

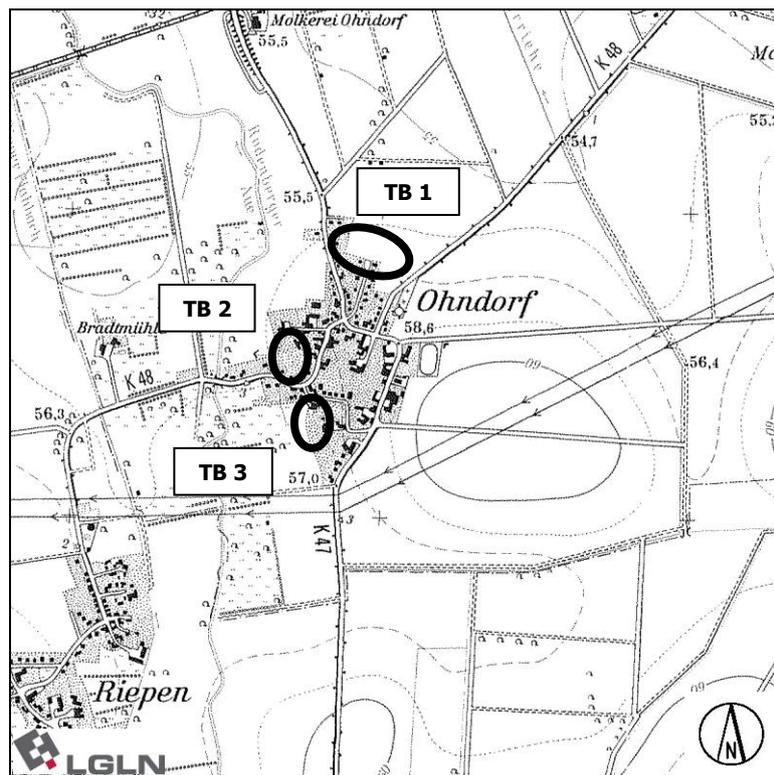
Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

Landkreis Schaumburg

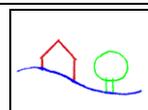


22. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Flächennutzungsplan und Begründung
mit Umweltbericht**
(gem. §§ 5 Abs. 5 und 2 a BauGB)



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.2 Sonstige Gesetze und Verordnungen	4
2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	5
3 Planungsrelevante Rahmenbedingungen	5
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003)	6
4 Städtebauliches Konzept	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Alternativstandorte	13
4.3 Städtebauliche Situation	15
4.4 Verkehr	16
4.5 Belange von Natur und Landschaft	17
5 Immissionsschutz	25
6 Klimaschutz und Klimaanpassung	26
7 Denkmalschutz	27
8 Altablagerungen/Kampfmittel	27
9 Darstellung des wirksamen FNPs	28
10 Inhalt der FNP- Änderung	28
11 Soziale Infrastruktur	28
12 Technische Infrastruktur	29

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	31
1.1 Veranlassung, Rechtslage	31
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung	31
1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	31
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	37
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	43
2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung	51
2.4 Planalternativen	55

3	Zusätzliche Angaben	56
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	56
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	57
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
Teil III Abwägung		60
Teil IV Verfahrensvermerke		95

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am 06.09.2018 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Durch die vorliegende 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des im OT Ohndorf, Gemeinde Hohnhorst, erkennbaren Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Der Baulandbedarf ist aus entsprechenden Anfragen von Bauwilligen aus dem Bereich Ohndorf ableitbar. Gleichzeitig sollen am südwestlichen Siedlungsrand Ohndorfs bereits als Siedlungsfläche (gemischte Baufläche) ausgewiesene Flächen zurückgenommen werden, da sich diese innerhalb des Überschwemmungsgebietes der benachbarten Rodenberger Aue befinden und eine Bebauung für diese Flächen absehbar nicht realisierbar ist. Die Gemeinde Hohnhorst hat daher bei der Samtgemeinde Nenndorf einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Eine vollständige Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) i.S. einer Neuaufstellung ist seitens der Samtgemeinde Nenndorf nicht beabsichtigt, da die zukünftige allgemeine städtebauliche Entwicklung nicht von den bisher im wirksamen FNP dargelegten städtebaulichen Zielen, bezogen auf den Bereich Ohndorf, abweicht und die im Rahmen der 22. Änderung des FNPs vorgesehene Änderung nur kleinräumige Aussagen zur Berücksichtigung des lokal erkennbaren Baulandbedarfes beinhaltet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bereits im wirksamen FNP formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen ist nicht erkennbar.

1.2 Sonstige Gesetze und Verordnungen

Diese 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Vorschriften erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren und auf das Allgemeinwohl bezogenen Bodennutzungen in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Darstellung ist aufgrund des allgemeinen Betrachtungsmaßstabes dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, sodass eine grundstücksscharfe Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf der Ebene nachfolgender Bauleitplanverfahren, Satzungen oder bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erfolgen muss.

Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen dar.

3 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Für die Änderungsbereiche trifft das Landesraumordnungsprogramm (LROP) keine besonderen Darstellungen. Die Stadt Bad Nenndorf ist als Mittelzentrum dargestellt.

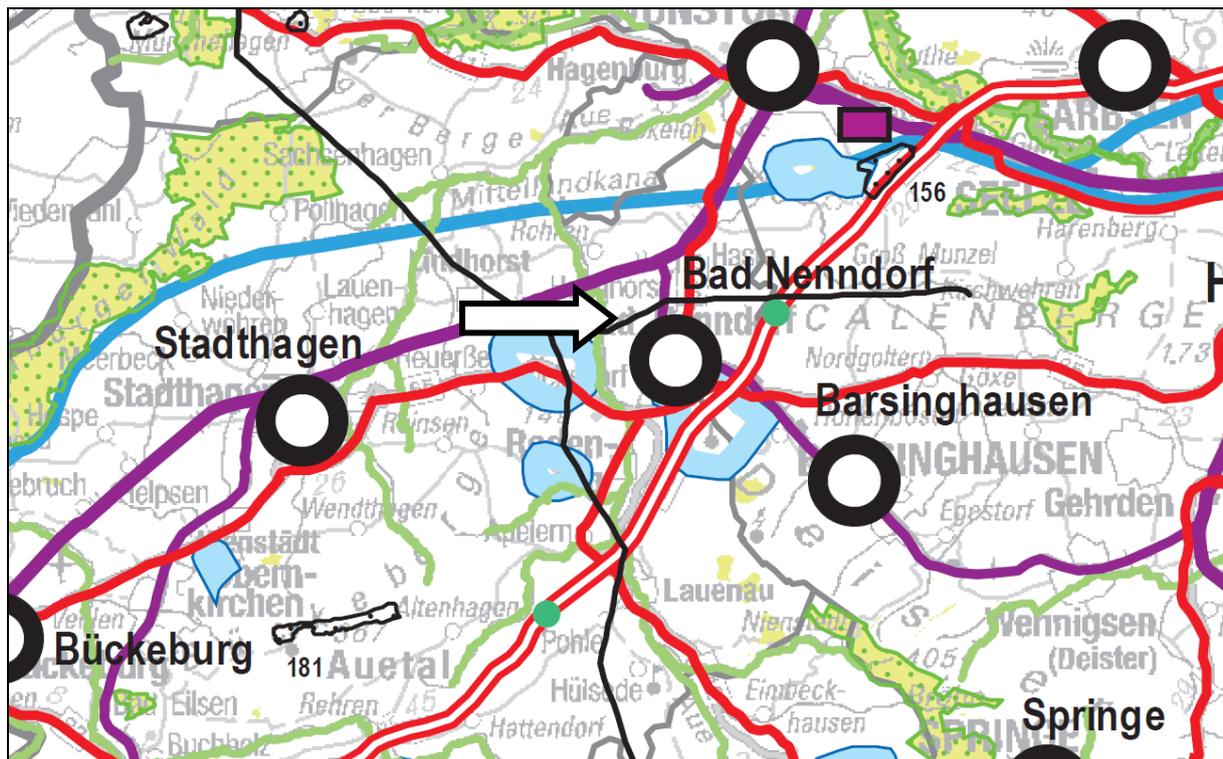
Nördlich der Ortschaft Ohndorf befindet sich eine Bahntrasse als Haupteisenbahnstrecke, die Bückeburg, Stadthagen und Wunstorf verbindet, die östlich von Ohndorf verlaufende Bahnstrecke wird als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Südwestlich von Ohndorf befindet sich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

Entlang der im Westen verlaufenden Rodenberger Aue verläuft ein linienförmiger Biotopverbund, der jedoch durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen.

Die 22. Änderung des FNPs trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf den Ortsteil Ohndorf beziehenden Baulandbedarfs i.S. der Eigenentwicklung dienen. Die geplante Siedlungsentwicklung trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden und gleichzeitig an anderer Stelle der Ortslage Bauflächen zurückgenommen werden.

Abb.: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (Lage des Änderungsbereiches durch Pfeil markiert)



3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003) stuft die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum ein. Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Auch nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Schaumburg, Abschnitt D 1.5.03 ist die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren (vgl. RROP, Abschnitte D 1.4.02 und D 1.5.03). Dabei haben die Mittelzentren - d.h. in der Samtgemeinde Nenndorf die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen von 2012 (LROP) als Mittelzentrum festgelegte Stadt Bad Nenndorf (vgl. LROP 2012, Abschnitt 2.2 Ziffer 05) - die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Es wird die Auffassung vertreten, dass die mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Neuausweisung von Wohnbauflächen den darin formulierten Zielen entspricht, wonach die Siedlungstätigkeit grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten ist.

Im Abschnitt D 1.5.03 des RROP ist festgelegt, dass im Rahmen der Dezentralen Konzentration jedoch auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung vornehmen können.

In der Samtgemeinde Nenndorf kommen die OT Haste/Scheller im Nahbereich des Haltepunkts für den schienengebundenen Nahverkehr hierfür in Frage. In den übrigen

Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat. So auch der Ortsteil Ohndorf.

Die Ortschaft Ohndorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um solche Dörfer, die im Vergleich zu den anderen ländlichen Siedlungen noch (vorrangig) über gewachsene historische Ortsstrukturen und einer typischen Gemengelage unterschiedlicher Funktionen – bei einer Dominanz (bäuerlich strukturierter) Landwirtschaft - verfügen. Des Weiteren sind sie nicht durch unorganisch an den Ortskern angegliederte Neubausiedlungen mit Häusern unterschiedlichster regionsuntypischer Baumaterialien überformt, und deren Siedlungsränder sind (überwiegend) durch sanfte Übergänge in die freie Landschaft eingebettet. Die dort noch vorherrschenden dörflich-intakten Strukturen sollen maßvoll weiterentwickelt und eine städtische Überprägung verhindert werden (E 1.5.07).

Die mit der 22. Änderung des FNP's verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen wird vordringlich auf die Eigenentwicklung und die damit verbundene Deckung des sich im OT Ohndorf ergebenden Wohnbauflächenbedarfs abgestellt. Dieser resultiert aus dem Wohnbedarf, der aus der aktuellen und absehbaren lokalen Bevölkerungszusammensetzung des in Rede stehenden Ortsteiles ableitbar ist.

Der Gemeinde Hohnhorst liegen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die in Ohndorf selbst ihren Lebensmittelpunkt beibehalten wollen. Der Eigenbedarf stellt sich derzeit in Form von bis zu 12 Anfragenden dar, die für sich oder ihre in den Ort zurückkehrenden Kinder Grundstücke erwerben möchten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die in Ohndorf auch zukünftig nicht entwicklungsfähigen und im wirksamen FNP als Bauflächen dargestellten Flächen im Bereich des südlichen Siedlungsrandes als Baufläche zurückgenommen werden (Teiländerungsbereiche 2 und 3). Entsprechend ist neben der Ausweisung neuer Bauflächen am nördlichen Rand (Teiländerungsbereich 1) auch die Umwandlung von gemischten Bauflächen am südlichen Siedlungsrand in Flächen für die Landwirtschaft Gegenstand der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insgesamt wird daraus deutlich, dass durch die hiermit vorgenommene Umverteilung bereits dargestellter Bauflächen keine relevante Mehrausweisung von Bauflächen durch diese FNP-Änderung vorgenommen wird.

Innerhalb der zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbauflächen sind rd. 16 Baugrundstücke entwickelbar. Für den Fall, dass bereits zur Deckung des kurzfristigen Baulandbedarfs (siehe o.g. Liste) ein wesentlicher Teil der Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung beansprucht werden, verbleibt zur Deckung des mittelfristig erkennbaren Baulandbedarfs noch eine angemessene Teilfläche von rd. 4 Grundstücken. Diese Größenordnung ist auch bei Berücksichtigung der v.g. Bauflächenrücknahme nicht dazu geeignet, eine über den Eigenbedarf erheblich hinausgehende Wohnsiedlungsentwicklung zu initiieren.

Aus den v.g. Ausführungen und den Hinweisen zur Rücknahme bisher wirksam dargestellter Bauflächen kann der Eigenbedarf hinreichend bestimmt werden. Hieraus wird auch ausreichend deutlich, dass diese Bauleitplanung nicht auf Zuzug von außen, sondern auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles Ohndorf abstellt.

Darüber hinaus wird deutlich, dass die Deckung des auf Ohndorf bezogenen Baulandbedarfs in Bezug auf die Nutzung von sich visuell darstellenden „Baulücken“ erheblich durch die örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung, eingeschränkt ist. Dies ist jedoch zu Recht so, da die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe einen ausreichenden Entwicklungs- und Schutzbereich beanspruchen müssen, der bei heranrückenden Siedlungsentwicklungen zu beachten ist. Eine Rücknahme dieser bereits hofnah im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen ist städtebaulich nicht sinnvoll bzw. aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch nicht möglich, da diese zur Entwicklung der in diesem Bereich bestehenden gemischten Nutzungen (Höfe mit Entwick-

lungsraum) auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes erforderlich ist. Dennoch entziehen sich diese Flächen dem baulichen Zugriff Dritter, sodass sie in diesen Fällen nicht an der Deckung des Baulandbedarfs (Wohnen) teilnehmen können. Um eine über den Eigenbedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen zu vermeiden, werden die im Überschwemmungsgebiet und am südlichen Siedlungsrand ausgewiesenen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert.

Im Westen der Ortschaft befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Nördlich und östlich der Ortschaft Ohndorf verlaufen eine Haupt- und eine sonstige Eisenbahnstrecke mit S-Bahn-Betrieb (elektrischer Betrieb). Unmittelbar am nördlichen Siedlungsrand Ohndorf verläuft ferner eine Gas-Rohrfernleitung, die jedoch nicht durch den Teiländerungsbereich 1 tangiert wird.

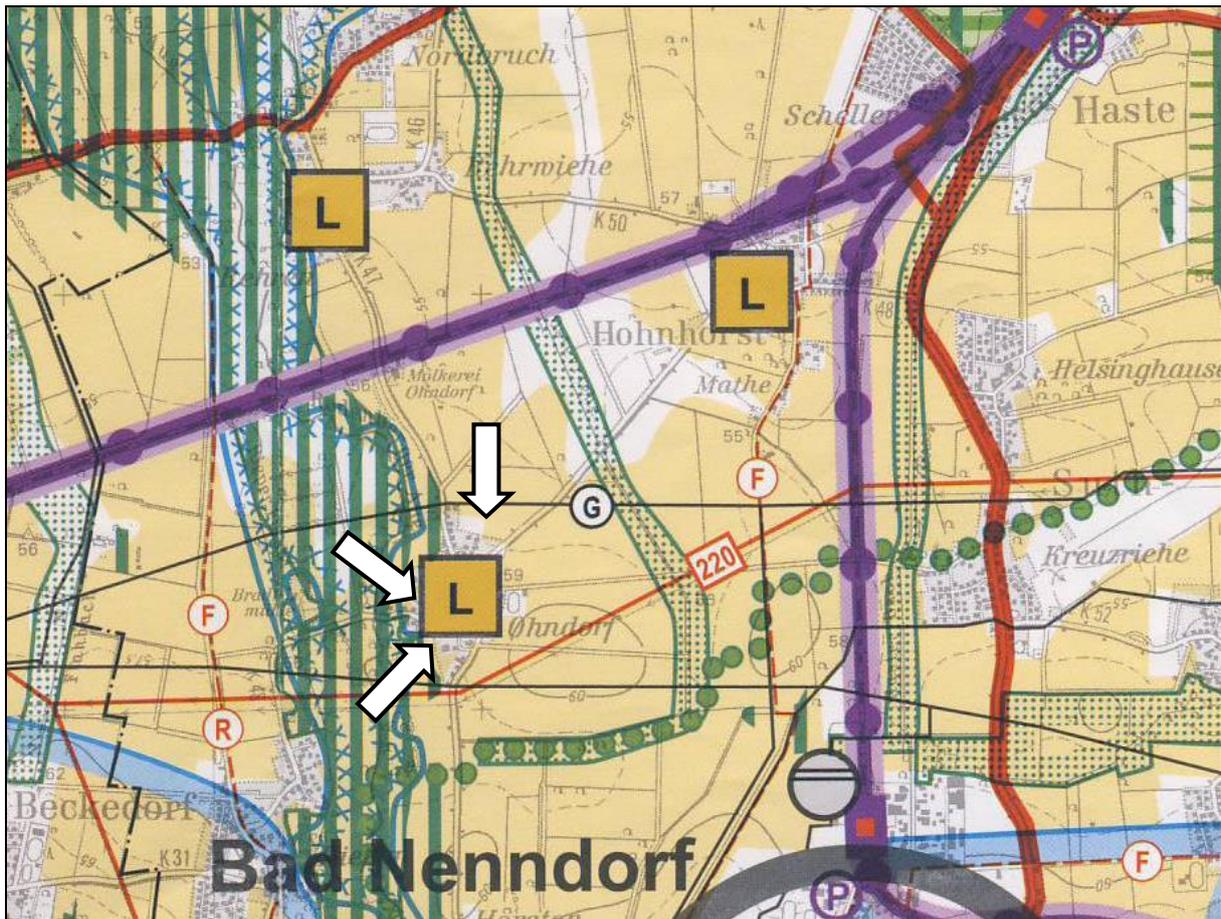
Der Teiländerungsbereich 1 wird im Westen als Siedlungsfläche und im Osten als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen beansprucht lediglich eine untergeordnete Teilfläche des Vorsorgegebietes, 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 nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den Bewirtschaftern. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte veräußert, sodass davon auszugehen ist, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Auch eine bestehende und weiter zunehmende Flächenknappheit kann diesbezüglich nicht abgeleitet werden, da die betroffenen Flächen durch die jeweiligen Landwirte im Rahmen ihrer Betriebs- und Produktionsabläufe veräußert wurden. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, haben Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung.

Im Norden und Osten setzen sich die Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials weiter fort. Im Süden und Westen befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich Ohndorf.

Die Samtgemeinde Nenndorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf den Ortsteil Ohndorf bezogenen Wohnbaulandbedarfs wird jedoch der hier in Rede stehenden Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.

Mit Bezug auf das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft sei zu dem darauf hingewiesen, dass die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ebenfalls teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt werden. Durch die Zurücknahme der Bauflächen und der Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche, bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in diesen Bereich auch zukünftig erhalten und wird als solche gesichert.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Schaumburg (Lage der Teiländerungsbereiche ist mit Pfeilen gekennzeichnet)



4 Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Deckung des auf die Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere auf die Ortschaft Ohndorf der Gemeinde Hohnhorst, bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Dieser soll am nordwestlichen Siedlungsrand in Ergänzung und unter Einbeziehung der lokal bereits bestehenden technischen Infrastruktur gedeckt werden.

Der zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen vorgesehene Teiländerungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung schließt im Norden an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen an. Der Teiländerungsbereich 1 befindet sich im nördlichen Anschluss an die Neue Straße und die Straße Am Mathfeld, welche derzeit der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche dienen und zur Erschließung des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches geeignet sind.

Neben der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfs soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, die v.g. bestehenden Infrastrukturanlagen weitergehend nutzen zu können. Eine vollständige Neuerschließung und Anbindung an eine klassifizierte Straße ist somit nicht erforderlich.

Der lokale Baulandbedarf ist aus aktuellen Anfragen von Bauinteressenten ableitbar, die an die Gemeinde Hohnhorst, mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs, herangetreten sind. Hierbei handelt es sich

überwiegend um Bauwillige, die bereits in Ohndorf ihren Lebensmittelpunkt haben und diesen auch zukünftig beibehalten wollen. Im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Samtgemeinde Nenndorf sind neben der baulichen Entwicklung des Mittelzentrums (Bad Nenndorf) auch die Dörfer in den Blick zu nehmen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der damit verbundenen Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung sowie der absehbar rückläufigen Einwohnerzahlen werden die Auswirkungen des demografischen Wandels deutlich wahrnehmbar sein. Dies wird sich auch auf die sozialen und kulturellen Strukturen eines Dorfes dadurch auswirken, dass Vereine, Feuerwehren und anderen lokale Institutionen nicht mehr oder nur noch geringe Mitgliederzahlen aufweisen. Die Einschränkung oder sogar die Aufgabe entsprechender sozio-kultureller, gesellschaftlich wichtiger Bereiche könnte dann die Folge sein.

Neben der Berücksichtigung der an die Gemeinde Hohnhorst gerichteten Anfragen von Bauinteressenten für die Ortschaft Ohndorf soll durch die planungsrechtliche Bereitstellung von Bauflächen auch ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Ohndorf geleistet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch aufgrund der räumlichen Nähe der Ortschaft Ohndorf zu Hohnhorst und zur Stadt Bad Nenndorf die dort befindlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie Kindergärten, Sportstätten, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge sowie die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes dienenden Einrichtungen in gleicher Weise genutzt werden. Eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ist für die dauerhafte Auslastung auch der v. g. Einrichtungen erforderlich, um die Grundversorgung der Bevölkerung aufrecht zu erhalten.

Diese Bauleitplanung berücksichtigt in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Belange

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung sowie
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien. (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB)

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nur auf einem sehr kleinräumigen Bereich statt, sodass das landwirtschaftliche Produktionspotenzial nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Flächennutzungsplanänderung trifft keine Aussagen über etwaige Veränderungen von Immobilienwerten der an die Teiländerungsbereiche angrenzenden Grundstücksflächen. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, stellen nach Auffassung des BVerwG alleine keine für die Abwägung erheblichen Belange dar; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). Die Beurteilung einer Immobilie, insbesondere des Beleihungswertes, hängt von differenzierten Kriterien ab, die neben der Standorteigenschaft u.a. auch mit dem Alter und dem Zustand der Immobilien, der Bodenbeschaffenheit, der unmittelbar benachbarten Nutzungen und den jeweils persönlichen Verhältnissen verbunden ist.

Berücksichtigung von Leerstandspotenzialen

Dem demografischen Wandel soll rechtzeitig begegnet werden. Dies soll durch die Mobilisierung lokaler Gebäudeleerstände, Nutzung von Baulücken, die sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden und durch eine dem Ort gegenüber maßvolle Ergänzung des Baulandange-

botes erreicht werden. Die Konzentration auf Gebäudeleerstände stellt stadtplanerisch keine angemessene Option dar, weil die individuellen Wohnbedürfnisse nicht ausschließlich durch die Umnutzung alter und zum Teil seit langer Zeit leerstehender baulicher Anlagen (alte Hofstellen etc.) gedeckt werden können. Dies ist auf die Individualität als auch auf den überwiegend zu erwartenden unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zurückzuführen, der mit der Sanierung und Modernisierung von alten Hofstellen verbunden ist. Dennoch stellt die Umnutzung leerstehender Gebäude auch weiterhin eine Möglichkeit der Deckung des Wohnbedarfes dar und soll auch weiter angestrebt werden.

In Ohndorf sind jedoch keine Gebäudeleerstände erkennbar, die zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung von Baulücken im Siedlungszusammenhang

Darüber hinaus stellt daneben die ausschließliche Deckung des lokalen Wohnbedarfs auf Baulücken keine städtebaulich angemessene Option dar. Dies ist regelmäßig, und gerade im ländlichen Raum, auf die Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls zurückzuführen. So sind in der Gemeinde Hohnhorst, insbesondere in Ohndorf, zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, deren betriebliche Entwicklung von einem ausreichenden Abstand zu Wohnnutzungen abhängig ist. Aus der Untersuchung der Baulandpotenziale wird dies für die genannten Ortsteile hinreichend deutlich. Hierbei handelt es sich vordringlich um die Freiflächen, die im historisch gewachsenen Siedlungsbereich Ohndorf liegen (Im Winkel, Düsternstraße, östlich Kapellenstraße und Schulstraße). Darüber hinaus sind auch die am nordöstlichen Siedlungsrand, westlich Flütstraße sich visuell als Baulücke darstellenden Flächen aufgrund des südlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Betriebs (Obstanbau) nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im FNP bereits als gemischte Bauflächen dargestellt sind, aber aufgrund der o.g. Ausführungen de facto sowie ihrer lokalen Lage und Zuordnung zu Betrieben nicht an der Baulandbedarfsdeckung teilnehmen. Ähnlich ist es mit den Flächen im Südwesten Ohndorfs, die im wirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt sind. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der benachbarten Rodenberger Aue, sodass eine Überbauung der Flächen mit negativen Folgen des Hochwasserabflusses verbunden wären und somit nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet sind. Aus diesem Grund werden diese Flächen Bestandteil dieser vorliegenden FNP-Änderung, indem die Siedlungsfläche zurückgenommen wird und die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben werden (Teiländerungsbereiche 2 und 3).

Der Siedlungsbereich ist darüber hinaus im Osten, Süden und Westen städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll abgerundet, so dass die Deckung des auf Ohndorf bezogenen Baulandbedarfs in diesen Bereichen, auch aufgrund der am östlichen Siedlungsrand beachtlichen Überschwemmungsgrenze der Rodenberger Aue, nicht erfolgen kann.

Baulandpotenziale in bestehenden Bebauungsplänen

Am nördlichen Siedlungsrand befinden sich Wohnnutzungen, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes („Mathe“) entstanden sind. Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich noch eine nicht bebaute Grundstücksfläche, die grundsätzlich zur Deckung des Baulandbedarfs zur Verfügung steht. Diese Teilfläche ist jedoch nur im südlichen Bereich an die öffentliche Erschließung angebunden. Die Gemeinde Hohnhorst strebt daher die bauliche Entwicklung dieser Flächen auch vor dem Hintergrund der Gewährleistung einer kosten- und flächensparenden Bebauung im Gesamtzusammenhang mit der Deckung des auch auf einen mittelfristigen Zeitraum bezogenen Wohnbedarfs an. Die Einbeziehung in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang drängt sich auf, da die hier betroffenen Grundstücksflächen nach Norden hin nicht erschlossen sind und bei einer städtebaulichen Gesamtlösung eine Eignung als Baugrundstück verbessert werden kann, wenn diese Fläche auch eine eigene Erschließung (Verkehrsfläche) erhalten könnten.

Da die Inanspruchnahme der sich rechnerisch darstellenden zwei bebaubaren Grundstücke zur Deckung des absehbar auf den OT Ohndorf entfallenden Wohnbaulandbedarf nicht ausreichen, kann sowohl unter Einbeziehung der bereits bis an den nördlichen Siedlungsrand führenden Neue Straße und Am Mathfeld ein städtebaulich angemessener Siedlungsabschluss gestaltet werden.

Gesamtbetrachtung der Baulandpotenziale

Innerhalb der Gemeinde Hohnhorst sind zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Baulücken) noch innerhalb der durch Bebauungspläne festgesetzten Bauflächen ausreichende Flächen vorhanden. Dies ergibt sich sowohl aus dem o.g. verbal-argumentativen Vortrag als auch aus den Ermittlungen der Wohnbaulandpotenziale, die im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung der in den Mitgliedsgemeinden vorhandenen Baulandpotenziale, durchgeführt wurden und dem „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf – Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept (Ergebnisbericht 2018)“ des ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg.

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.¹ Diese Anforderungen sind für die im Rahmen der 22. FNP-Änderung zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen erfüllt. Entsprechend wurden die Flächen auch im Teil 2 des Wohnraumversorgungskonzeptes berücksichtigt und als potenzielle Alternativfläche für den Wohnungsbau aufgenommen.

Mit der im Plangeltungsbereich zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbaufläche von rd. 1,15 ha können nach Abzug von Erschließungs- und Kompensationsflächen (Rahmeneingrünung und sonstige naturschutzfachliche Aspekte) rd. 10.000 m² zur Deckung des Baulandbedarfs beansprucht werden. Unter Berücksichtigung einer für den ländlich geprägten Siedlungsraum durchschnittlich anzunehmenden Grundstücksgröße von 650 m² können darin bis zu 16 Grundstücke entwickelt werden. Vor dem Hintergrund dessen, dass im Siedlungsbereich aufgrund der eindeutigen Prägung der lokal vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe faktisch keine Bebauungsmöglichkeiten bestehen, stellt die hier in Rede stehende Wohnbaufläche, neben einer angemessenen Abrundung des Siedlungsbereiches Ohndorf, auch eine maßvolle und mit der Eigenentwicklung Ohndorfs zu vereinbarende Siedlungsentwicklung dar.

Gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bodenversiegelungen werden auf das zur Deckung des o.g. Baulandbedarfs beschriebene und erforderliche Maß reduziert. Hierbei werden die für die Planung beanspruchten Bauflächen im Verhältnis zur Deckung des Baulandbedarfs effektiv genutzt, da zur Deckung des o.b. Wohnbedarfs nicht nur lockere Bebauungsstrukturen, sondern auch ein maßvolles verdichtetes Bauen ermöglicht werden soll. Die Anforderungen des § 1a Abs. 1 BauGB werden beachtet, da im Vorfeld dieser Bauleitplanung bereits alternative Flächen im Siedlungsbereich

¹ Vgl. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf – Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept (Ergebnisbericht 2018)“, Hamburg, 2018, S. 71

sammenhang geprüft wurden. Diese sind jedoch aufgrund der zu geringen Größe, des ungünstigen Flächenzuschnittes sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht zur Deckung des hier in Rede stehenden Wohnbedarfs geeignet. Auf die nachfolgenden Ausführungen und das folgende Kapitel zur Prüfung von Standortalternativen wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die Samtgemeinde Nenndorf trägt bei dieser Bauleitplanung den Grundsätzen der Bodenschutzklausel insofern Rechnung, dass neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen auch eine gleichzeitige Rücknahme von bereits im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen erfolgt. Dieser Planungsansatz führt dazu, dass die Planung unter Berücksichtigung der Verlegung bereits ausgewiesener Bauflächen nur eine kleinflächige Neuausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche bedingt.

In Bezug auf die zusätzlich zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbauflächen wird aufgrund der nur kleinräumigen Flächenausdehnung von 0,48 ha auf einen rechnerischen Bedarfsnachweis verzichtet.

4.2 Alternativstandorte

Da die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen auf die Deckung des auf die Ortschaft Ohndorf bezogenen Wohnbedarfes abzielt, werden im Folgenden auch nur die in der Ortschaft gelegenen Flächen in die Untersuchung von Standortalternativen einbezogen.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch in Hohnhorst weder in ausgewiesenen Bebauungsplänen noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur Deckung des Eigenbedarfs ausreichende Flächenangebote bestehen. Die erkennbaren Bauflächen sind aufgrund des räumlichen Bezugs des auf den Siedlungsbereich Ohndorf bezogenen Wohnbedarfes auch nicht in vollem Umfang geeignet, da diese Flächen von „Ohndorfern“ aufgrund der sozio-kulturellen Verflechtungen mit dem Ort selbst nicht in dem Maße nachgefragt werden.

Innerhalb Ohndorfs befinden sich nach Abzug der im Siedlungsbereich gelegenen und aus den v. g. Gründen nicht für die Wohnbebauung geeigneten Flächen noch insgesamt 3 Areale, die als Alternativen grundsätzlich in Betracht zu ziehen sind:

Die sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ergebende **Alternativfläche 1** befindet sich am südwestlichen Rand Ohndorfs, südlich der Kapellenstraße. Diese steht jedoch für die Baulandentwicklung nicht zur Verfügung. Darüber hinaus weist die räumliche Nähe zur Rodenberger Aue auf grundsätzlich mögliche Überflutungsereignisse hin, sodass diese Flächen zum Schutz des Retentionsbereiches der Rodenberger Aue von Bebauung freigehalten werden soll. Die im Westen teilweise fingerförmig und in die Landschaft hineinragende Bebauung soll nicht durch zusätzliche bauliche Anlagen unterstützt werden.

Die **Alternativfläche 2** befindet sich nördlich des Sportplatzes und kommt aus immissionschutzrechtlichen Gründen für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Der Sportanlage wird auch mit Blick auf die besonders ausgeprägten sportlichen Nutzungen und Aktivitäten in Ohndorf gegenüber der sonst heranrückenden Wohnbebauung der Vorrang eingeräumt.

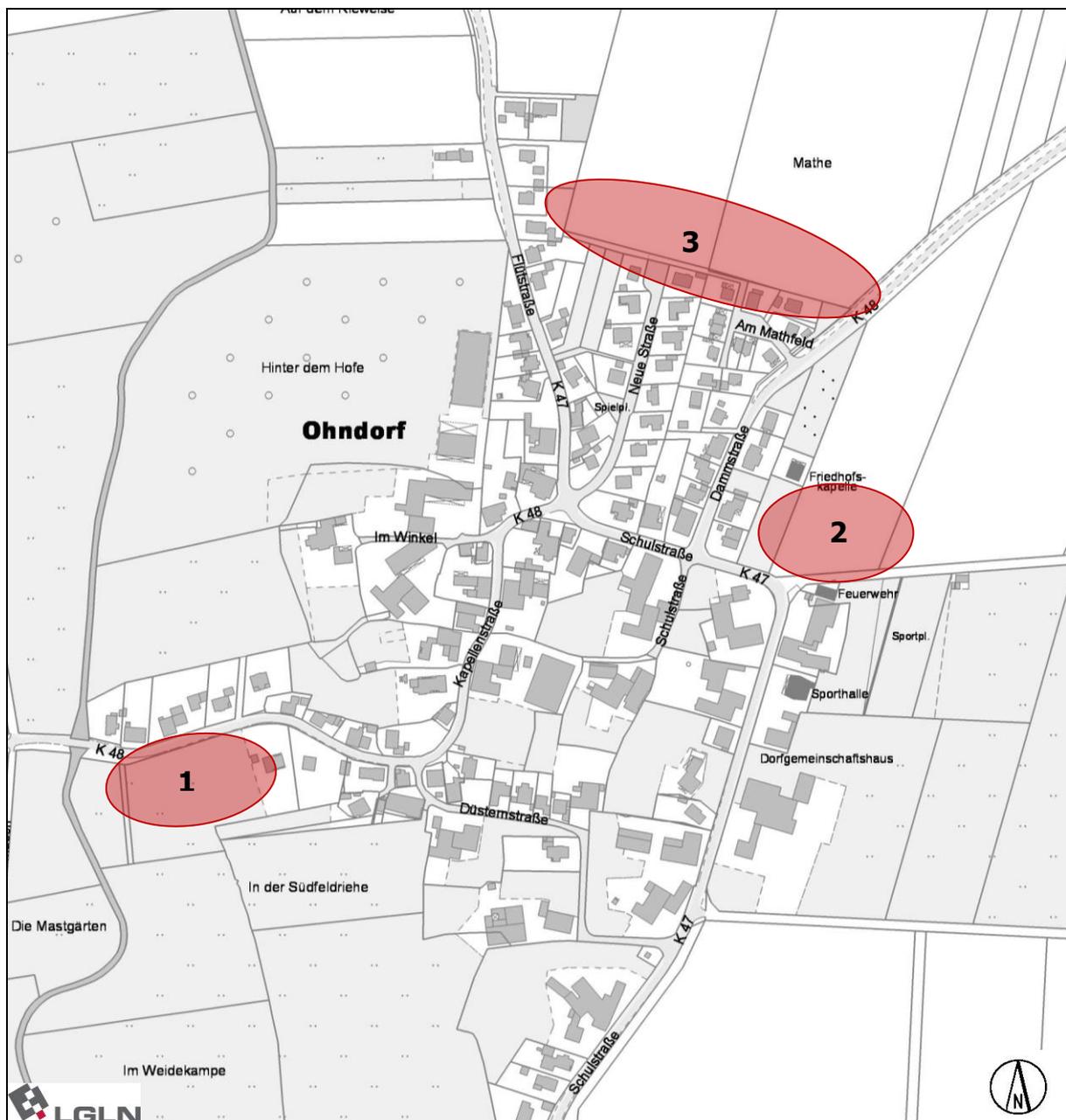
Die **Alternativfläche 3** befindet sich am nördlichen Siedlungsrand und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die im südlichen Anschluss diverse Erschließungsanlagen aufweist, die bereits auf eine angemessene Siedlungsergänzung hindeuten. Die in diesem Bereich rechtsverbindlich vorliegende verbindliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 1 „Mathe“) weist durch die darin festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit den damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen, die an die nördlich angrenzenden Ackerfläche unmittelbar anschließen, eine entsprechende, auf Erweiterung ausgelegte Option der Siedlungsergänzung auf. Immissionssensible Nutzungen befinden sich nicht in der räumlichen Nähe, die Fläche

steht für diese Art der baulichen Nutzung zur Verfügung und es wird auch nicht in ökologisch besonders wertvolle Strukturen eingegriffen. Unter Einbeziehung der bereits nördlichen Siedlungsentwicklung kann der Siedlungsrand städtebaulich angemessen abgerundet werden. Die Fläche bietet ausreichend Raum, um neben der Deckung des Wohnbedarfs auch auf die Belange von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und die Belange des Straßenrechtes (Abstand zur K 48 Dammstraße) einzugehen.

Zusammenfassende Abwägung der Alternativen

Der Alternativfläche 3 wird gegenüber den Alternativflächen 1 und 2 der Vorrang eingeräumt, da eine städtebaulich sinnvolle Abrundung auch unter Würdigung der für Ohndorf prägenden gemischten Nutzungen sowie Sportanlagen möglich ist und der Umfang der zur Deckung des Baulandbedarfs vorgesehenen Fläche mit den Anforderungen an eine maßvolle Eigenentwicklung angemessen ist.

Abb.: Übersichtsplan der Alternativstandorte, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000 i.O., © 2011 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



4.3 Städtebauliche Situation

Der Teiländerungsbereich 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Ohndorf, nördlich des bestehenden B-Planes Nr. 1 „Mathe“.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im unmittelbaren östlichen Nahbereich schließt sich die Dammstraße (K 48) an, welche die Verbindung nach Hohnhorst darstellt. Südlich und westlich des Teiländerungsbereiches 1 befinden sich weitere Wohnbauflächen mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern.

Vom Teiländerungsbereich 1 selbst gehen keine Emissionen oder Beeinträchtigungen auf benachbarte Nutzungen aus. In der Umgebung des Teiländerungsgebietes 1 befinden sich auch keine, die geplante Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Nutzungen oder Einrichtungen. Diese konzentrieren sich vornehmlich auf den gewachsenen Siedlungsbereich Ohndorfs (landwirtschaftliche Betriebe).

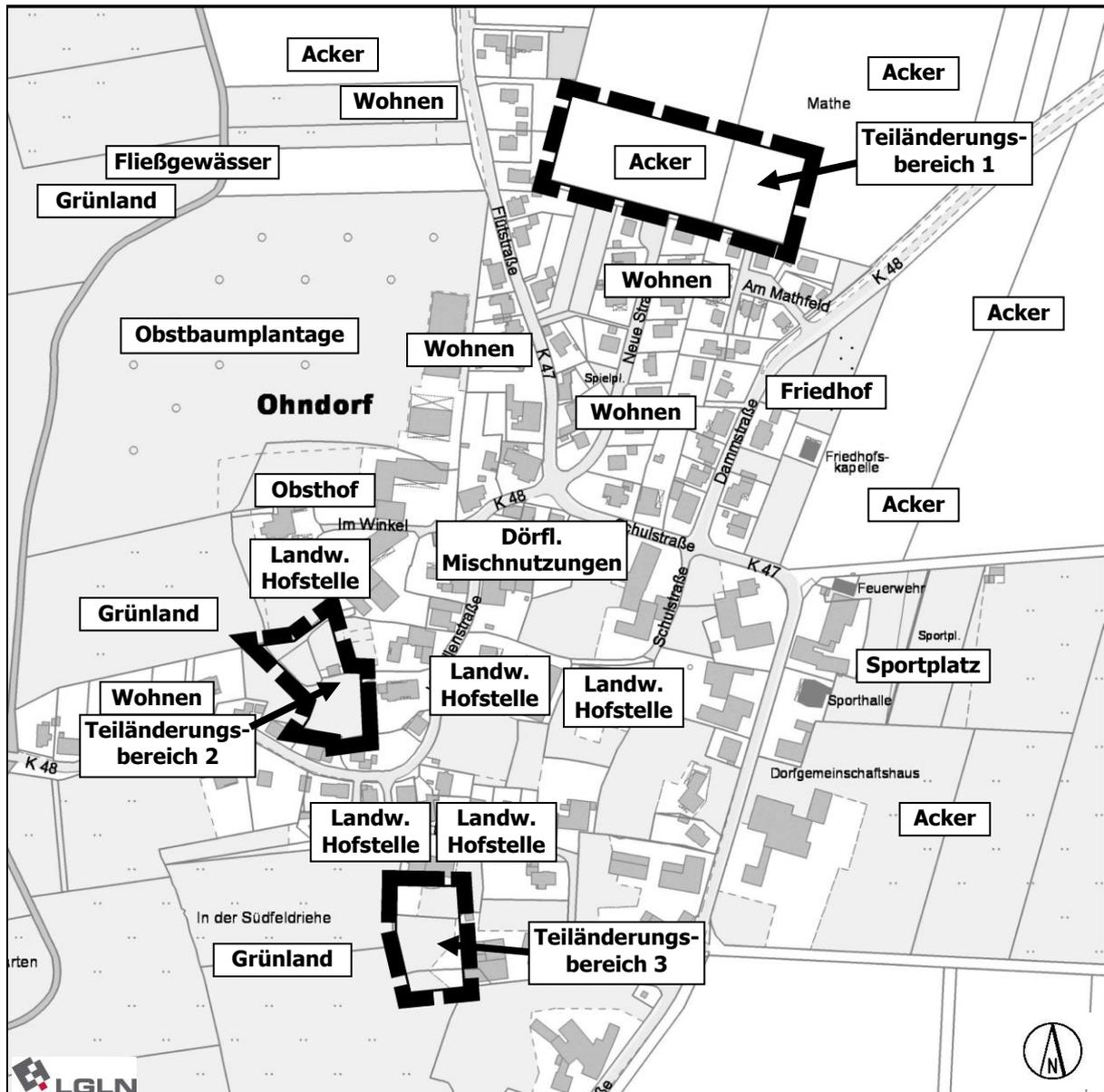
Der Teiländerungsbereich 1 wird über die südlich angrenzende Neue Straße und Am Mathfeld erschlossen.

Der Teiländerungsbereich 2 befindet sich im Südwesten Ohndorfs, nördlich der Kappellenstraße und wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. Zentral sind einzelne Gehölze vorhanden, von Nordwesten nach Süden verläuft ein Graben, der weiter südlich verrohrt weiterläuft. Nördlich befindet sich eine Hofstelle, im Osten und Westen schließt sich der Siedlungsbereich Ohndorfs an, der hier eine Mischung auf landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzungen aufweist. Nach Nordwesten hin schließt sich eine weitere Grünfläche an.

Der Teiländerungsbereich 3 befindet sich am südlichen Siedlungsrand Ohndorfs und wird derzeit ebenfalls als Grünland bzw. Weidefläche genutzt. An den Randbereichen finden sich vereinzelte Gehölzstrukturen. Im Norden und Osten grenzen Hofstellen an. Nach Westen und Süden beginnt die durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt offene Feldflur.

Die Lage der 3 Teiländerungsbereiche und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich und seiner Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, Maßstab 1:5.000, © 2014 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



4.4 Verkehr

Die im Teiländerungsbereich 1 dargestellten Wohnbauflächen werden über die südlich angrenzenden Straßen Am Mathfeld und die Neue Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Wohnbauflächen ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Damm- bzw. Flütstraße fließenden Verkehrs führen wird.

Die Dammstraße weist auch eine für die mit dieser FNP-Änderung verbundene bauliche Entwicklung ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Anschlussmöglichkeiten für den ÖPNV bestehen innerhalb des Siedlungszusammenhangs Ohndorf, die im Zuge der Schulstraße kurzwegig erreicht werden können.

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 weisen keine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen auf, sondern werden bisher über die jeweils zugehörigen, angrenzenden und bereits

bebauten Grundstücksflächen erschlossen. Die für diese Bereiche die bisher dargestellten Bauflächen zurückgenommen werden, ist zukünftig eine verkehrliche Anbindung der Flächen nicht mehr erforderlich. Auch werden diese Flächen somit zukünftig auch keinen weiteren Beitrag zur Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen leisten.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

4.5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

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

Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung und für die darauf aufbauende und ggf. erforderliche verbindliche Bauleitplanung relevanten Belange von Natur und Landschaft dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass in Teil II "Umweltbericht" eine ausführliche Darstellung, insbesondere der Situation des Bestandes, enthalten ist.

4.5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für den Teiländerungsbereich 1 eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Ortschaft Ohndorf wird als strukturreiche Siedlung mit potentieller Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt (Karte 1). Auch für das Landschaftsbild hat die Ortschaft Ohndorf aufgrund hoher landschaftlicher Eigenart eine hohe Bedeutung. Die Teiländerungsbereiche 1 und 3 werden als Bereiche mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild und der Teiländerungsbereich 2 als Bereich mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Darüber hinaus wird für die Änderungsbereiche das Zielkonzept D beschrieben (Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind).

Für das Plangebiet selbst sind keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Es sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte nach NAGBNatSchG Abschnitt 5 vorhanden.

Die Belange des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt südlich des Teiländerungsbereiches 1 ein Vorkommen der Zwergfledermaus dar (Karte 9). Darüber hinaus werden Anforderungen an die Erhaltung und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft gestellt. Weitere Darstellungen, insbesondere im Maßnahmenkonzept, sind für den Teiländerungsbereich 1 nicht dargestellt. Auch im Teiländerungsbereich 3 sind mögliche Zwergfledermausvorkommen vorhanden. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 bilden einen strukturreichen Siedlungsrand. Diese landschaftstypischen Siedlungsränder sind gem. dem LP zu erhalten (Plan 12). Darüber hinaus ist der Teiländerungsbereich 3 weiterhin standortgerecht als Grünland zu nutzen und zu Extensivieren. Der Teiländerungsbereich 3 grenzt im Westen an das LSG SHG 18 Rehren/Horsten (Plan 13). Da für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 die bisherigen

Darstellungen von Bauflächen zurückgenommen werden, werden die v.g. Ziele und Vorgaben des Landschaftsplanes nicht beeinträchtigt.

Wasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten. Die Rodenberger Aue wird von der Planung nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue. Durch die Rücknahme der bislang für diese Bereiche dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan wird der Sicherung des Hochwasserabflusses entsprochen.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Das Vorkommen geschützter Tierarten ist in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu überprüfen. Insbesondere ist das Vorkommen der Zwergfledermaus zu berücksichtigen. Weitere Aussagen und lokale Überprüfungen planungsrelevanter Arten sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung vorzunehmen.

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes

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

Im Teiländerungsbereich 1 befinden sich keine zu schützenden Strukturen. Die Gehölze innerhalb der Teiländerungsbereiche 2 und 3 bleiben weiterhin erhalten.

4.5.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG 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) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der bislang nicht baulich genutzte und westlich der Dammstraße gelegene Teiländerungsbereich 1 unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Der Boden ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in seinen Eigenschaften und Funktionen überprägt, sodass er eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden hat.

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 stellen sich als am Ortsrand gelegene Grünlandflächen dar, die teilweise als Weideflächen genutzt werden. Im Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft weisen die Flächen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Ohndorf ist durch ein unbelastetes, ausgeglichenes Ortsklima gekennzeichnet, sodass der landwirtschaftlichen Fläche keine Ausgleichsfunktion zukommt. Landschaftlich ist die Lage der Fläche am Ortsrand von Bedeutung. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. einer Eingrünung und die Anpassung zukünftiger baulicher Strukturen an die Umgebung, stellt die geplante Bauflächenentwicklung für die Landschaft kein erhebliches Risiko dar.

Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Der Teiländerungsbereich 1 hat als vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden überwiegend als Grünland genutzt und haben ebenfalls, auch aufgrund von fehlender Wegestrukturen, eine geringe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

In allen Teiländerungsbereichen bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen aber auch der umgebenden landwirtschaftlichen Hofstellen temporär entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und ortsüblich zu bezeichnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Teiländerungsbereiches 1 wird von Acker geprägt, der auf Grund der intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen hat. Der südliche Rand des Teiländerungsbereiches wird von dem Ackerrandstreifen (mesophiles Grünland), der als Weg genutzt wird, geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Süden Teilbereiche der Ziergärten der angrenzenden Wohnbebauung. Im Teiländerungsbereich 1 und in seinem unmittelbaren Umfeld sind die folgenden Biotoptypen erfasst worden:

Tab.: Bestand an Biotoptypen im Teiländerungsbereich 1

Biotoptyp/ Fläche in ca. m ²	Beschreibung	Wertfaktor*/ Flächenwert
Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1:		
A (Acker): 11.477 m ²	intensiv genutzte Ackerflächen. Es ist davon auszugehen, dass charakteristische Arten der Ackerbegleitflur infolge der intensiven Bodenbearbeitung nur äußerst spärlich und fragmentarisch entwickelt sind.	1 / 11.477
Außerhalb des Teiländerungsbereiches 1:		
GR (Scherrasen)	Ackerrandstreifen, Weg	
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	Außenwohnbereiche und Beete der angrenzenden Wohnbebauung	
OVW (Weg)	Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Neue Straße und Am Mathfeld	
OE und PHZ (Einzel- und Reihenhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten)	Angrenzende Wohngebiete mit gestalteten Ziergärten. Natürliche Vegetationsformen finden sich kaum.	
A (Acker)	intensiv genutzte Ackerflächen. Es ist davon auszugehen, dass charakteristische Arten der Ackerbegleitflur infolge der intensiven Bodenbearbeitung nur äußerst spärlich und fragmentarisch entwickelt sind.	
OVS (Verkehrsfläche)	Verkehrsflächen	
EOB (Obstbaumplantage)	Großflächige Obstbaumplantage überwiegend in Monokulturen	
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2016): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" im M. 1:1.000, Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung * 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung		

Die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen wird in dem Biotoptypenplan im „Teil II Umweltbericht“ abgebildet.

Da durch Rücknahme der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden die Biotoptypen lediglich im Biotoptypenplan (Teil II) dargestellt.

Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund der Nutzung als Ackerfläche in Verbindung mit den anstehenden Böden (Pseudogley-Parabraunerde auf Löss) ist der Standort des Teiländerungsbereiches 1 potenziell als Lebensraum des Feldhamsters geeignet. Der Feldhamster ist eine streng geschützte Art gem. BNatSchG und im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sowie eine stenöke Art, dessen Vorkommen eng an extensiv bewirtschaftete, kleinteilig strukturierte Ackerflächen gebunden ist. Die im Plangebiet vorhandenen Biotope sind großflächig intensiv bewirtschaftet und wenig strukturreich. Die vorliegenden Bodenstandorte decken sich mit den von der Art bevorzugten Löss- und Lehmböden, sodass im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung der Standort auf mögliche Feldhamsternachweise zu überprüfen ist. Darüber hinaus sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechende Nachweise über mögliche Habitate der Zwergfledermaus sowie möglicher bodenbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche) zu erbringen.

In den Teiländerungsbereichen 2 und 3 bleiben die potenziellen Lebensräume in Form von Grünflächen, Gehölzen und Grabenstrukturen erhalten. Durch die Rücknahme der für diese Flächen dargestellten Bauflächen kann der bislang zu erwartende Lebensraumverlust und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die in diesen Bereichen potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten vermieden werden.

Schutzgut Boden / Fläche

Bodeneigenschaften und -funktionen

In den Teiländerungsbereichen 1 und 3 steht Pseudogley-Parabraunerde auf Löss an (Quelle: NIBIS Kartenserver 2018, BÜK 1:50.000). Im Teiländerungsbereich 2 steht im Westen Gley-Vega an. Insgesamt handelt es sich hierbei um Böden, die aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden zu rechnen sind².

Im Bereich der Ackerflächen im Teiländerungsbereich 1 werden die natürlichen Funktionen der Böden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mäßig bis stark eingeschränkt. Durch die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden sowie durch das Befahren mit schweren Maschinen ist der Boden insbesondere hinsichtlich seiner Regelungsfunktion sowie hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigt³.

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf⁴.

Bodenkontaminationen und Kampfmittel

Die Samtgemeinde Nenndorf hat keine Kenntnis von in den Teiländerungsbereichen befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

² NIBIS Kartenserver (2018): Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000

³ LP Nenndorf (1995): S. 20

⁴ NIBIS Kartenserver (2018), MemaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

In den Teiländerungsbereichen finden sich neben den schutzwürdigen Böden aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit keine weiteren Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung⁵. Dem Schutzgut Fläche wird durch diese Planänderung nachgekommen, da für die nördlich hinzukommenden Siedlungsflächen im Südwesten und Süden bereits ausgewiesene Siedlungsflächen zurückgenommen werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

In den Teiländerungsbereichen 1 und 3 befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Teiländerungsbereich 2 verläuft ein offener Graben, der im weiteren westlichen und südlichen Verlauf verrohrt ist. Auswirkungen auf die Grabenparzelle ergeben sich mit der hier in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht, da sich die Situation innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 nicht verändern wird.

Östlich der Ortschaft Ohndorf verläuft die Rodenberger Aue, deren Überschwemmungsbereich sich in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 befindet. Auswirkungen auf die Rodenberger Aue sind durch die Planung des Teiländerungsbereiches 1 nicht zu erwarten. Aufgrund der Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 sind positive Effekte durch eine verringerte Versiegelung zu erwarten.

Grundwasser

In allen Teiländerungsbereichen erreicht der Umfang der Grundwasserneubildung meist geringe mit mittlere Werte von 151 - 200 mm/a⁶, das Schutzpotential des Grundwassers wird als im Westen Ohndorfs als mittel und im Osten als hoch bezeichnet⁷.

Schutzgüter Klima und Luft

Die den Teiländerungsbereichen angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortschaft Ohndorf weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Das Plangebiet stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild der Ortschaft Ohndorf ist durch typisch dörfliche Strukturen sowie in den letzten Jahren entstandene Einzel- und Doppelhäuser am nördlichen Ortsrand, südlich des Teiländerungsbereiches 1 geprägt. Die landschaftstypische Eigenart und Vielfalt wird durch die Siedlungen anthropogen überprägt. Dennoch wird der Siedlungsbereich als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart im LP Nenndorf dargestellt.

Vegetationsformen, die eine gewisse Natürlichkeit ausdrücken, finden sich besonders entlang der Wegseitenränder sowie der Rodenberger Aue. Die Siedlungsbereiche weisen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf.

Die kleinräumigen Gehölzstrukturen weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf, weil sie besonders zur Strukturierung und zur Standortvielfalt beitragen.

Aufgrund der in der Umgebung des Teiländerungsbereiches 1 vorhandenen Bebauung bestehen Vorbelastungen des Landschaftsbildes.

⁵ LP Nenndorf (1995), Karte 4, LRP LK SHG VORENTWURF 2001, Textkarte 4

⁶ NIBIS Kartenserver (2018), Grundwasserneubildung 1:200.000

⁷ NIBIS Kartenserver (2018), Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000

Durch die Rücknahme der Teiländerungsbereiche 2 und 3 entstehen in diesen Bereichen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bestehenden Strukturen bleiben weiterhin bestehen und prägen den südwestlichen Siedlungsrand.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Funde von Kultur- und Sachgütern sind innerhalb der Teiländerungsbereiche sowie der näheren Umgebung nicht bekannt. Aus weitergehende Untersuchungen wird daher verzichtet.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die aus der geplanten Nutzung innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 resultieren können, sind zu nennen:

- Schutzgut Mensch: Wechselwirkungen ergeben sich überwiegend durch visuelle Beeinträchtigungen und den Verlust von Grünstrukturen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch den Verlust von Lebensraum werden Arten weiter verdrängt. Offenlandlebensräume werden in Siedlungslebensräume umgewandelt.
- Schutzgut Boden: Weitere Versiegelung und Umlagerung von Böden führt zu einer Nutzungsintensivierung mit veränderten Bodenwasserverhältnissen und weiteren Einschränkung der Bodenfunktionen.
- Schutzgut Wasser: Versiegelungen beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und führen zu einem erhöhtem Oberflächenwasserabfluss.
- Schutzgut Landschaft: Die Nutzungsänderung der offenen Ackerlandschaft in Siedlungslebensräume verändert das Landschaftsbild nachhaltig.
- Schutzgut Klima/Luft: Wechselwirkungen auf das Klima ergeben sich nicht in erheblicher Weise. Staubbildungen während der Bauphase sind möglich.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In Bezug auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden aufgrund der vorgesehenen Rücknahme der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, da sich der gegenwärtige Zustand innerhalb der Teiländerungsbereiche durch die Planung nicht verändern wird.

4.5.4 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. 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, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Für die vorliegende 22. Flächennutzungsplanänderung sind keine für die Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen wirksamen grünordnerischen Darstellungen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe beigetragen:

- Es wird nur die zur Deckung des örtlichen kurz- bis mittelfristigen Bauflächenbedarfes notwendige Fläche durch Bauflächendarstellung in Anspruch genommen (Teiländerungsbereich 1). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um bereits siedlungsstrukturell beeinflusste Vegetationsbestände bzw. bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem geringeren ökologischen Wert. Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden.
- Die Flächen der Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden durch Rücknahme der Dorfgebiete (Darstellung im FNP) als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Versiegelungen sind in diesen Bereichen zukünftig daher nicht mehr zu erwarten.

Die unten genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe gelten als Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung (bezogen auf den Teiländerungsbereich 1):

- Eingrünung des Baugebietes entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Berücksichtigung offener, dem angrenzenden Baugebiet angepasster Baustrukturen (eingeschossige und offene Bauweise, örtliche Bauvorschriften),
- Falls möglich, Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken bzw. Rückhaltung und dosierte Ableitung des Oberflächenwassers zum Schutz der nachfolgenden Vorflut,
- Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche auf ein geringes, notwendiges Maß (GRZ nicht größer als 0,3) und
- Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen.

Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen. Hier werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die für den Ausgleich erheblicher Eingriffe in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden erforderlichen Maßnahmen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret festgesetzt werden.

4.5.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013). Als Eingriff werden die Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Anlage von Hausgärten angesehen. Die Eingriffsbilanzierung ist in der folgenden Tabelle dargestellt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für den Teiländerungsbereich 1

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz - Teiländerungsbereich 1							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
A (Acker)	11.477	1	11.477	OE (Einzel- und Reihenhausbebauung), GRZ 0,3 + 50 %	4.415	0	0
				PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	3.922	1	3.922
				OVS (Straße)	1.587	0	0
				OVW (Weg)	80	0	0
				HPG (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	1.473	3	4.419
Gesamtfläche:	<u>11.477</u>	Flächenwert IST	<u>11.477</u>	Gesamtfläche	<u>11.477</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>8.341</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 8.341 – 11.477 = - 3.136 WE							

Die Bilanz zeigt, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches an anderer Stelle im Samtgemeindegebiet auszugleichen ist.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung durchzuführen. Erst im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden Festsetzungen mit eindeutigen Flächenzuweisungen und damit auch Flächen zur internen oder ggf. externen Kompensation getroffen. Hierbei wird abwägend entschieden, welcher Anteil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen für eine Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft beansprucht werden.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 wurde auf eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet, da sich gegenüber dem derzeitigen IST-Zustand mit der Rücknahme des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft keine Veränderungen hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen und damit verbundenen Flächenwerte ergeben.

4.5.6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 verbleiben. Diese sollen zum Teil durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind. Genaue Angaben können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung aufgrund des zu groben Maßstabes nicht getroffen werden.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz sind durch entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

Durch die Rücknahme der Bauflächen in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 1 wird für die zukünftige Nutzung der nachfolgende Schutzanspruch erzeugt:

- *DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“*

Orientierungswerte für WA-Gebiete

tags = 55 dB(A) nachts = 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) bei Gewerbelärm

Verkehrslärm

Die nach Süden verlaufende Neue Straße und die Straße am Mathfeld stellen Wohnstraßen dar und weisen nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die aus der Erschließung der beidseits gelegenen und bebauten Siedlungsbereiche resultiert. Darüber hinaus dient die Dammstraße als Verbindung zwischen Ohndorf und Hohnhorst. Aufgrund der Zuordnung als Kreisstraße können erhöhte Verkehrslärmimmissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage durchzuführender gutachterlicher Untersuchungen auf die Verkehrslärmsituation hinreichend eingegangen wird und Lösungsvorschläge für ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgezeigt werden.

Durch die hinzukommende Wohnbebauung wird keine erhebliche Verkehrszunahme erwartet, die zu einer erheblichen Verschlechterung der derzeitigen Immissionssituation beiträgt.

Nördlich der Ortschaft Ohndorf verläuft die Bahnlinie Hannover - Minden und Hannover - Altenbeken. Für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist in der nachfolgenden Bauleitplanung eine entsprechende gutachterliche Untersuchung durchzuführen.

Es wird mit Blick auf die ggf. zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen darauf hingewiesen, dass aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen geeignete Mittel darstellen, um die v. g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005) gewährleisten zu können und damit auch in den Wohngebäuden die entsprechenden Innenraumpegel einzuhalten.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind darüber hinaus die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Innenschallpegels zu berücksichtigen. Hierbei wird auf die sich ggf. aus dem v. g. Schallgut-

achten (Bebauungsplanung) einzuhaltenden Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und dem Anteil Fenster zu Außenwand hingewiesen. Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß $R'w = 30 - 34$ dB eingebaut werden, so dass in den Lärmpegelbereichen II und III der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein der Wärmeschutzverordnung genügendes Fenster „automatisch“ die o.g. schalltechnische Anforderung erfüllt.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 sind aufgrund der Rücknahme der Bauflächen keine Schutzansprüche zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Gewerbelärm ist für diese Bauleitplanung nicht vordringlich zu beachten, da es in der Umgebung an den jeweiligen Betriebsstellen fehlt.

Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Schutzwürdigkeit der baulichen Nutzungen:

WA-Gebiete: Geruchswahrnehmungshäufigkeit von max. 10 % der Jahresstunden

Aus der Bewirtschaftung der in der Umgebung des Teiländerungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sind saisonal bedingt Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, die auf den Teiländerungsbereich 1 einwirken können. Diese sind jedoch auch für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche bereits als ortstypisch zu betrachten und auch für die hinzukommenden Wohnnutzungen zu dulden. Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte bzw. Geruchswahrnehmungshäufigkeiten werden jedoch nicht erwartet, da es an den unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieben oder Gewerbebetrieben fehlt. Die hier in Rede stehenden Wohnbauflächen werden von zwei Seiten ebenfalls von Wohnnutzungen begrenzt, sodass sich hier kein unmittelbarer Immissionskonflikt dargestellt. Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die beanspruchte Grundstücksfläche des Teiländerungsbereiches 1 in Bezug auf die umgebenden, von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerfläche) nur als sehr kleinräumig zu beschreiben ist, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Der im Teiländerungsbereich 1 zu deckende Baulandbedarf würde auch an einer anderen Stelle eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken.

Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird diese Bauleitplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Teiländerungsbereich 1 bzw. dessen Umgebung beitragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitergehende Aussagen zum Klimaschutz getroffen, die u.a. auf die Vermeidung von Bodenerosion, Berücksichtigung von Frischluftschneisen und Staubbindung durch randliche Eingrünung eingehen. Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und durch die gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung extensivere Nutzung als Landschafts- und Hausgarten ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Diese grünordnerischen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Die im Teiländerungsbereich 1 zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der

Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die FNP-Änderung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung geplanter Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren. Hierbei ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch das von außen zufließende Oberflächenwasser in die Gesamtentwässerung einzubeziehen.

Negative Eingriffe auf das Siedlungsklima werden in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 nicht erwartet. Diese werden weiterhin durch die bestehende Vegetation einen Beitrag zum Kleinklima leisten.

7 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

8 Altablagerungen/Kampfmittel

Altlasten

Nach Kenntnis der Samtgemeinde Nenndorf sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Kampfmittel

Seitens des LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde mit Schreiben vom 18.12.2015 darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sind entsprechende Untersuchungen auf Kampfmittelbelastungen zu veranlassen.

9 Darstellung des wirksamen FNP

Im wirksamen Bestand des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf ist der Teiländerungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Teiländerungsbereiches 1 sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Östlich des Teiländerungsbereiches 1 ist eine sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraße und im weiteren Verlauf Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Teiländerungsbereich 2 wird als Dorfgebiet dargestellt. Diese Darstellung setzt sich auch nach Osten hin fort. Im Westen werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der überwiegende Teil des Teiländerungsbereiches 2 befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue, dessen Grenze im wirksamen FNP dargestellt und unverändert übernommen wird.

Für den Teiländerungsbereich 3 stellt der wirksame Flächennutzungsplan überwiegend Dorfgebiet dar. Lediglich eine kleine Teilfläche im Westen wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend verläuft die Grenze des LSG SHG 18 „Rehren/Horsten“. Im Norden und Osten setzen sich die Darstellungen des Dorfgebietes weiter fort. Westlich und südlich schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue setzt sich hier nördlich, südlich und östlich des Teiländerungsbereiches 3 fort. Der Teiländerungsbereich 3 befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet.

10 Inhalt der FNP- Änderung

Für den Teiländerungsbereich 1 werden die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert.

Die für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 bisher dargestellten Flächen für Dorfgebiete werden in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue wird unverändert übernommen.

11 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Hohnhorst weist mit den dort befindlichen Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung eine ausreichende Deckung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs und der sozialen Einrichtungen zur Betreuung von Kindern auf. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene maßvolle Ausweitung der Wohnbauflächen und der daraus resultierende Bedarf an ausreichend dimensionierten Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung kann gedeckt werden.

Die medizinische Grundversorgung der in der Samtgemeinde Nenndorf lebenden Bevölkerung wird durch Ärzte der Allgemeinmedizin, Zahnärzte sowie Apotheken gesichert.

Zur Freizeitgestaltung stehen in Ohndorf unter anderem diverse sportliche Einrichtungen und eine Vielzahl von Vereinen zur Verfügung, die auf eine intakte Dorfgemeinschaft hindeuten.

12 Technische Infrastruktur

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Teiländerungsbereich 1 gelegenen Wohnbauflächen erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend vorhandenen und südlich angrenzenden Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt. Alle Versorgungsanlagen in der Samtgemeinde Nenndorf stehen im Eigentum des Wasserverbandes Nordschaumburg.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist durch die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserleitungen mit entsprechenden Wasserentnahmestellen gem. DVGW-Arbeitsblatt W-405 sicherzustellen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löszeit von mind. 2 Stunden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz nur im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten sichergestellt werden. Da die gesamte Ortschaft einen durchschnittlichen Tagesverbrauch von 50 Kubikmeter aufweist, kann der Grundschatz nicht allein durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Es sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine hoheitliche Aufgabe der Kommune.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Vorhabenplanung werden die Belange des Brandschutzes, soweit diese durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen noch nicht abgedeckt sind, berücksichtigt.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ist eine Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der unveränderten Nutzung nicht erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Hohnhorst ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf angeschlossen. Die im Teiländerungsbereich 1 geplanten Nutzungen können an die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ist eine Schmutzwasserentsorgung aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das im Teiländerungsbereich 1 anfallende Oberflächenwasser ist möglichst zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht möglich, so ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird.

Seitens des Landkreis Schaumburg wurde auf die Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des auf der geplanten Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagwassers hingewiesen. Im Rahmen des auf der Ebene der Gemeinde Hohnhorst aufzustellenden Bebauungsplanes werden die erforderlichen Anträge einer wasserrechtlichen Erlaubnis in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Entwässerungssituation. Das Oberflächenwasser kann auch weiterhin auf den Freiflächen versickern.

Energieversorgung

Die Versorgung des Teiländerungsbereiches 1 mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Westfalen Weser Netz GmbH.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ist eine Energieversorgung aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.

Kommunikationswesen

Der Teiländerungsbereich 1 kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. 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 Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ist eine Anbindung an das Kommunikationsnetz aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass bei der konkreten Planung der Erschließungsanlagen die Anforderungen in Bezug auf das Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt werden.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus 3 Teiländerungsbereichen.

Der 1,15 ha große Teiländerungsbereich 1 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Ohndorf. Die Flächen des Teiländerungsbereiches werden als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Dem Teiländerungsbereich grenzt der Siedlungsbereich von Ohndorf südlich und westlich an.

Der ca. 0,33 ha große Teiländerungsbereich 2 befindet sich am westlichen Siedlungsrand Ohndorfs, nördlich der Kapellenstraße. Der Teiländerungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt.

Der 0,34 ha große Teiländerungsbereich 3 befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand Ohndorfs und wird derzeit ebenfalls als Grünland genutzt.

1.2.2 Art der Nutzungen und der Darstellungen

Ziel der Bauleitplanung ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des erkennbaren und auf die Gemeinde Hohnhorst - Ortschaft Ohndorf bezogenen Wohnbaulandbedarfes zu schaffen (Teiländerungsbereich 1). Gleichzeitig soll im südlichen und südwestlichen Bereich (Teiländerungsbereiche 2 und 3) aufgrund des vorhandenen Überschwemmungsgebietes die Rücknahme der im wirksamen FNP dargestellten Dorfgebiete erfolgen.

1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich der geplanten Nutzungen und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)⁸ ermittelt.

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Das Vorkommen geschützter Tierarten ist in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu überprüfen. Insbesondere sind neben Vorkommen der Zwergfledermaus auch der Feldhamster und die Feldlerche zu berücksichtigen. Weitere Aussagen zu planungsrelevanten Arten sowie eine lokale Überprüfung sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung vorzunehmen.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

In den Teiländerungsbereichen befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. Westlich der Ortschaft Ohndorfs befinden sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG SHG 00003 Düdinghäuser Berg - Aueniederung) und das Landschaftsschutzgebiet (LSG SHG 18 Rehren / Horsten), an das der Teiländerungsbereich 3 angrenzt.

Wasserhaushaltsgesetz(WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten. Die Rodenberger Aue wird von der Planung nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue. Durch die Rücknahme dieser Flächen im Flächennutzungsplan wird der Sicherung des Hochwasserabflusses entsprochen.

⁸ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beachtlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine archäologischen Grabungsfunde bekannt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gem. § 1 UVPG ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen
 - a) bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben,
 - b) bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen

so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Gem. des § 17 Abs. 1 UVPG werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalles, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Teiländerungsbereiches 1 von 11.477 m² und einer geringen GRZ ist keine UVP sowie eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Für die Aufstellung des B-Planes ist gem. Anlage 3 Liste "SUP-pflichtiger Pläne und Programme" zu § 3 Abs. 1 a UVPG eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gem. § 17 UVPG wird diese strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung werden in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

§ 17 Abs. 2 und 3 UVPG:

„(2) Besteht für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans nach diesem Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.“⁹

⁹ § 17 Abs. 2 und 3 UVPG

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

- *Lärm*

Für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte für

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

MD, MI: 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts

GE: 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) nachts

sowie die Vorgaben der TA-Lärm (bei Gewerbelärm) zu berücksichtigen. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

- *Geruch/Staub*

Für Geruchsmissionen ist die Geruchsmissionsrichtlinie als Orientierung anzuwenden. Gemäß der GIRL sind in WA/MI- Gebieten nur Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig. In Gewerbe- und Dorfgebieten sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 15 % der Jahresstunden zulässig.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine Staubentwicklungen verbunden, die über ein ortsübliches Maß hinausgehen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes

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

Im Teiländerungsbereich 1 befinden sich keine zu schützenden Strukturen. Die vorhandenen Gehölze in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 bleiben weiterhin erhalten.

1.3.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGNatSchG)

Für die Samtgemeinde Nenndorf liegt ein Landschaftsplan (LP Nenndorf, 1995) vor, der, soweit keine anderen Angaben gemacht werden, für die vorliegende Planung in Bezug auf die

Bestandsaufnahme und die Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt südlich des Teiländerungsbereiches 1 ein Vorkommen der Zwergfledermaus dar (Karte 9). Darüber hinaus werden Anforderungen an die Erhaltung und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft gestellt. Weitere Darstellungen, insbesondere im Maßnahmenkonzept, sind für den Teiländerungsbereich 1 nicht dargestellt. Auch im Teiländerungsbereich 3 sind mögliche Zwergfledermausvorkommen vorhanden. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 bilden einen strukturreichen Siedlungsrand. Diese landschaftstypischen Siedlungsränder sind gem. dem LP zu erhalten (Plan 12). Darüber hinaus ist der Teiländerungsbereich 3 weiterhin standortgerecht als Grünland zu nutzen und zu Extensivieren. Der Teiländerungsbereich grenzt im Westen an das LSG SHG 18 Rehren/Horsten (Plan 13).

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGNatSchG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) liegt im Vorentwurf vor und bezieht sich im Wesentlichen auf die Darstellungen des Landschaftsplanes Nenndorf (1995).

Aus regionaler Sicht hat der Teiländerungsbereich 1 eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die weiteren Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Siedlungsbereich wird als „Strukturreiche Siedlung mit potentieller Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ dargestellt (Karte 1). Der Siedlungsbereich wird als Siedlungsbereich mit hoher landschaftlicher Eigenart dargestellt. Die Teiländerungsbereiche 1 und 3 werden als Bereiche mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild und der Teiländerungsbereich 2 als Bereich mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Für die Teiländerungsbereiche ist im Zielkonzept der Zieltyp D: "Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind" dargestellt. Der Siedlungsbereich sollte als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart erhalten werden. Im Schutzgebietskonzept sind keine Ziele für das Plangebiet formuliert.

Die Belange des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ort Ohndorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung (D 1.5.07) dargestellt. Im Westen der Ortschaft befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Nördlich und östlich der Ortschaft Ohndorf verlaufen eine Haupt- und eine sonstige Eisenbahnstrecke mit S-Bahn-Betrieb (elektrischer Betrieb). Die umliegenden Darstellungen werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht benachteiligt. Unmittelbar am nördlichen Siedlungsrand Ohndorf verläuft ferner eine Gas-Rohrfernleitung, die jedoch nicht durch den Teiländerungsbereich 1 tangiert wird.

Der Teiländerungsbereich 1 wird im Westen als Siedlungsfläche und im Osten als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen beansprucht lediglich eine untergeordnete Teilfläche des Vorsorgegebietes, wirkt sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes.

Mit Bezug auf das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft sei zu dem darauf hingewiesen, dass die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ebenfalls teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt werden. Negative Auswirkungen bezüglich der Darstellungen des RROPs

sind durch Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel 3.2 des Teil I der Begründung verwiesen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

Gem. Art. 1 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen besteht das Ziel für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Anhang 1 FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete, § 32 BNatSchG) sowie Natura 2000 Gebiete gem. der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie).

Tab.: Für die Planung relevante Gesetze und Fachplanungen

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen	Fachplanungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 	
Tiere & Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan • EU-Richtlinien (Natura 2000)
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) • Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan
Klima & Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan

Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none">• Regionales Raumordnungsprogramm• Landschaftsrahmenplan• Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)	

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Der Teiländerungsbereich 1 hat als vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden überwiegend als Grünland genutzt und haben ebenfalls, auch aufgrund von fehlender Wegstrukturen, eine geringe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

In allen Teiländerungsbereichen bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen temporär entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und ortsüblich zu bezeichnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Teiländerungsbereiches 1 wird von Acker geprägt, der auf Grund der intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen hat. Der südliche Rand des Teiländerungsbereiches wird von dem Ackerrandstreifen (Scherrasen), einem Fußweg und Ziergärten der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Im Teiländerungsbereich 1 und in seinem unmittelbaren Umfeld sind die folgenden Biotoptypen erfasst worden:

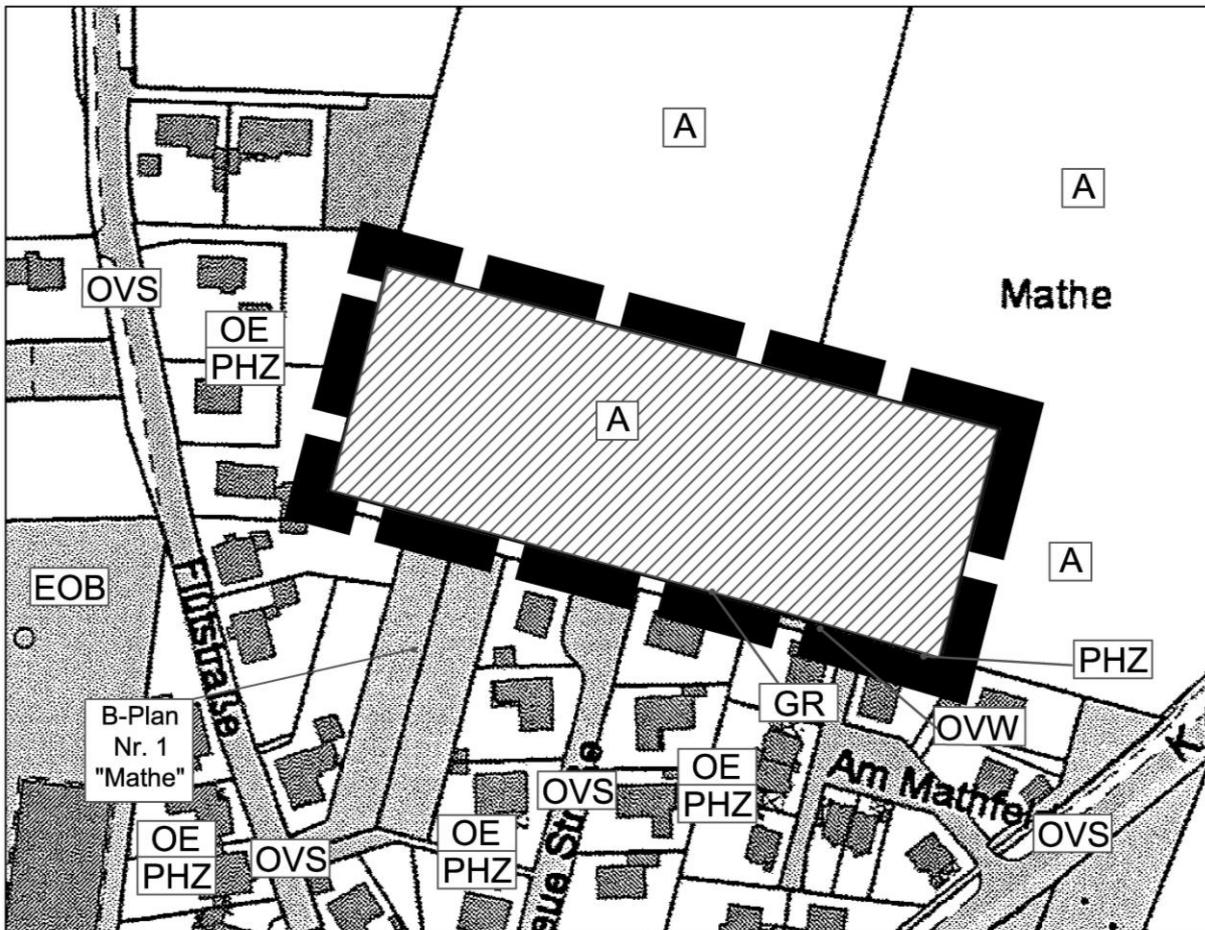
Tab.: Bestand an Biotoptypen im Teiländerungsbereich 1

Biotoptyp/ Fläche in ca. m²	Beschreibung	Wertfaktor*/ Flächenwert
Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1:		
A (Acker): 11.477 m ²	intensiv genutzte Ackerflächen. Es ist davon auszugehen, dass charakteristische Arten der Ackerbegleitflur infolge der intensiven Bodenbearbeitung nur äußerst spärlich und fragmentarisch entwickelt sind.	1 / 11.477
Außerhalb des Teiländerungsbereiches 1:		
GR (Scherrasen)	Ackerrandstreifen, Weg	
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	Außenwohnbereiche und Beete der angrenzenden Wohnbebauung	
OVW (Weg)	Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Neue Straße und Am Mathfeld	
OE und PHZ (Einzel- und Reihenhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten)	Angrenzende Wohngebiete mit gestalteten Ziergärten. Natürliche Vegetationsformen finden sich kaum.	
A (Acker)	intensiv genutzte Ackerflächen. Es ist davon auszugehen, dass charakteristische Arten der Ackerbegleitflur infolge der intensiven Bodenbearbeitung nur äußerst spärlich und fragmentarisch entwickelt sind.	
OVS (Verkehrsfläche)	Verkehrsflächen	
EOB (Obstbaumplantage)	Großflächige Obstbaumplantage überwiegend in Monokulturen	
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" im M. 1:1.000, Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung * 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung		

Die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen wird in dem nachfolgenden Biotoptypenplan abgebildet.

Da durch Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden die Biotoptypen lediglich im nachfolgenden Biotoptypenplan dargestellt.

Abb.: Biotypenplan für den Teiländerungsbereich 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Biotypen innerhalb des Geltungsbereiches

A **Acker**
(Wertstufe 1)

Biotypen außerhalb des Geltungsbereiches

GR **Scherrasen** (Wertstufe 1)

PHZ **Neuzeitlicher Ziergarten**
(Wertstufe 1)

OVW **Weg**
(Wertstufe 0)

OE **Einzel- und Reihenhausbebauung**
(Wertstufe 0)

PHZ **Neuzeitlicher Ziergarten**
(Wertstufe 1)

A **Acker**
(Wertstufe 1)

OVS **Straße**
(Wertstufe 0)

EOB **Obstbauplantage**
(Wertstufe 1)

GI **Intensiv Grünland**
(Wertstufe 2)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

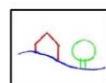
Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf
22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf
Gemeinde Hohnhorst - OT Ohndorf -

Biotypenplan
Teiländerungsbereich 1



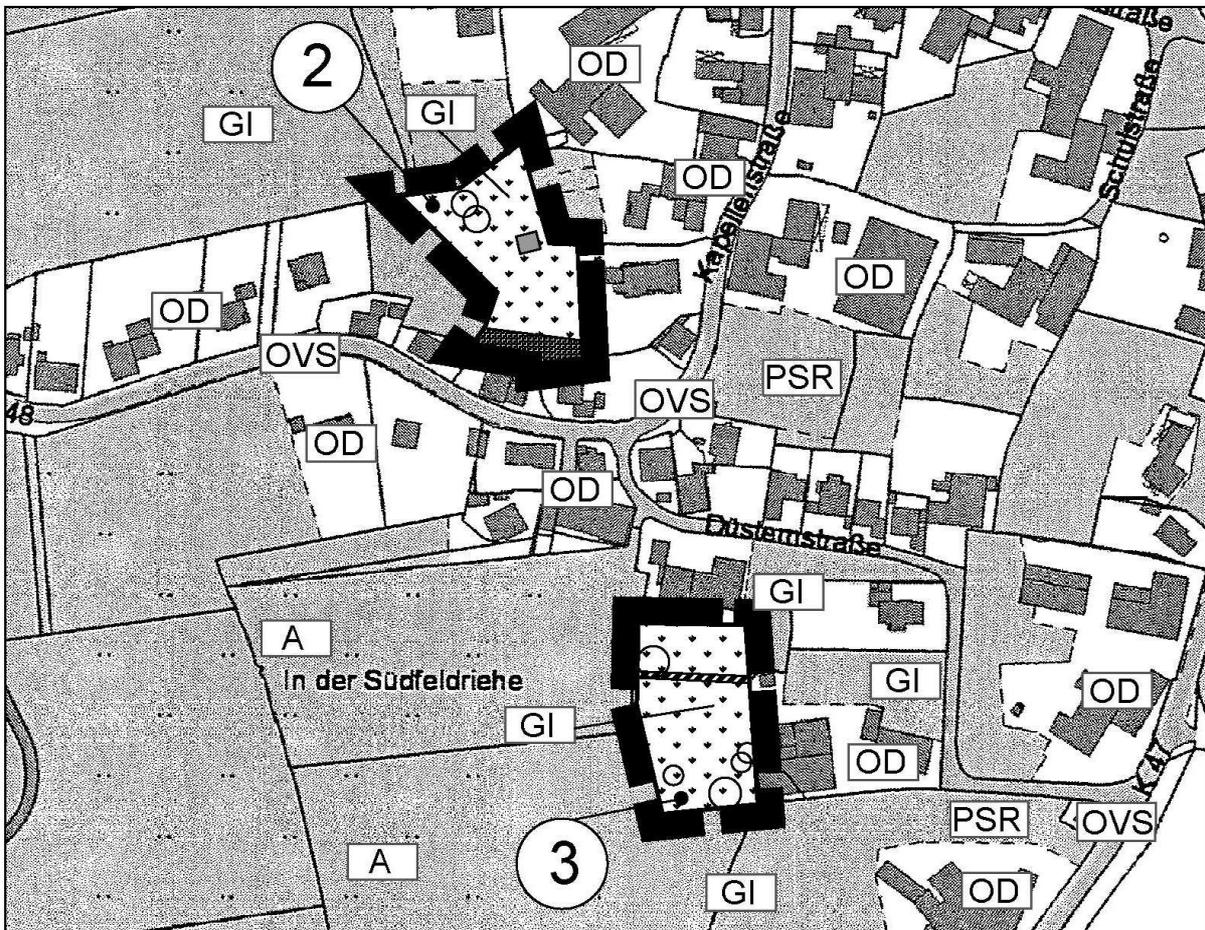
Maßstab 1 : 5.000 i.O.

Erläuterungen:
Erfassung der Biotypen nach V. DRACHENFELS (2016)
Bewertung der Biotypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)



Planungsbüro Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Abb.: Biotypenplan für die Teiländerungsbereiche 2 und 3



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Biotypen innerhalb des Geltungsbereiches

-   Intensivgrünland (Wertstufe 2)
-   Strauch-Baumhecke (Wertstufe 3)
-   Strauchhecke (Wertstufe 3)
-   Versiegelte Fläche (Wertstufe 0)
-  Einzelbaum (Wertstufe 3)

Biotypen außerhalb des Geltungsbereiches

-  Einzel- und Reihenhausbebauung (Wertstufe 0)
-  Acker (Wertstufe 1)
-  Straße (Wertstufe 0)
-  Intensivgrünland (Wertstufe 2)
-  Reitsportanlage (Wertstufe 1)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

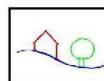
22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf
Gemeinde Hohnhorst - OT Ohndorf -

Biotypenplan
Teiländerungsbereiche 2 und 3



Maßstab 1 : 5.000 i.O.

Erläuterungen:
Erfassung der Biotypen nach V. DRACHENFELS (2011)
Bewertung der Biotypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)



Planungsbüro Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund der Nutzung als Ackerfläche in Verbindung mit den anstehenden Böden (Pseudogley-Parabraunerde auf Löss) ist der Standort des Teiländerungsbereiches 1 potenziell als Lebensraum des Feldhamsters geeignet. Der Feldhamster ist eine streng geschützte Art gem. BNatSchG und im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sowie eine stenöke Art, dessen Vorkommen eng an extensiv bewirtschaftete, kleinteilig strukturierte Ackerflächen gebunden ist. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind großflächig intensiv bewirtschaftet und wenig strukturreich. Die vorliegenden Bodenstandorte decken sich mit den von der Art bevorzugten Löss- und Lehmböden, sodass im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung der Standort auf mögliche Feldhamsternachweise zu überprüfen ist. Darüber hinaus sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechende Nachweise über mögliche Habitate der Zwergfledermaus sowie möglicher bodenbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche) zu erbringen.

Aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Da im Teiländerungsbereich 1 ausschließlich Acker betroffen ist, reduziert sich das zu betrachtende Artenspektrum.

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

- Pflanzen,
- Amphibien und Reptilien,
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer und
- Säugetiere einschl. Fledermäuse.

Es liegen auch keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor. Es fehlen für entsprechende Arten, insbesondere z.B. Nachtkerzenschwärmer, oder Haselmaus die entsprechenden Habitatstrukturen bzw. die betroffenen Strukturen sind so klein und durch die bestehenden oder angrenzende Nutzungen überprägt, dass ein Vorkommen auszuschließen ist.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ durch die Abia GbR, Neustadt, eine zielgerichtete Erfassung relevanter Arten in 2018:

- Avifauna,
- Hamster.

Für Hamster liegen seit mehr als 10 Jahren nach NLWKN keine gesicherten Nachweise im LK vor. Nach Absprache mit der UNB erfolgte vorsorglich eine Kontrolle auf Feldhamsterbauten. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Es wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen, deren Revierzentren jedoch ausnahmslos in den randlich angrenzenden Bereichen der vorhandenen Siedlungen liegen. Sie zählen mit nur einer Ausnahme zu den allgemein häufigen Brutvogelarten, lediglich der Star ist auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens als gefährdet verzeichnet. Im Plangebiet brütende Offenlandarten wurden nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Arten sind vom geplanten Baugebiet in Bezug auf ihren Lebensraum nicht betroffen. Zum Schutz der Brutvögel allgemein sind im Falle evtl. im Randbereich notwendiger Rodungen von Gebüsch unter artenschutzrechtlichen Aspekten diese nur außerhalb der Brutsaison möglich.“

Es wurden keine auf das aktuelle Vorhandensein einer Feldhamsterpopulation hinweisenden Baufunde erbracht. Von einer Betroffenheit dieser streng geschützten Art ist daher nicht auszugehen.“¹⁰

¹⁰ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Gutachten zu faunistischen Kartierungen als Grundlage für die Erstellung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden werden.

In den Teiländerungsbereichen 2 und 3 bleiben die potenziellen Lebensräume in Form von Grünflächen, Gehölzen und Grabenstrukturen erhalten. Durch die Rücknahme der für diese Flächen dargestellten Bauflächen kann der bislang zu erwartende Lebensraumverlust und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die in diesen Bereichen potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten vermieden werden.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche

Schutzgut Boden

Bodeneigenschaften und -funktionen

In den Teiländerungsbereichen 1 und 3 steht Pseudogley-Parabraunerde auf Löss an (Quelle: NIBIS Kartenserver 2018, BÜK 1:50.000). Im Teiländerungsbereich 2 steht im Westen Gley-Vega an. Insgesamt handelt es sich hierbei um Böden, die aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden zu rechnen sind¹¹.

Im Bereich der Ackerflächen werden die natürlichen Funktionen der Böden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mäßig bis stark eingeschränkt. Durch die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden sowie durch das Befahren mit schweren Maschinen ist der Boden insbesondere hinsichtlich seiner Regelungsfunktion sowie hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigt¹².

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf¹³.

Bodenkontaminationen und Kampfmittel

Die Samtgemeinde Nenndorf hat keine Kenntnis von in den Teiländerungsbereichen befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

In den Teiländerungsbereichen finden sich neben den schutzwürdigen Böden aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit keine weiteren Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung¹⁴.

Schutzgut Fläche

Dem Schutzgut Fläche wird durch diese Planänderung nachgekommen, da für die nördlich hinzukommenden Siedlungsflächen im Südwesten bereits ausgewiesene Siedlungsflächen zurückgenommen werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

In den Teiländerungsbereichen 1 und 3 befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Teiländerungsbereich 2 verläuft ein offener Graben, der im weiteren westlichen und südlichen Verlauf verrohrt ist. Auswirkungen auf die Grabenparzelle ergeben sich mit der hier in Rede

lung des B-Plans „Mathe II“ in der Ortschaft Ohndorf (Landkreis Schaumburg), Neustadt, 03.11.2018, S. 13

¹¹ NIBIS Kartenserver (2018): Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000

¹² LP Nenndorf (1995): S. 20

¹³ NIBIS Kartenserver (2018), MemaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens

¹⁴ LP Nenndorf (1995), Karte 4, LRP LK SHG VORENTWURF 2001, Textkarte 4

stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht, da sich die Situation innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 nicht verändern wird.

Östlich der Ortschaft Ohndorf verläuft die Rodenberger Aue, deren Überschwemmungsbereich sich in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 befindet. Auswirkungen auf die Rodenberger Aue sind durch die Planung des Teiländerungsbereiches 1 nicht zu erwarten. Aufgrund der Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 sind positive Effekte durch eine verringerte Versiegelung zu erwarten.

Grundwasser

In allen Teiländerungsbereichen erreicht der Umfang der Grundwasserneubildung meist geringe mit mittlere Werte von 151 - 200 mm/a¹⁵, das Schutzpotential des Grundwassers wird im Westen Ohndorfs als mittel und im Osten als hoch bezeichnet¹⁶.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die den Teiländerungsbereichen angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortschaft Ohndorf weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Das Plangebiet stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild der Ortschaft Ohndorf ist durch typisch dörfliche Strukturen sowie in den letzten Jahren entstandene Einzel- und Doppelhäuser südlich des Teiländerungsbereiches 1 geprägt. Die landschaftstypische Eigenart und Vielfalt wird durch die Siedlungen anthropogen überprägt. Dennoch wird der Siedlungsbereich als Siedlung mit hoher landschaftlicher Eigenart im LP Nenndorf dargestellt.

Vegetationsformen, die eine gewisse Natürlichkeit ausdrücken, finden sich besonders entlang der Wegseitenränder sowie der Rodenberger Aue. Die Siedlungsbereiche weisen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf.

Die kleinräumigen Gehölzstrukturen weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf, weil sie besonders zur Strukturierung und zur Standortvielfalt beitragen.

Aufgrund der in der Umgebung des Teiländerungsbereiches 1 vorhandenen Bebauung bestehen Vorbelastungen des Landschaftsbildes.

Durch die Rücknahme der Teiländerungsbereiche 2 und 3 entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die bestehenden Strukturen bleiben weiterhin bestehen und prägen den südwestlichen Siedlungsrand.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Funde von Kultur- und Sachgütern sind innerhalb der Teiländerungsbereiche sowie der näheren Umgebung nicht bekannt. Aus weitergehende Untersuchungen wird daher verzichtet.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 weiterhin landwirtschaftlich genutzt, wobei die Ertragskraft der Böden die wirtschaftliche Grundlage bildet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Bodenstruktur, die angrenzenden gemischt strukturierten Gebiete und die Durchlässigkeit des Bodens

¹⁵ NIBIS Kartenserver (2018), Grundwasserneubildung 1:200.000

¹⁶ NIBIS Kartenserver (2018), Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000

sowie das Kleinklima würden erhalten bleiben. Der erforderliche Bedarf an Wohngrundstücken wäre an anderen Orten zu decken. Auch die Flächen der Teiländerungsbereiche 2 und 3 würden im wirksamen Flächennutzungsplan weiterhin als Dorfgebiete dargestellt, sodass nachfolgende Bauleitplanungen und damit weitere Versiegelungen zu erwarten sind und dadurch ein potentieller Hochwasserabfluss gemindert werden wird.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus der vorgesehenen Nutzung des Teiländerungsbereiches 1 können sich nachteilige Umweltauswirkungen aus der Freiflächeninanspruchnahme durch die Überbauung mit Straßen, Gebäuden und Nebenanlagen ergeben.

Durch Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 werden die Bereiche des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue ausschließlich der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (bspw. Grünland) zugeführt. Eine nachfolgende Bauleitplanung, weitere Versiegelungen und damit nachteilige Umweltauswirkungen sind in diesen Bereichen daher nicht weiter zu erwarten.

In der Umweltprüfung wurde daher für diese Bereiche auf weitergehende Untersuchungen verzichtet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich vornehmlich auf die geplanten Wohnbauflächen (Teiländerungsbereich 1).

Die Umweltauswirkungen sind auf Basis des flächenunscharfen Maßstabes des FNPs sowie der darauf basierenden unpräzisen Informationslage nur überschlägig abzuschätzen, sodass im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung genauere Angaben zu den voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen gemacht werden. Im Folgenden werden die für die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung zu erwartenden, möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen beziehen sich überwiegend auf den Teiländerungsbereich 1, da für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 lediglich positive Effekte aufgrund der Rücknahme der Dorfgebiete und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft zu erwarten sind. Die Darstellung der Dorfgebiete lässt absehbare bauliche Inanspruchnahme der Flächen erwarten, sodass dort mit erheblichen Eingriffen aufgrund von Versiegelungen zu rechnen wäre. Durch Rücknahme der Bauflächen ist diese Versiegelung nicht weiter zu erwarten.

2.2.3 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus Gewerbe- und Verkehrslärm

In Bezug auf Immissionen aus Verkehr oder Gewerbe werden in den geplanten Wohnbauflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens erwartet.

Die nach Süden verlaufende Neue Straße sowie die Straße Am Mathfeld stellen Wohnstraße dar und weisen nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die aus der Erschließung der beidseits gelegenen und bebauten Siedlungsbereiche resultiert. Darüber hinaus dient die Dammstraße als Verbindung zwischen Ohndorf und Hohnhorst. Aufgrund der Zuordnung als Kreisstraße können erhöhte Verkehrslärmimmissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage durchzuführender gutachterlicher Untersuchungen auf die Verkehrslärmsituation hinreichend eingegangen wird und Lösungsvorschläge für ggf. erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgezeigt werden.

Nördlich der Ortschaft Ohndorf verläuft die Bahnlinie Hannover - Minden und Hannover - Altenbeken. Für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist in der nachfolgenden Bauleitplanung eine entsprechende gutachterliche Untersuchung durchzu-

führen.

Gewerbelärm ist für diese Bauleitplanung nicht vordringlich zu beachten, da es in der Umgebung an den jeweiligen Betriebsstellen fehlt.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 sind aufgrund der Rücknahme der Bauflächen keine Schutzansprüche zu berücksichtigen.

Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen und Ergebnisse der jeweiligen Immissionsschutzbegutachtungen nicht beeinträchtigt. Zudem nimmt der Teiländerungsbereich 1 aufgrund seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht an der Erholungsfunktion der ortsansässigen Bevölkerung teil. Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus landwirtschaftlichen Immissionen

Für den landwirtschaftlich geprägten Bereich nördlich und östlich des Teiländerungsbereiches 1 sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich zu betrachten und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht abgeleitet werden. Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Geringe Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion

Für den Teiländerungsbereich 1 wird eine Wohnbaufläche dargestellt, was aus den im Umfeld vorhandenen Wohnbauflächen abgeleitet ist. Nutzungskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

Weitergehende Bedürfnisse an Wohnfolgeeinrichtungen bestehen nach derzeitiger Kenntnislage nicht. Die siedlungsnah gelegenen Freiflächen werden überbaut, sodass sich das Orts- und Landschaftsbild bezogen auf diesen Siedlungsteil ändern wird. Dies kann zu einem veränderten Landschaftserleben führen, welches subjektiv als Beeinträchtigung empfunden werden kann. Die Beeinträchtigungsintensität ist aber vom Betrachter abhängig und nimmt in der Regel innerhalb weniger Jahre nach Errichtung der Wohnhäuser auf Grund von Gewöhnungseffekten ab.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärm 	- Berücksichtigung gutachterlicher Beurteilungen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung <p style="text-align: center;">gering</p>

2.2.4 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Verlust von Ackerlebensräumen

Für die Nutzung als Wohnbaufläche werden die Ackerflächen zu Siedlungsbereichen umgewandelt. Somit ändern sich die Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen, sodass die Flächen insgesamt einen geringeren Wert aufweisen werden und erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ackerlebensräume sind grundsätzlich als Lebensraum für den Feldhamster sowie die Feldlerche geeignet. Auch Zwergfledermausvorkommen sind innerhalb

des Plangebietes und seiner näheren Umgebung zu erwarten. Entsprechende artenschutzrechtliche Nachweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden die Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 zurück genommen, sodass Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit für diese Bereiche ausgeschlossen werden können .

Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist im Kap. 2.3.3 zu finden.

Mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten

Der Teiländerungsbereich 1 ist tendenziell als Feldhamsterlebensraum sowie als Lebensraum bodenbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche) geeignet. Darüber hinaus sind auf Grundlage der Darstellungen des Landschaftsplanes Nenndorf Vorkommen der Zwergfledermaus zu erwarten. Entsprechende artenschutzrechtliche Nachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu erbringen. Im Rahmen der Bauflächenrücknahme der Teiländerungsbereiche 2 und 3 sind dort wiederum positive Effekte aufgrund einer nicht mehr zu erwartenden weiteren Versiegelung zu berücksichtigen.

Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung und Umwandlung nur auf geringwertigen Biototypen (Ackerfläche) - Mögliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten (Feldlerche, Feldhamster, Fledermäuse) 	<ul style="list-style-type: none"> - erhebliche Eingriffe in den Lebensraum geschützter Arten <p style="text-align: center;">hoch</p>

2.2.5 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

Erhebliche Eingriffe durch Versiegelung und Umbau der Böden

In den zukünftig mit Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Zufahrten bebauten Arealen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig, was einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt, der als erheblich zu bewerten ist (Teiländerungsbereich 1). Ebenso wird durch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zur weiteren Versiegelung von Flächen beigetragen. In den Teiländerungsbereichen 2 und 3 sind im Gegensatz dazu, durch Rücknahme des Dorfgebietes und Änderung in eine Fläche für die Landwirtschaft keine weiteren Versiegelungen zu erwarten. Somit können die Eingriffe in das Schutzgut Fläche als ausgeglichen angesehen werden.

Im Teiländerungsbereich 1 sind zur Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild landschaftsgerechte Rahmeneingrünungen vorzunehmen. Durch diese Maßnahmen werden gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch Verbesserungen erzielt, die den Boden positiv beeinflussen.

In den von Bebauung freizuhaltenen Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Boden in den von Bebauung freizuhaltenen Bereichen seine bisherigen Funktionen vollumfänglich erfüllen kann.

Keine Beeinträchtigungen durch den Eintrag oder das Vorhandensein von Schadstoffen

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Gleichzeitig sind im Plangebiet keine Altlastenvorkommen vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen führen könnten.

Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten der Böden

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten erheblich negativ beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Starke Einschränkung der Bodenfunktionen durch weitere Versiegelungen (Teiländerungsbereich 1)	- Es entsteht ein erheblicher Eingriff durch Bodenversiegelungen mittel

2.2.6 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern

Insgesamt sind keine nachteiligen Wirkungen auf die westlich der Ortschaft Ohndorf verlaufende Rodenberger Aue zu erwarten. Durch Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 wird der Überschwemmungsbereich der Rodenberger Aue berücksichtigt, sodass keine weiteren Versiegelungen zu erwarten sind.

Diese Maßnahme bewirkt eine Aufwertung der Bereiche und werden damit positive Effekte für das Schutzgut Wasser bewirken.

Mit der Rücknahme der Bauflächen im Teiländerungsbereich 2 kann eine möglicherweise im Rahmen von Baumaßnahmen erforderliche Verlegung oder Verrohrung des Grabens im Teiländerungsbereich vermieden werden.

Erhebliche Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser (Teiländerungsbereich 1) sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des bislang unversiegelten Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Mit der Intensivierung der Nutzungsdensität auf den Flächen wird das Gefährdungspotenzial weiter erhöht. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu werten.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 entfallen zukünftig die auf der Grundlage der Darstellungen des FNPs bislang zu erwartenden Versiegelungen und damit mögliche Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Keine Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss

Durch die auf den versiegelten Flächen (Teiländerungsbereich 1) stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellen kann. Daher ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung nach Möglichkeit eine Regelung der naturverträglichen Oberflächenwasserrückhaltung und Versickerung zu berücksichtigen.

Mit der Rücknahme der Dorfgebiete in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 sind keine weiteren Versiegelungen in diesen Bereichen zu erwarten, sodass eine Beeinträchtigung des

Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue sowie des Grundwasserstandes nicht ab-

leitbar sind.

Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der nat. Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses 	<p>- erheblicher Eingriff</p> <p>mittel</p>

2.2.7 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Keine Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation

Der kleinräumige und dem Siedlungsrand anschließende Teiländerungsbereich 1 nimmt aufgrund der bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche nur sehr geringfügig an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Die beanspruchten Grundstücksflächen stellen sich im Vergleich zu den in der Umgebung vorhandenen Freiräumen als eher kleinräumig dar. Mit der geplanten Bebauung werden ortstypische, locker bebaute Siedlungsstrukturen geschaffen, was nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beiträgt. Mit der geplanten Wohnnutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Insgesamt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft abzuleiten. Negative Eingriffe auf das Siedlungsklima werden in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 nicht erwartet. Diese werden weiterhin durch die bestehende Vegetation einen Beitrag zum Kleinklima leisten.

Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigungen, da locker bebaute und durchgrünte Siedlungsstrukturen 	<p>unerheblich</p>

2.2.8 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Keine Beeinträchtigungen durch nicht ortstypische Bebauung

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Ortsrand integrieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten ortstypische Gestaltungsmerkmale für die Gebäude festgesetzt werden, sodass sich diese in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind (siehe Kap. 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen). Im Wesentlichen sind hier Begrenzungen der Gebäudehöhen zu nennen, da diese weithin auf das Landschaftsbild Einfluss nehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist insbesondere durch die Erweiterung der Wohnbauflächen am vorhandenen nördlichen Siedlungsrand (Teiländerungsbereich 1) von Ohndorf zu rechnen, wenn der Übergang zwischen den geplanten Baukörpern und der freien Landschaft nicht landschaftsgerecht eingegrünt und gestaltet wird. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden weiterhin einen Beitrag zur Durchgrünung und Strukturvielfalt des Siedlungsbereichs leisten.

ches beitragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen aus der Veränderung des Landschaftscharakters

Durch die Schaffung des neuen Siedlungsbereiches wird die vorhandene freie Ackerlandschaft zu einer Siedlungslandschaft umgewandelt. Somit wird der Landschaftscharakter nachhaltig verändert, was als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu werten ist.

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Einbindung in die Landschaft	- Erheblichkeit z.B. durch Eingrünungsmaßnahmen vermeidbar gering

2.2.9 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenarbeiten

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen keine archäologischen Grabungsfunde vor. Entsprechende Funde sind jedoch nicht auszuschließen. Kulturdenkmale sind gem. §6 (1) NDSchG zu schützen.

Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen und Zerstörung der Kultur- und Sachgüter	- Erheblichkeit z.B. durch Berücksichtigung entsprechender Hinweise ggf. vermeidbar gering

2.2.10 Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maße. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das in der folgenden Matrix dargestellt ist.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich lediglich auf den für den Eingriff relevanten Teiländerungsbereich 1. Aus der Rücknahme der Dorfgebiete und Umwandlung als Flächen für die Landwirtschaft resultieren überwiegend positive Effekte.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wirkung von auf	Tiere	Pflanzen	Boden / Fläche	Wasser	Landschaft	Klima / Luft	Kultur-/ Sachgüter	Mensch
Tiere	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung (-) Nutzung der Flächen überwiegend durch den Menschen	Bodenbildung, Lebensraum (-) Verlust v. Lebensräumen nach Versiegelung mit Gebäuden u. Straßen	Nutzung (0)	Nutzung, Prägung der Landschaftsbestandteile (-) Veränderung der Landschaftsnutzung	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis, Nahrung (-) Nutzungsänderungen
Pflanzen	Geringe Nahrungspotenziale, geringe Lebensraum-potenziale (-) Verlust von Ackerlebensräumen	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften (-) Veränderung der typischen Pflanzengesellschaften durch menschl. Überprägung	Durchwurzelung Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation nach Versiegelung m. Gebäuden u. Straßen	Nutzung (0)	Strukturelemente (-) Veränderung der Landschaftsstrukturen, Verlust von Ackerlandschaft	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis (-)
Boden / Fläche	Lebensraum (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden u. Straßen	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden und Straßen	Geringe Bodenumlagerungen auf den Ackerflächen, kein Eintrag von Boden (-) Bodenumlagerungen bei den Bautätigkeiten	Stoffeintrag, Filtration von Schadstoffen, Sedimentbildung (-) Veränderungen des Wasserhaushaltes nach Versiegelungen mit Gebäuden u. Straßen	Wasserhaushalt, Strukturelemente, Stoffhaushalt (-) Veränderung der Bodenfunktionen durch Überbauung m. Gebäuden	geringe Staubbildung (-) während der Bauarbeiten Staubbildung möglich	Archivfunktion (+)	Nutzung für Ackerwirtschaft (+) Nutzung als Lebensraum
Wasser	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage, (0)	Nasse Deposition, Stoffverlagerung, Beeinflussung von Bodenart u. -struktur (-) Verringerte Versickerungsraten nach Versiegelung von Böden	Ungestörte Grundwasserneubildung, (-) verringerte Grundwasserneubildung geringer Oberflächenwasserabfluss (0)	Stoffhaushalt, Wasserhaushalt, (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation nach Überbauung mit Gebäuden u. Nebenanlagen, Strukturelemente, Relief (0)	Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Verdunstung (0)	Beeinflussung, Beeinträchtigung (-)	Lebensgrundlage, Erholung (0)
Landschaft	Ackerlebensräume (-) Siedlungslebensräume	Ackerlebensräume (-) Siedlungslebensräume	Überprägung durch Ackernutzung (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Überprägung	Wasserscheide, Gewässerverlauf (0)	Ackerstrukturen, Siedlungsrand (-) Verringerung der Ackerstrukturen, Inanspruchnahme freier Landschaft für die Siedlungsentwicklung	Strömungsverlauf (0)	keine (0)	Ästh. Empfinden, Erholung, Wohlbefinden (-) Verlust Freiflächen als charakt. Landschaftsbestandteile
Klima/ Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)	Lebensgrundlage, Atemluft, Verbreitung, Bestäubung, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen (0)	Bodenluft, Bodenklima, Stoffeintrag, Bodenentwicklung (-) Bodenversiegelung durch Gebäude und Straßen	Grundwasserneubildung (-) Verringerung durch Versiegelung	Stoffhaushalt, Erholungseignung (0)	Ausgeglichenes Klima, unbelastete Luft (0)	Geringer O ₂ -Gehalt im Boden, Konservierung (+)	Lebensgrundlage, Atemluft, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)
Kultur-/ Sachgüter	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	Bodenfunde (0)	keine (0)
Mensch	Störungen durch intensive Nutzung, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Pflege, Verdrängung (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Verdrängung	intensive Nutzung für Ackerbau (-) Intensivierung der Nutzung	Nutzung, Gestaltung (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation durch Versiegelungen	Nutzung und Überformung zu einer ausgeräumten Ackerlandschaft (-) weitere Gestaltung, Überformung zu einer Siedlung	Nutzung, Stoffeintrag (0)	Störungen durch intensive Nutzung (Acker) (-)	Ackerflächen nur wenig betretbar (0) Privatisierung, eingeschränkte Nutzbarkeit (0)

Zusammenfassung:

- Schutzgut Mensch: Wechselwirkungen ergeben sich überwiegend durch visuelle Beeinträchtigungen und den Verlust von Grünstrukturen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch den Verlust von Lebensraum werden Arten weiter verdrängt. Offenlandlebensräume werden in Siedlungslebensräume umgewandelt.
- Schutzgut Boden/Fläche: Weitere Versiegelung und Umlagerung von Böden führt zu einer Nutzungsintensivierung mit veränderten Bodenwasserverhältnissen und weite- ren Einschränkung der Bodenfunktionen
- Schutzgut Wasser: Versiegelungen beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und führen zu einem erhöhtem Oberflächenwasserabfluss
- Schutzgut Landschaft: Die Nutzungsänderung der offenen Ackerlandschaft in Sied- lingslebensräume verändert das Landschaftsbild nachhaltig.
- Schutzgut Klima/Luft: Wechselwirkungen auf das Klima ergeben sich nicht in erhebli- cher Weise. Staubbildungen während der Bauphase sind möglich.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In Bezug auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen.

2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

2.3.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Um- weltauswirkungen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von der geplanten Nutzung ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn die Nutzung auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so- dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt zur Vermeidung und Mini- mierung erheblicher Eingriffe beigetragen:

- Es wird nur die zur Deckung des örtlichen kurz- bis mittelfristigen Bauflächenbedarfes notwendige Fläche durch Bauflächendarstellung in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um bereits siedlungsstrukturell beeinflusste Vegetationsbestände bzw. bereits landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem geringeren ökologischen Wert. Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushal- tes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorha- benplanung darstellen:

- Über die Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Um- gebung befindlichen Siedlungsgebiete angepasster Baustrukturen (Straßenrandbebau- ung), einer geringen, ortsüblichen Grundflächenzahl und ggf. über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Ausformung der Dächer sowie der Höhenent- wicklung der baulichen Anlagen sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbil- des vermieden werden. Über den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, z.B. über die Berücksichtigung bodenrechtlicher Festsetzungen in Bezug auf eine geringe und für

die geplante dörfliche Nutzung notwendige Versiegelung (verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung) soll das Maß der versiegelten Fläche reduziert und Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelungen vermindert werden.

- Das in dem Teiländerungsbereich 1 auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten und versickert werden, sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflusspende in die nächste Vorflut abgegeben wird. Hiermit sollen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der angeschlossenen Oberflächengewässer vermieden werden. In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.
- Es wird nur die unbedingt notwendige Fläche im FNP in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden. Die räumliche Ausdehnung dieser FNP-Änderung ist daher als kleinräumig zu bezeichnen.
- Die Flächen der Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden durch Rücknahme der Dorfgebiete (Darstellung im FNP) als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Versiegelungen sind in diesen Bereichen daher nicht zu erwarten.
- Um Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm zu vermeiden, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung in der durchzuführenden gutachterlichen Untersuchungen auf die Verkehrslärmsituation hinreichend einzugehen. Es wird davon ausgegangen, dass Lösungsvorschläge für ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgezeigt werden.

Es wird mit Blick auf die ggf. zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen darauf hingewiesen, dass aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen geeignete Mittel darstellen, um die v. g Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005) gewährleisten zu können und damit auch in den Wohngebäuden die entsprechenden Innenraumpegel einzuhalten.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aufgenommen.

2.3.2 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die eines Ausgleichs bedürfen. Bedingt durch den groben, nicht parzellenscharfen Planungsmaßstab des Flächennutzungsplanes, der nur die allgemeine Art der Bodennutzung darstellt, können an dieser Stelle der für die Schutzgüter erforderliche Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür sinnvollen Maßnahmen nur überschlägig ermittelt werden, sodass in diesen Punkten eine Konkretisierung in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Ziel der Maßnahmen für den Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist es, in einem überschaubaren Zeitraum Lebensräume durch die Neuanlage oder die Wiederherstellung von Biotopen zu schaffen. In Bezug auf den Teiländerungsbereich 1 sind solche Ausgleichsmaßnahmen nur in begrenztem Maß zu realisieren, weil die Möglichkeiten, innerhalb der siedlungsstrukturell intensiv genutzten Flächen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, gering sind. Innerhalb des Plangebietes können geringe Effekte über die Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen bewirkt werden. Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt werden.

2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenüber gestellt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für den Teiländerungsbereich 1

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz - Teiländerungsbereich 1							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
A (Acker)	11.477	1	11.477	OE (Einzel- und Reihenhausbebauung), GRZ 0,3 + 50 %	4.415	0	0
				PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	3.922	1	3.922
				OVS (Straße)	1.587	0	0
				OVW (Weg)	80	0	0
				HPG (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	1.473	3	4.419
Gesamtfläche:	<u>11.477</u>	Flächenwert IST	<u>11.477</u>	Gesamtfläche	<u>11.477</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>8.341</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 8.341 – 11.477 = - 3.136 WE							

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 3.136 Werteeinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Erst im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden Festsetzungen mit eindeutigen Flächenzuweisungen und damit auch Flächen zur internen oder ggf. externen Kompensation getroffen. Hierbei wird abwägend entschieden, welcher Anteil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen für eine Kompensation von Eingriffen in Nahrung und Landschaft beansprucht werden.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 wurde auf eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet, da sich gegenüber dem derzeitigen IST-Zustand mit der Rücknahme

des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft keine Veränderungen hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen und damit verbundenen Flächenwerte ergeben.

2.3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf Grund der geringen Größe des Teiländerungsbereiches 1 sowie der bisher nicht hinreichend bekannten differenzierten baulichen Flächennutzungen erscheint die interne Kompensation der Eingriffe mit Ausnahme einer ausreichend dimensionierten Rahmeneingrünung nicht sinnvoll. Für den erforderlichen externen Ausgleich der aus dem Lebensraumverlust und den Eingriffen in den Boden resultierenden erheblichen Eingriffe sind absehbar weitere Maßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Art der Maßnahmen und die Lage dieser Flächen sind in der nachfolgenden Vorhabenplanung zu bestimmen und bodenrechtlich entsprechend in Form von externen Kompensationsmaßnahmen durch Vertrag, Eintrag im Grundbuch Baulast oder Festsetzungen im B-Plan dauerhaft zu sichern.

Bei der Festlegung externen Kompensationsmaßnahmen sollten Möglichkeiten einer Aufwertung bestehender Biotope und Entsiegelung von Flächen geprüft werden.

Nachfolgend werden informell die Maßnahmen dargestellt, die Gegenstand der nachfolgenden Bauleitplanung sein sollten und hier bereits zur Dokumentation der Konfliktlösung dargestellt werden können:

Tab.: Übersicht Bewertung und Maßnahmen

Schutzgut	Art des Eingriffs				Eingriff	Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe, Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
		gering	mittel	erheblich		
Mensch						
	baubedingt	O			temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Art der baulichen Nutzung, ortstypische Bebauung (z.B. Höhenbegrenzung der Gebäude und offenen Bauweise, Regelungen für den B-Plan) Immissionsschutz
	betriebsbedingt	O			Verkehrsaufkommen	
	anlagebedingt			●	weitere Bebauung bisher unbebauter Bereiche, mögliche fehlende Eingrünung	
Tiere & Pflanzen						
	baubedingt			●	Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Rahmeneingrünung des Gebietes Durchgrünung der Hausgärten
	betriebsbedingt			●	Verdrängung, Störung von heimischen Tierarten	
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung	
Boden						
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	Begrenzung der Flächenversiegelung (GRZ)
	betriebsbedingt					Rahmeneingrünung des Gebietes
	anlagebedingt			●	Versiegelung	
Wasser						
	baubedingt	O			Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Begrenzung der GRZ

	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate	
Klima & Luft						
	baubedingt	0			CO ₂ -Emissionen durch Baufahrzeuge	Rahmeneingrünung des Gebietes offene Bauweise
	betriebsbedingt	0			CO ₂ -Emissionen Verkehrsaufkommen, Wohnen	
	anlagebedingt	0	0		Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper	
Landschaft						
	baubedingt		0		Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	Rahmeneingrünung des Gebietes Durchgrünung der Hausgärten
	betriebsbedingt					Ortstypische, offene Bauweise Begrenzung der Gebäudehöhe
	anlagebedingt		0	●	Ortstypische Bebauung	
Kultur- und Sachgüter						
	baubedingt		0	●	Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten möglich	Hinweise zur Vermeidung erheblicher Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes
	betriebsbedingt	0				
	anlagebedingt	0				

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Im Rahmen der Standortsuche für Wohnbauerweiterungsflächen ist eine Alternativenprüfung für den Teiländerungsbereich 1 durchgeführt worden.

Da es sich bei den Teiländerungsbereichen 2 und 3 um Flächen handelt, deren bisherige Darstellung von Bauflächen aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue zurückgenommen werden soll, wurde hier auf eine Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

Da die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen auf die Deckung des auf die Ortschaft Ohndorf bezogenen Wohnbedarfes abzielt, wurden im Folgenden auch nur die in der Ortschaft gelegenen Flächen in die Untersuchung von Standortalternativen einbezogen. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch in Hohnhorst weder in ausgewiesenen Bebauungsplänen noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur Deckung des Eigenbedarfes ausreichende Flächenangebote bestehen. Die erkennbaren Bauflächen sind aufgrund des räumlichen Bezugs des auf den Siedlungsbereich Ohndorf bezogenen Wohnbedarfes auch nicht in vollem Umfang geeignet, da diese Flächen von „Ohndorfern“ aufgrund der sozio-kulturellen Verflechtungen mit dem Ort selbst nicht in dem Maße nachgefragt werden.

Innerhalb Ohndorfs befinden sich nach Abzug der im Siedlungsbereich gelegenen und aus den v. g. Gründen nicht für die Wohnbebauung geeigneten Flächen noch insgesamt 3 Areale, die als Alternativen grundsätzlich in Betracht zu ziehen sind:

- Alternativfläche 1: am südwestlichen Rand Ohndorfs, südlich der Kapellenstraße

Die räumliche Nähe der Fläche zur Rodenberger Aue weist bereits auf grundsätzlich mögliche Überflutungsereignisse hin, sodass diese Flächen zum Schutz des Retentionsbereiches der Rodenberger Aue von Bebauung freigehalten werden soll. Darüber hinaus steht die Fläche gegenwärtig auch nicht für die Baulandentwicklung nicht zur Verfügung.

- Alternativfläche 2: nördlich des Sportplatzes

Aufgrund der unmittelbaren Lage zu den südlich anschließenden Sportanlagen sowie dem Feuerwehrstandort kommt dieser Standort aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnbebauung nicht weiter in Betracht.

- Alternativfläche 3: am nördlichen Siedlungsrand

Die Fläche stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die im südlichen Anschluss diverse Erschließungsanlagen aufweist, die bereits auf eine angemessene Siedlungsergänzung hindeuten. Unter Einbeziehung der bereits in der Vergangenheit vollzogenen nördlichen Siedlungsentwicklung kann der Siedlungsrand hier städtebaulich angemessen abgerundet werden.

Der Alternativfläche 3 wurde gegenüber den Alternativflächen 1 und 2 der Vorrang eingeräumt, da eine städtebaulich sinnvolle Abrundung auch unter Würdigung der für Ohndorf prägenden gemischten Nutzungen sowie Sportanlagen möglich ist und der Umfang der zur Deckung des Baulandbedarfs vorgesehenen Fläche mit den Anforderungen an eine maßvolle Eigenentwicklung angemessen ist.

2.4.2 Planinhalt

Die Darstellung von Wohnbauflächen berücksichtigt die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen und die geplante Wohnnutzung.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Deckung des Wohnbaulandbedarfs stellen sich für den Teiländerungsbereich 1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu den gewählten Wohnbauflächen keine ernsthaften Alternativen dar. Gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen sind nicht mit der angestrebten Siedlungsentwicklung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar.

In diesem Zusammenhang erfolgt aufgrund des Überschwemmungsbereiches der Rodenberger Aue sowie der dort vorherrschenden komplexeren Erschließungsmöglichkeiten die Rücknahme der Dorfgebiete und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft für die Teiländerungsbereiche 2 und 3. Die Flächen sind zurzeit nicht bebaut, sodass dies der vorhandenen Nutzung entspricht. Gleichzeitig kann so dargelegt werden, dass auf den Flächen zukünftig keine bauliche Entwicklung und damit weitere Versiegelungen besonders im Überschwemmungsbereich der Rodenberger Aue beabsichtigt ist.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:
 - Online-Kartenserver des NIBIS (2018) BÜK (1: 50.000)
 - Online-Kartenserver des NIBIS (2018): Altlasten

- Online-Kartenserver des NIBIS (2018): Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000
 - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf 2001)
 - Regionales Raumordnungsprogramm 2003 (Landkreis Schaumburg)
 - Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Bad Nenndorf, 1995),
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:5.000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2016): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover, 2013).
- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Gutachten zu faunistischen Kartierungen als Grundlage für die Erstellung des B-Plans „Mathe II“ in der Ortschaft Ohndorf (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 03.11.2018

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse können aufgrund des nicht flächenscharfen Maßstabs nur annähernd bestimmt werden. Konkretisierungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Sie bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Plangebiet

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf bezieht sich für den Teiländerungsbereich 1 auf ein ca. 1,15 ha großes und am nördlichen Siedlungsrand Ohndorfs gelegenes und überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Der ca. 0,33 ha große Teiländerungsbereich 2 befindet sich im Westen Ohndorfs, nördlich der Kapellenstraße. Der Teiländerungsbereich wird derzeit als Grünfläche genutzt. Der 0,34 ha große Teiländerungsbereich 3 befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand Ohndorfs und wird derzeit ebenfalls als Grünland genutzt.

Darstellung des Bestandes

Der Teiländerungsbereich 1 wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerflächen) geprägt. Randlich der Wegseitenränder sowie in den südlich gelegenen Siedlungsbereichen befinden sich einzelne landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen.

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden überwiegend durch Grünland geprägt. Die Flächen befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rodenberger Aue.

Ziele und Zwecke der Planung und Art der Darstellungen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Deckung des auf die Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere auf die Ortschaft Ohndorf, Gemeinde Hohnhorst, bezogenen Wohn-

baulandbedarfes. Dieser soll am nordwestlichen Siedlungsrand (Teiländerungsbereich 1) in Ergänzung und unter Einbeziehung der lokal bereits bestehenden technischen Infrastruktur gedeckt werden. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 werden von der Darstellung der Dorfgebiete im wirksamen FNP in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt, um darauf hinzuweisen, dass diese keiner zukünftigen baulichen Nutzung unterliegen sollen.

Nachteilige Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Nutzungsumwandlung zu einer Wohnbaufläche und der damit voraussichtlich verbundenen Flächeninanspruchnahme und Überbauung im Teiländerungsbereich 1.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch können aus Verkehrslärm der östlich vorhandenen Straße abgeleitet werden. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Es werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Durch die Überbauung gehen Lebensräume verloren. Erhebliche Eingriffe entstehen ebenso in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die Überbauung gehen die Bodenfunktionen verloren und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist die Folge. Darüber hinaus verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der locker bebauten und durchgrüneten Siedlungsstrukturen ergeben sich keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Klima und Luft sowie geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Unter Berücksichtigung der Hinweise für den Denkmalschutz ist das Risiko erheblicher negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ebenfalls gering.

Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ergeben sich durch die Rücknahme von Bauflächen und die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft keine nachteiligen Umweltauswirkungen in Form von Eingriffen in die o.g. Schutzgüter. Der sich gegenwärtig darstellende Zustand der Flächen ändert sich nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Insbesondere über die Bemessung der möglichen Versiegelung auf den Grundstücksflächen und einer naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung und Versickerung) können so erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert und vermieden werden. Des Weiteren soll eine ortstypische Gestaltung der Baukörper und eine Eingrünung am nördlichen Rand des Gebietes Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren. Ferner sollen die Grundstücke entsprechend mit heimischen Bäumen durchgrünt werden, um erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Auf eine ortsangepasste Bebauungsdichte wird hingewirkt.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die aus der Nutzungsänderung voraussichtlich resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht vollständig vermieden werden, sodass voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur

Deckung des Kompensationserfordernisses zur Verfügung, sodass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden.

Planalternativen

Für die Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 3 Planalternativen berücksichtigt. Der Planbereich kam zur Auswahl, weil er sich im Vergleich zu den anderen Alternativstandorten durch ein geringes Konfliktpotenzial für Natur und Landschaft und durch eine günstige verkehrliche Anbindung unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Umgebung auszeichnet. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ermöglichen eine nachbarschaftsverträgliche, ortsangemessene und umweltverträgliche Entwicklung der Wohnbauflächen. Die Flächen stehen für die Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 28.01.2019</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Zu vorgenannter Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch jetzt schon darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festgelegt werden sollte. Dies betrifft insbesondere die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr.</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus brandschutztechnischer Sicht keine Anregungen und Bedenken ergeben.</p> <p>Im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst sowie der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die vorgetragenen Aspekte der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der v.g. konkreten Planung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg eine Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange. Die Begründung zur Änderung des FNPs enthält bereits entsprechende Aussagen zur Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Gegenüber dem o.a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken</p>

		<p>vorzubringen sind.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u></p> <p>Gegen den vorgelegten Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Die von hier im Verfahren nach § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 29.01.2016 zu der geplanten Ausweisung von rd. 1 ha Wohnbauflächen (Teiländerungsbereich 1) in der Ortschaft Ohndorf vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • die klarstellenden Aussagen zum Wohnbaulandbedarf in der Begründung der FNP- Änderung sowie • die Zurücknahme bislang im FNP dargestellter gemischter Bauflächen (Teiländerungsbereiche 2 und 3) <p>ausgeräumt und berücksichtigt worden.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 29.01.2016 im Folgenden noch einmal aufgeführt:</u></p> <p><i>„Die Samtgemeinde Nenndorf plant in der 22. Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung von rd. 1 ha Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohnhorst, OT Ohndorf.</i></p> <p><i>Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Auch nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Schaumburg, Abschnitt D 1.5.03 ist die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren (vgl. RROP, Abschnitte D 1.4.02 und D 1.5.03). Dabei haben die Mittelzentren - d.h. in der Samtgemeinde Nenndorf die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen von 2012 (LROP) als Mittelzentrum festgelegte Stadt Bad Nenndorf (vgl. LROP 2012, Abschnitt 2.2 Ziffer 05) - die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn-</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht gegen den vorgelegten Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 29.01.2016 vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ausgeräumt und berücksichtigt wurden.</p> <p>Der Entwurf der 22. Änderung des FNPs wurde hinsichtlich des Bedarfsnachweises konkretisiert. Darüber hinaus wurden am südlichen Ortsrand Ohndorfs bisher dargestellte Bauflächen in die 22. Änderung des FNPs in Form der Rücknahme von Bauflächen einbezogen. Die Ausweisung der am nördlichen Siedlungsrand mit der 22. Änderung des FNPs vorgesehenen Wohnbauflächen ist durch die „Umverteilung“ bereits bestehender Bauflächen als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar einzustufen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p><i>und Arbeitsstätten.</i></p> <p><i>Im Abschnitt D 1.5.03 des RRÖP ist festgelegt, dass im Rahmen der Dezentralen Konzentration jedoch auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung vornehmen können.</i></p> <p><i>In der Samtgemeinde Nenndorf kommen die OT Haste/Scheller im Nahbereich des Haltepunkts für den schienengebundenen Nahverkehr hierfür in Frage.</i></p> <p><i>In den übrigen Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat.</i></p> <p><i>Dem OT Ohndorf der Gemeinde Hohnhorst steht es lediglich zu, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, die sich aus dem örtlichen Bedarf ergeben. Hierzu sind klarstellende Aussagen zu treffen. In der Begründung auf S. 5 wird angeführt, dass Ohndorfer Einwohner Interesse an Baugrundstücken bekundet haben. Es wird nicht deutlich, wie viele Nachfragen aktuell gestellt wurden und wie sich auf der Grundlage der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre der Eigenbedarf quantifiziert abschätzen lässt.</i></p> <p><i>Es muss deutlich werden, dass die beabsichtigte Wohnbauflächenerweiterung ausschließlich auf den Eigenbedarf abzielt. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass die vorliegende BLP darauf gründet, Einwohner zu generieren, die auch zu einer Auslastung der in der Stadt Bad Nenndorf befindlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen beitragen sollen."</i></p>	
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Zum o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Planungsrechtes keine Anregungen vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserverband Nordschaumburg, Schreiben vom 28.01.2019</p>	<p>Wir weisen noch einmal auf unser Schreiben vom 20.01.2016 – als Anlage beigefügt – hin.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist kommunale Aufgabe und kann über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz nur im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten sichergestellt werden.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 20.01.2016 im Folgenden noch einmal aufgeführt:</u></p> <p><i>Die Planänderung befasst sich mit der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Ohndorf der Gemeinde Hohnhorst. Die ausgewiesenen Flächen schließen im nordöstlichen Bereich der Bebauung an. In Abschnitt 12 bringen Sie zum Ausdruck, dass die Trinkwasserversorgung durch die Samtgemeinde Nenndorf sichergestellt wird. Das ist nur halb wahr. Die Samtgemeinde Nenndorf bedient sich zur Durchführung und Sicherstellung der Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes Nordschaumburg. Alle Versorgungsanlagen in der Samtgemeinde Nenndorf stehen im Eigentum des Wasserverbandes Nordschaumburg.</i></p> <p><i>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitlich kommunale Aufgabe. Die im Abschnitt 12 benannten 1.600 Liter/Minute als Löschwassermenge können über das Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kommunale Aufgabe ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zur FNP-Änderung bereits enthalten. Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz nur im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten sichergestellt werden kann, wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 20.01.2016 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>Unter Punkt 12 der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass alle Versorgungsanlagen in der Samtgemeinde Nenndorf im Eigentum des Wasserverbandes Nordschaumburg stehen und die Sicherstellung der Löschwasserversor-</i></p>

	<p><i>Bitte bedenken Sie, dass die gesamte Ortschaft einen durchschnittlichen Tagesverbrauch von 50 Kubikmeter aufweist.</i></p> <p><i>Wir fügen einen Bestandsplan für den betroffenen Bereich bei.</i></p>	<p><i>gung hoheitlich kommunale Aufgabe ist. Ferner wird in die Begründung aufgenommen, dass die im Abschnitt 12 der Begründung benannten 1.600 Liter/Minute als Löschwassermenge über das Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden können. Die Hinweise zielen auf die Durchführung der 22. Änderung des FNPs ab und können erst im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanung und der sich daran anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Es wird in die Begründung jedoch der Hinweis aufgenommen, dass zusätzliche Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten sind.</i></p> <p><i>Der Hinweis zum durchschnittlichen Tagesverbrauch von 50 Kubikmetern wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Wasserverband Nordschaumburg wird am weiteren Verfahren beteiligt.</i></p> <p>Die o.g. Ausführungen wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 25.01.2019</p>	<p>Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Hinweise vorgetragen.</p> <p>Zunächst begrüßen wir es, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Teilbereiche 2 und 3, nun mehr als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dienen. Ebenso erwähnen Sie, dass die Landwirte über ihre Planung im Teilbereich 1 informiert worden sind. Dadurch wird im Vornein möglich auftretenden Konflikten aus dem Weg gegangen. Wir empfehlen diese Vorgehensweise in Ihrer weiteren Planung beizubehalten.</p> <p>Weiterhin empfehlen wir für den Teilbereich 1 die Ausführung bzgl. der saisonbedingten möglichen Immission durch die Landwirtschaft auch im</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die rechtzeitige Einbeziehung der lokal betroffenen Landwirte seitens der Landwirtschaftskammer begrüßt wird. Ein entsprechendes Vorgehen wird auch im Rahmen nachfolgender Bauleitplanungen, die eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen bedingen beibehalten.</p> <p>Der Hinweis die Ausführung bzgl. der saisonbedingten mög-</p>

	<p>nachfolgenden Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>Den Hinweis aus unserer Stellungnahme vom 27.01.2016, in denen wir die Inanspruchnahme wertvoller Böden für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwähnten, sollte im zukünftigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Wenn die Fläche wiedererwartend im Teilbereich 1 für Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichen sollte, wäre anstatt der Inanspruchnahme von natürlich ertragsreichen Böden, die Aufwertung bestehender Biotope und Entsiegelung von Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht wünschenswert.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 27.01.2016 im Folgenden noch einmal aufgeführt:</u></p> <p><i>Auf Seite 8 der Kurzbegründung zu o.g. Planung wird ausgeführt: „Die Fläche bietet ausreichend Raum, um neben der Deckung des Wohnbedarfs auch auf die Belange von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und die Belange des Straßenrechtes (Abstand zur K 48 Dammstraße) einzugehen“.</i></p> <p><i>Unter Pkt. 4.5.5 wird dagegen festgestellt: „Die Bilanz zeigt, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe voraussichtlich nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches an anderer Stelle im Samtgemeindegebiet auszugleichen ist.“</i></p> <p><i>Aus unserer Sicht stehen diese beiden Ausführungen im Widerspruch zueinander.</i></p> <p><i>Vor dem Hintergrund, dass hier wie so häufig wertvolles Ackerland in Anspruch genommen und damit der Produktion dauerhaft entzogen wird,</i></p>	<p>lichen Immission durch die Landwirtschaft für den Teilbereich 1 auch im nachfolgenden Bebauungsplan mit aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zu dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst enthält bereits entsprechende Aussagen bzgl. der saisonbedingten möglichen Immission durch die Landwirtschaft.</p> <p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 27.01.2016 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>Die zitierten Ausführungen der Begründung stellen für sich keinen Widerspruch dar. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden noch keine konkreten Flächenzuordnungen in Bezug auf die Bauflächen, Grünflächen, Kompensationsflächen und Verkehrsflächen getroffen. Dies bleibt dem B-Plan überlassen. Die Ausführungen in der Begründung deuten vielmehr darauf hin, dass die Fläche in ihrer Gesamtheit ausreichend groß dimensioniert ist, um die vorgetragenen Aspekte grundsätzlich berücksichtigen zu können. Erst im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden Festsetzungen mit eindeutigen Flächenzuweisungen und damit auch Flächen zur internen oder ggf. externen Kompensation getroffen. Hierbei wird abwägend entschieden, welcher Anteil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen für eine Kompensation von Eingriffen in Nahrung und Landschaft beansprucht werden.</i></p> <p><i>Diese Ausführungen werden klarstellend in die Begründung zusätzlich aufgenommen.</i></p>
--	--	---

	<p><i>sehen wir die zusätzliche Inanspruchnahme wertvoller Böden für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sehr kritisch. Hier sollten stattdessen eine Aufwertung bestehender Biotope (z.B. Wald) und Entsiegelung von Flächen vorgenommen werden.</i></p>	<p><i>Der Inanspruchnahme wertvoller Ackerflächen wird nicht widersprochen. Dennoch wird der hier zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbaufläche aufgrund der nördlichen Abrundung sowie der Inanspruchnahme bestehender Infrastrukturen der Vorrang eingeräumt, um den lokal erkennbaren Wohnbedarf decken zu können. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch die Rücknahme von bisher im FNP dargestellten Bauflächen Gegenstand der hier in Rede stehenden 22. FNP-Änderung ist, sodass zunächst in diesem Bereich durch den FNP vorbereitete Eingriffe in den Boden dort nicht mehr zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Aussagen über die konkrete Lage und Ausformung der im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden B-Planes vorzusehenden Kompensationsflächen sind jedoch nicht Bestandteil dieser FNP-Änderung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Anregung geprüft, ob bestehender Wald aufgewertet und/oder Flächen einer Entsiegelung zugeführt werden. Es sei jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine ökologische Aufwertung von Wald in der Regel schwierig sein wird, da eine Aufwertung von Wald meist nur bei Monokulturen wie Weihnachtsbaumkulturen ggf. möglich sein wird.</i></p> <p>Die o.g. Ausführungen wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aussagen über die konkrete Lage und Ausformung der im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden B-Planes vorzusehenden Kompensationsflächen sind nicht Bestandteil dieser FNP-Änderung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ zeigt die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe nicht über die innerhalb des Plangebietes</p>
--	---	--

		<p>möglichen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dieses wird über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, welche nordwestlich von Nordbruch liegen. Die Fläche der externen Kompensationsfläche befindet sich innerhalb der Gemeinde Hohnhorst östlich der Rodenberger Aue in der Flur „Unter dem Apfelmann“ auf dem Flurstück 84/2 am Wirtschaftsweg „Auf dem Apfelmann“. Der Bestand stellte sich 2018 als Acker dar, der dreiseitig von einem Gehölzbestand eingfasst ist. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und gleichzeitig bewirtschaftendem Landwirt erfolgt die Umwandlung der Ackerfläche entlang der noch als Graben, Gehölz vorhandenen Grabenparzelle in mesophiles Grünland bzw. mindestens Extensivgrünland.</p> <p>Der Hinweis für die Kompensationsmaßnahme bestehende Biotope aufzuwerten und Flächen zu entsiegeln anstatt natürlich ertragsreiche Böden in Anspruch zu nehmen, wird zur Kenntnis genommen und grundsätzlich im Rahmen der Prüfung und Festlegung für die Bauleitplanungen erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.01.2019 per E-Mail</p> <p><i>(jeweils inhaltlich identische E-Mails zu den einzelnen Teiländerungsbereichen 1</i></p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung werden Aussagen über die Erschließung der Grundstücke (Teiländerungsbereich 1) mit Einrichtungen der Telekommunikationsinfrastruktur getroffen. Der Flächennutzungs-</p>

<p>bis 3)</p>		<p>plan selbst trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung eingefügt.</p> <p>Für die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ist eine Anbindung an das Kommunikationsnetz aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 19.12.2018</p>	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Auskunft der PLEdoc GmbH die in den Übersichtsplänen markierten Bereiche maßgeblich sind. Die in den der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplänen gekennzeichneten Bereiche erfassen die Lage der räumlichen Geltungsbereiche der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe der räumlichen Geltungsbereiche.</p> <p>Eine Ausdehnung und Erweiterung des Projektbereiches ist nicht vorgesehen. Da sich zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens die räumlichen Geltungsbereichsgrenzen nicht verändern, ist eine weitere Beteiligung der PLEdoc nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.</p>

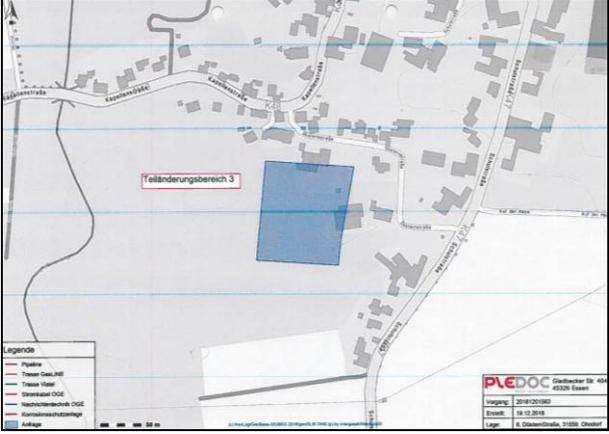
	<ul style="list-style-type: none">• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrasse in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>)• Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Hinweise auf im Plangebiet verlaufende Leitungen oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden hinsichtlich Art, Umfang und Lage in den Unterlagen zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst dargelegt. Die PLEdoc GmbH wurde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingebunden. In diesem Zusammenhang wurden seitens der PLEdoc GmbH keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ zeigt die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe nicht über die innerhalb des Plangebietes möglichen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dieses wird über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, welche nordwestlich von Nordbruch liegen. Die Fläche der externen Kompensationsfläche befindet sich inner-</p>
--	--	---



halb der Gemeinde Hohnhorst östlich der Rodenberger Aue in der Flur „Unter dem Apfelmann“ auf dem Flurstück 84/2 am Wirtschaftsweg „Auf dem Apfelmann“. Der Bestand stellte sich 2018 als Acker dar, der dreiseitig von einem Gehölzbestand eingefasst ist. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und gleichzeitig bewirtschaftendem Landwirt erfolgt die Umwandlung der Ackerfläche entlang der noch als Graben, Gehölz vorhandenen Grabenparzelle in mesophiles Grünland bzw. mindestens Extensivgrünland.

Art und Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen und die konkrete Lage der Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel dazu durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den B-Plan Nr. 13 aufgenommen. Die PLEdoc GmbH wird im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes weiter am Verfahren beteiligt.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.01.2019</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Hohnhorst Ortsteil Ohndorf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 22. Änderung des FNP's grundsätzlich keine Bedenken bestehen und im Änderungsbereich keine Telekommunikationslinien vorhanden sind.</p> <p>Der Hinweis, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Belang der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.</p> <p>Der Hinweis, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist,</p>

	<p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, ist bereits in der Begründung enthalten. Entsprechende Abstimmungen werden im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhaben- und Erschließungsplanungen vorgenommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst und den konkreten Erschließungsplanungen weiter in die Planung eingebunden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Forstamt Fuhrberg, Schreiben vom 20.12.2018 per E-Mail</p>	<p>Am 17.12.2018 erhielt das Forstamt Fuhrberg die Aufforderung zur Stellungnahme zu o. a. Planung. Für Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange ist <u>im Bereich des Landkreises Schaumburg</u> allerdings nicht das Forstamt Fuhrberg, sondern das <u>Forstamt Oldendorf</u> zuständig. Bitte senden Sie Ihr entsprechendes Schreiben (sowie auch künftige Beteiligungen) daher an</p> <p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Oldendorf Südstraße 13 31840 Hess. Oldendorf.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Forstamt Fuhrberg im Bereich des Landkreises Schaumburg als Träger öffentlicher Belange nicht zuständig ist.</p> <p>Das im Bereich des Landkreises Schaumburg zuständige Forstamt Oldendorf wurde entsprechend ebenfalls beteiligt. Eine Stellungnahme wurde jedoch nicht abgegeben. Im Rahmen nachfolgender Verfahren werden die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Oldendorf unter der angegebenen Adresse beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>GASCADE Gas-transport GmbH Schreiben vom 03.01.2019</p>	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH zugleich im Namen und Auftrag der genannten Anlagenbetreiber erfolgt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Planung keine Anlagen der</p>

	<p>Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Entsprechendes gilt für das verbindliche Bauleitplanverfahren.</p>	<p>GASCADE Gastransport GmbH sowie der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. betroffen sind.</p> <p>Die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ festgelegte Fläche der externen Kompensationsfläche befindet sich innerhalb der Gemeinde Hohnhorst östlich der Rodenberger Aue in der Flur „Unter dem Apfelmann“ auf dem Flurstück 84/2 am Wirtschaftsweg „Auf dem Apfelmann“. Der Bestand stellte sich 2018 als Acker dar, der dreiseitig von einem Gehölzbestand eingefasst ist. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und gleichzeitig bewirtschaftendem Landwirt erfolgt die Umwandlung der Ackerfläche entlang der noch als Graben, Gehölz vorhandenen Grabenparzelle in mesophiles Grünland bzw. mindestens Extensivgrünland.</p> <p>Die GASCADE Gastransport GmbH wird Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 beteiligt. Das förmliche Beteiligungsverfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 09.01.2019 per E-Mail</p>	<p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p><u>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</u></p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> www.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von dem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis auf Möglichkeit der Beteiligung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH über das webbasierte Auskunftportal BIL unter www.bil-leitungsauskunft.de wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung</p>

	<p>Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 55 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p> <p>Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>sein, diese ersetzt jedoch nicht die Aufgabe des im Verfahren angefragten Trägers öffentlicher Belange oder einer Behörde.</p> <p>Die Informationen zu BIL, dem ersten bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche, werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch nicht um einen Belang zu den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Mathestr., Hohnhorst/Ohndorf, Schreiben vom 21.01.2019</p>	<p>Ohndorf, um das es geht, ist ein überwiegend ländlicher Ort, der außer einem Hofladen und einem Sportplatz keinerlei nennenswerte Infrastruktur besitzt. Aber es ist das bäuerliche Gepräge, das ihn noch immer ausmacht, dazu die Umgebung aus Äckern und Wiesen, zusammen mit dem angrenzenden Auestrang.</p> <p>Dieses Bild, das ebenso empfindlich wie gefährdet ist, gilt es zu bewahren. Zudem sollte der Erhalt landwirtschaftlicher Fläche, als Zukunftsaufgabe, absoluten Vorrang genießen. Wir können es uns einfach nicht leisten, wie bisher Fläche zu verbrauchen. Jede weitere Versiegelung wäre demnach zu vermeiden oder auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>Vor dem Hintergrund erscheint die neueste F-Planänderung als wenig zielführend. Die zerstörerische Wirkung überdimensionierter Baugebiete, wie wir sie in Hohnhorst/Hinter den Höfen, vor allem aber in Nenndorf/Vorderes Hohefeld u.a. beobachten können, sollte eigentlich Anlass genug sein, die bisherige Planung und also den sogenannten bedarf ein-</p>	<p>Die 22. Änderung des FNPS dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Ohndorf bezogenen Baulandbedarfs. In diesem Zusammenhang sollen in Ergänzung des Siedlungsbereiches Mathe Wohnbauflächen dargestellt werden.</p> <p>Der lokale Baulandbedarf ist aus aktuellen Anfragen von Bauinteressenten ableitbar, die an die Gemeinde Hohnhorst, mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs, herangetreten sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauwillige, die bereits in Ohndorf ihren Lebensmittelpunkt haben und diesen auch zukünftig beibehalten wollen. Neben der Berücksichtigung der an die Gemeinde Hohnhorst gerichteten Anfragen von Bauinteressenten für die Ortschaft Ohndorf soll durch die planungsrechtliche Bereitstellung von Bauflächen auch ein Beitrag zur Stabilisierung</p>

	<p>mal grundsätzlich zu hinterfragen und wirklich angemessene Lösungen zu entwickeln.</p>	<p>der Einwohnerzahlen in Ohndorf geleistet werden. Die geplante Siedlungsentwicklung fügt sich in die südlich bereits anschließenden und hinsichtlich der Nutzung Wohnen geprägten und bebauten Bereiche ein. Ein Fremdkörper, der auf den Siedlungsbereich Ohndorf erheblich beeinträchtigenden Einfluss haben könnte, ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird der Umfang der Planung in einem Rahmen gehalten, der für die Siedlungsentwicklung und für die lokale Infrastruktur verträglich ist. Dies ist aus den im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst mit den darin vorbereiteten 18 Grundstücken, von denen zwei bereits auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätten bebaut werden können, ersichtlich.</p> <p>Es wird aufgrund der nur kleinräumigen Ausformung nicht die Ansicht geteilt, dass es sich bei den geplanten Wohnbauflächen um eine überdimensionierte Ausformung eines Baugebietes handelt. Das in der Stellungnahme beschriebene Baugebiet in Hohnhorst „Hinter den Höfen“ ist nicht Gegenstand dieser 22. Änderung des FNPs, ebenso wie das Baugebiet „Vordere Hohefeld“ in Bad Nenndorf. Hier sind mit Bezug auf die Ortschaft Ohndorf andere Flächenbedarfe zu Grunde zu legen.</p> <p>Im Rahmen der 22. Änderung des FNPs wurden die lokalen Baulandpotenziale in den Blick genommen. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche unbebaute und im Siedlungsbereich gelegene Grundstücksflächen nicht bebaut werden können, da diese als Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen und sonstigen im Dorfgebiet zulässigen Betrieben erforderlich sind. Darüber hinaus werden sich darstellende kleinräumige Baulücken häufig für Bauzwecke Dritter nicht zur Verfügung gestellt, da diese für die Hofnachfolge oder sonstige Familienmitglieder bereitgehalten werden sollen.</p> <p>Darüber hinaus sind jedoch im wirksamen FNP Bauflächen</p>
--	---	--

	<p>Als eine solche, landschaftsschonende wie integrative, Möglichkeit zur Wohnbebauung wird daher die Fläche südwestlich von Änderungsbereich 1 (und diesen ersetzend), die von der Flüthstraße bereits erschlossene Baulücke, vorgeschlagen, die selbst wohl keiner Planänderung bedarf.</p>	<p>dargestellt, die aus anderen rechtlichen Gründen nicht für die tatsächliche bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Flächen im Überschwemmungsgebiet, die – wie in der Stellungnahme bereits angemerkt - als Bauflächen zu Gunsten der Neuausweisung von am nördlichen Siedlungsrand geplanten Wohnbauflächen zurückgenommen werden. Aus diesem Grund kommt es formell nicht zu einer erheblichen Neuausweisung von Bauflächen, die sich auf die Infrastruktur nachteilig auswirken könnte. Die Lage am nördlichen Siedlungsrand ist so gewählt, dass insgesamt eine Integration in den bestehenden Siedlungsrand ermöglicht und der lokale Baulandbedarf, der aus zahlreichen Anfragen der Ohndorfer Bevölkerung hervorgeht, gedeckt werden kann. Diese FNP-Änderung entspricht auch der aus der demographischen Entwicklung absehbar zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, sodass hier besonders der Baulandbedarf junger Familien und die Eigentumsbildung gefördert werden soll. Diese Ziele entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB. Dies bedingt, dass die damit verbundene Nachfrage nach Wohnbauflächen und Wohnungen unter Berücksichtigung der nur in geringem Umfang vorhandenen Baulücken zunimmt. Der lokale Baulandbedarf kann auch nicht durch zum Teil erkennbare Gebäudeleerstände gedeckt werden, da keine Gebäudeleerstände in Ohndorf vorhanden sind, die zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung stehen.</p> <p>Darüber hinaus stellt die ausschließliche Deckung des lokalen Wohnbedarfs auf Baulücken keine städtebaulich angemessene Option dar. Dies ist regelmäßig, gerade im ländlichen Raum, auf die Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der Stellungnahme vorgeschlagene von der Flüthstraße bereits erschlossene Baulücke den Baulandbedarf der überwiegend in Ohndorf lebenden Bauinteressenten nicht abdeckt.</p>
--	---	---

		<p>Ferner lässt die mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Mathe II“ beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit rd. 18 Grundstücken eine für den nördlichen Siedlungsrand angemessene und sich in die Umgebung einfügende Baulandentwicklung erwarten. Diese umfasst im übrigen auch die in der Stellungnahme beschriebene Baulücke und bezieht diese in das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept ein.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung zur vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Kapitel 4.5.4 „Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ sowie im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 „Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung“ bereits auf die in der Stellungnahme dargelegten Anregungen Bezug genommen wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Bodenversiegelungen werden auf das zur Deckung des o.g. Baulandbedarfs beschriebene und erforderliche Maß reduziert. Die Samtgemeinde Nenndorf trägt bei dieser Bauleitplanung den Grundsätzen der Bodenschutzklausel insofern Rechnung, dass neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen auch eine gleichzeitige Rücknahme von bereits im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen erfolgt. Dieser Planungsansatz führt dazu, dass die Planung unter Berücksichtigung der Verlegung bereits ausgewiesener Bauflächen nur eine</p>
--	--	---

	<p>Was die übrigen Änderungsbereiche angeht, so kann man dem durchaus zustimmen, wenngleich hier auch Augenwischerei im Spiel zu sein scheint. Denn 2 ist in Teilen bereits überbaut, wohingegen 3 kaum jemals ernsthaft in Betracht kommen dürfte, schließlich handelt es sich um feuchtes Grünland neben einem Graben.</p> <p>Diese Einwände und Erwägungen bitte ich ernsthaft zu prüfen.</p>	<p>kleinflächige Neuausweisung zusätzlicher Wohnbaufläche bedingt. In diesem Zusammenhang sei ebenfalls auf die mit Schreiben vom 28.01.2019 vorliegende Stellungnahme des Landkreises Schaumburg hingewiesen, in der weder aus raumordnerischer Sicht noch aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme zur Ausweisung von Wohnbauflächen am nördlichen Siedlungsrand Ohndorfs vorgetragen wurden.</p> <p>Die Hinweise zu den Teiländerungsbereichen 2 und 3 werden zur Kenntnis genommen. Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 stellen Siedlungsflächen dar, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden und somit bauplanungsrechtlich bislang für eine Bebauung vorgesehen waren. Durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der benachbarten Rodenberger Aue, wäre eine Überbauung der Flächen mit negativen Folgen des Hochwasserabflusses verbunden und somit für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen zurückgenommen und in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die in der Stellungnahme vermerkte Bebauung des Teiländerungsbereiches 2 bezieht sich hierbei lediglich auf eine untergeordnete Nebenanlage, die weiteren Flächen stellen sich hingegen als Grünfläche dar. Von einer Überbauung der Fläche kann in diesem Zusammenhang jedoch nicht gesprochen werden.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass allein die sich gegenwärtig darstellende Grünlandfläche in Verbindung mit dem westlich verlaufenden Graben im Teiländerungsbereich 3 nicht grundsätzlich gegen eine mögliche Bebauung spricht.</p>
--	--	--

<p>Anwohner Neue Straße, Hohnhorst /Ohndorf, Schreiben vom 27.01.2019</p>	<p>Zur ausgelegten Bekanntmachung der 22. Änderung des FNP in der Samtgemeinde Ohndorf bestehen auch nach Besuch der Werbeveranstaltung in der Alten Schule in Ohndorf vielfältige Bedenken.</p> <p>Allein aus unserem Haushalt sind nach kurzer Überlegung bereits die folgenden Punkte zusammengetragen worden, die deutlich gegen eine Realisierung im geschilderten Umfang der ausgelegten Planungsunterlagen sprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das aktuelle Raumordnungsprogramm für den LK Schaumburg sieht die Entwicklung von größeren Baugebieten lediglich für die Zentren im LK vor – keinesfalls für die Dörfer in ländlicher Lage. Hier ist lediglich eine weitere Entwicklung von Innen heraus, z.B. die Nutzung von Baulücken, vorgesehen, um den Wohnraumbedarf der Ortsbevölkerung zu decken. Eine weitere Zersiedelung in den Außenbereich ist zu vermeiden. Auch scheint bei einer aktuellen Haushaltsanzahl von rund 120 Haushalten in Ohndorf eine Erweiterung um knapp 20 Haushalte durch das Neubaugebiet prozentual absolut nicht angemessen. Ganz besonders verwerflich ist bei den Planungen auch die Tatsache, dass hier die wohl ertragreichsten Ackerflächen im ganzen Landkreis zu Bauland gemacht werden sollen und der Ort über seine Siedlungsgrenzen in den Außenbereich erweitert wird. Wozu werden eigentlich solche verbindlichen Raumordnungsprogramme mit viel Aufwand erstellt, die genau solche Vorhaben verhindern sollen? Nach ersten Gesprächen mit dem Landrat sind wir gespannt, was der Landkreis zu dem Vorhaben sagt. 	<p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht einzelner Bürger auch nach der Informationsveranstaltung in der Alten Schule in Ohndorf viele Bedenken bestehen. Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zu den Bauleitplanverfahren bei der Samtgemeinde Nenndorf (Flächennutzungsplan) oder der Gemeinde Hohnhorst (Bebauungsplan) als Stellungnahme vorgetragen werden können bzw. es gekonnt hätten.</p> <p>Auf die in der vorliegenden Stellungnahme dargelegten Punkte wird nachfolgend ausführlich abwägend eingegangen.</p> <p>Der Hinweis auf die Vorgaben des aktuellen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Schaumburg wird zur Kenntnis genommen. Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Auch nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 für den Landkreis Schaumburg, Abschnitt D 1.5.03 ist die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren (vgl. RROP, Abschnitte D 1.4.02 und D 1.5.03). Es wird die Auffassung vertreten, dass die mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Neuausweisung von Wohnbauflächen den darin formulierten Zielen entspricht, wonach die Siedlungstätigkeit grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten ist</p> <p>Im Abschnitt D 1.5.03 des RROP ist festgelegt, dass im</p>
--	--	---

		<p>Rahmen der Dezentralen Konzentration jedoch auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung vornehmen können. In der Samtgemeinde Nenndorf kommen die OT Haste/Scheller im Nahbereich des Haltepunkts für den schienengebundenen Nahverkehr hierfür in Frage. In den übrigen Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat. So auch der Ortsteil Ohndorf.</p> <p>Die Ortschaft Ohndorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um solche Dörfer, die im Vergleich zu den anderen ländlichen Siedlungen noch (vorrangig) über gewachsene historische Ortsstrukturen und einer typischen Gemengelage unterschiedlicher Funktionen – bei einer Dominanz (bäuerlich strukturierter) Landwirtschaft - verfügen. Des Weiteren sind sie nicht durch unorganisch an den Ortskern angegliederte Neubausiedlungen mit Häusern unterschiedlichster regionsuntypischer Baumaterialien überformt, und deren Siedlungsränder sind (überwiegend) durch sanfte Übergänge in die freie Landschaft eingebettet. Die dort noch vorherrschenden dörflich-intakten Strukturen sollen maßvoll weiterentwickelt und eine städtische Überprägung verhindert werden (E 1.5.07).</p> <p>Die mit der 22. Änderung des FNPs verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen wird vordringlich auf die Eigenentwicklung und die damit verbundene Deckung des sich im OT Ohndorf ergebenden Wohnbauflächenbedarfs abgestellt. Dieser resultiert aus dem Wohnbedarf, der aus der aktuellen und absehbaren lokalen Bevölkerungszusammensetzung des in Rede stehenden</p>
--	--	--

		<p>Ortsteiles ableitbar ist.</p> <p>Der Gemeinde Hohnhorst liegen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die in Ohndorf selbst ihren Lebensmittelpunkt beibehalten bzw. wieder einnehmen wollen. Der Eigenbedarf stellt sich derzeit in Form von bis zu 12 Anfragenden dar, die für sich oder ihre in den Ort zurückkehrenden Kinder Grundstücke erwerben möchten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die in Ohndorf auch zukünftig nicht entwicklungsfähigen und im wirksamen FNP als Bauflächen dargestellten Flächen im Bereich des südlichen Siedlungsrandes als Baufläche zurückgenommen werden (Teiländerungsbereiche 2 und 3). Entsprechend ist neben der Ausweisung neuer Bauflächen am nördlichen Rand (Teiländerungsbereich 1) auch die Umwandlung von gemischten Bauflächen am südlichen Siedlungsrand in Flächen für die Landwirtschaft Gegenstand der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insgesamt wird daraus deutlich, dass durch die hiermit vorgenommene Umverteilung bereits dargestellter Bauflächen keine relevante Mehrausweisung von Bauflächen durch diese FNP-Änderung vorgenommen wird.</p> <p>Innerhalb der zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbauflächen sind rd. 16 Baugrundstücke entwickelbar. Für den Fall, dass bereits zur Deckung des kurzfristigen Baulandbedarfs (siehe o.g. Liste) ein wesentlicher Teil der Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung beansprucht werden, verbleibt zur Deckung des mittelfristig erkennbaren Baulandbedarfs noch eine angemessene Teilfläche von rd. 4 Grundstücken. Diese Größenordnung ist auch bei Berücksichtigung der v.g. Bauflächenrücknahme nicht dazu geeignet, eine über den Eigenbedarf erheblich hinausgehende Wohnsiedlungsentwicklung zu initiieren.</p> <p>Aus den v.g. Ausführungen und den Hinweisen zur</p>
--	--	---

		<p>Rücknahme bisher wirksam dargestellter Bauflächen kann der Eigenbedarf hinreichend bestimmt werden. Hieraus wird auch ausreichend deutlich, dass diese Bauleitplanung nicht auf Zuzug von außen, sondern auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles Ohndorf abstellt.</p> <p>Darüber hinaus wird deutlich, dass die Deckung des auf Ohndorf bezogenen Baulandbedarfs in Bezug auf die Nutzung von sich visuell darstellenden „Baulücken“ erheblich durch die örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung, eingeschränkt ist. Dies ist jedoch zu Recht so, da die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe einen ausreichenden Entwicklungs- und Schutzbereich beanspruchen müssen, der bei heranrückenden Siedlungsentwicklungen zu beachten ist. Eine Rücknahme dieser bereits hofnah im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen ist städtebaulich nicht sinnvoll bzw. aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch nicht möglich, da diese zur Entwicklung der in diesem Bereich bestehenden gemischten Nutzungen (Höfe mit Entwicklungsraum) auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes erforderlich ist. Dennoch entziehen sich diese Flächen dem baulichen Zugriff Dritter, sodass sie in diesen Fällen nicht an der Deckung des Baulandbedarfs (Wohnen) teilnehmen können. Um eine über den Eigenbedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen zu vermeiden, werden die im Überschwemmungsgebiet und am südlichen Siedlungsrand ausgewiesenen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Darüber hinaus stellt die ausschließliche Deckung des lokalen Wohnbedarfs auf Baulücken keine städtebaulich angemessene Option dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst bzw. dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wurden die sich südwestlich des Teiländerungsbereiches 1 darstellenden Baulücken einbezogen und für die</p>
--	--	---

		<p>Ausweisung von 2 zusätzlichen Baugrundstücken vorgesehen.</p> <p>Der Teiländerungsbereich 1 wird im Westen als Siedlungsfläche und im Osten als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen beansprucht lediglich eine untergeordnete Teilfläche des Vorsorgegebietes, 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 nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den Bewirtschaftern. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte veräußert, sodass davon auszugehen ist, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Auch eine bestehende und weiter zunehmende Flächenknappheit kann diesbezüglich nicht abgeleitet werden, da die betroffenen Flächen durch die jeweiligen Landwirte im Rahmen ihrer Betriebs- und Produktionsabläufe veräußert wurden. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, haben Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung.</p> <p>Im Norden und Osten setzen sich die Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials weiter</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Die laut Planer angedachte Rigolenversickerung stellt bei der Grundwassersituation in Ohndorf und angrenzend an den Überschwemmungsraum der Aue ein unkalkulierbares Risiko für die jetzigen Nachbarn des Neubaugebietes dar. Schon heute sind bei Starkregenereignissen und zu Hochwasserzeiten in Ohndorf in diversen Kellern Pum-	<p>fort. Im Süden und Westen befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich Ohndorf.</p> <p>Die Samtgemeinde Nenndorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf den Ortsteil Ohndorf bezogenen Wohnbaulandbedarfs wird jedoch der hier in Rede stehenden Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Mit Bezug auf das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft sei zu dem darauf hingewiesen, dass die Teiländerungsbereiche 2 und 3 ebenfalls teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt werden. Durch die Zurücknahme der Bauflächen und der Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in diesen Bereich auch zukünftig erhalten und wird als solche gesichert.</p> <p>Die o.g. Ausführungen sind bereits in der Begründung zur vorliegenden 22. Flächennutzungsplanänderung ausführlich unter Kapitel 3.2 „Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003)“ enthalten. In diesem Zusammenhang sei ebenfalls auf die mit Schreiben vom 28.01.2019 vorliegende Stellungnahme des Landkreis Schaumburg hingewiesen, in der aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme zur Ausweisung von Wohnbauflächen am nördlichen Siedlungsrand Ohndorfs vorgetragen wurden.</p> <p>Der Hinweis auf ein unkalkulierbares Risiko bezüglich der geplanten Versickerung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zu-</p>
--	--	---

	<p>pen in Betrieb. Bei der klimawechselbedingten ansteigenden Zahl dieser Ereignisse kann kein Planer sicher zusagen, dass durch die Erstellung des Baugebietes die Situation nicht zusätzlich verschlimmert werden wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die extensiv genutzte Grünfläche zwischen Flütstr. und Neue Str. am Stichweg, aber auch die Feldränder und der Streifen am Fußweg zwischen Wendehammer der Neuen Straße und dem Neubaugebiet „Am Mathfeld“ sind ein wichtiger Lebensraum für vielfältige Tierarten. Meine Frau ist NABU-Mitglied und beobachtet hier mit ihrem selbstgebauten Detektor eine aktive Zwergfledermauspopulation bei der allabendlichen Jagd. Zusätzlich zu den ganzen Kleintieren von Schmetterlingen und anderen Insekten über Käfer und Eidechsen auf der blühenden Wiese, stellt das Gelände auch noch einen Lebensraum für den Maul-	<p>künftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung geplanter Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem § 1 a Abs. 5 BauGB in dem es heißt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Ein entsprechender Hinweis, dass die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers entsprechend groß zu dimensionieren sind und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch das von außen zufließende Oberflächenwasser in die Gesamtentwässerung einzubeziehen ist, ist bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>In Bezug auf Hochwasserereignisse (Aue) sei darauf hingewiesen, dass sich sowohl der Teiländerungsbereich 1 als auch die umliegenden Grundstücke außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden. Lediglich am südwestlichen Siedlungsrand befinden sich Grundstücke innerhalb des Überschwemmungsgebietes, sodass für diese Flächen mit aufstauendem Wasser gerechnet werden muss. Das Plangebiet trägt unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken und innerhalb der Erschließungsflächen jedoch nicht zur einer Verschlechterung dieser Situation bei.</p> <p>Die Hinweise in Bezug auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf das im Umweltbericht vorhandene Kapitel 1.3.2 „Fachplanungen“ Unterpunkt <i>Landschafts- und Grünordnungspläne</i> verwiesen. In diesem Kapitel wird bereits beschrieben, dass der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf südlich des Teiländerungsbereiches 1 ein</p>
--	---	--

	<p>wurf bereit und selbst eine Ansiedlung des Feldhamsters erscheint hier zukünftig möglich. Auch Störche und diverse Greifvögel (Rotmilan?) lassen sich mehrfach im Jahr auf den fraglichen Flächen bei der Jagd beobachten.</p>	<p>Vorkommen der Zwergfledermaus darstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind entsprechende Nachweise über mögliche Habitate der Zwergfledermaus sowie möglicher bodenbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche) zu erbringen.</p> <p>In der Begründung ist bereits der Hinweis enthalten, dass das Vorkommen geschützter Tierarten in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zu überprüfen ist. Insbesondere sind neben Vorkommen der Zwergfledermaus auch der Feldhamster und die Feldlerche zu berücksichtigen. Weitere Aussagen zu planungsrelevanten Arten sowie eine lokale Überprüfung sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung vorzunehmen.</p> <p>Aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Da im Teiländerungsbereich 1 ausschließlich Acker betroffen ist, reduziert sich das zu betrachtende Artenspektrum.</p> <p>Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)</p> <ul style="list-style-type: none">• Pflanzen,• Amphibien und Reptilien,• Schmetterlinge, Libellen, Käfer und• Säugetiere einschl. Fledermäuse. <p>Es liegen auch keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor. Es fehlen für entsprechende Arten, insbesondere z.B. Nachtkerzenschwärmer, oder Haselmaus die entsprechenden Habitatstrukturen bzw. die betroffenen Strukturen sind so klein und durch die bestehende oder angrenzende Nutzungen überprägt, dass ein Vorkommen auszuschließen ist.</p>
--	---	---

		<p>In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ durch die Abia GbR, Neustadt, eine zielgerichtete Erfassung relevanter Arten in 2018:</p> <ul style="list-style-type: none">• Avifauna,• Hamster. <p>Für Hamster liegen seit mehr als 10 Jahren nach NLWKN keine gesicherten Nachweise im LK vor. Nach Absprache mit der UNB erfolgte vorsorglich eine Kontrolle auf Feldhamsterbauten. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:</p> <p><i>„Es wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen, deren Revierzentren jedoch ausnahmslos in den randlich angrenzenden Bereichen der vorhandenen Siedlungen liegen. Sie zählen mit nur einer Ausnahme zu den allgemein häufigen Brutvogelarten, lediglich der Star ist auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens als gefährdet verzeichnet. Im Plangebiet brütende Offenlandarten wurden nicht nachgewiesen. Die vorhandenen Arten sind vom geplanten Baugebiet in Bezug auf ihren Lebensraum nicht betroffen. Zum Schutz der Brutvögel allgemein sind im Falle evtl. im Randbereich notwendiger Rodungen von Gebüsch unter artenschutzrechtlichen Aspekten diese nur außerhalb der Brutsaison möglich.</i></p> <p><i>Es wurden keine auf das aktuelle Vorhandensein einer Feldhamsterpopulation hinweisenden Baukunde erbracht. Von einer Betroffenheit dieser streng geschützten Art ist daher nicht auszugehen.“¹⁷</i></p>
--	--	---

¹⁷ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Gutachten zu faunistischen Kartierungen als Grundlage für die Erstellung des B-Plans „Mathe II“ in der Ortschaft Ohndorf (Landkreis Schaumburg), Neustadt, 03.11.2018, S. 13

	<ul style="list-style-type: none">• Die bisher veröffentlichten Planungsabsichten lassen bei den Anwohnern Zweifel zum Verkehrskonzept aufkommen. Fehlender ausgewiesener Parkraum – heute hat ein durchschnittlicher Haushalt im ländlichen Umfeld mindestens drei Autos – besonders aber die zweifelhafte Eignung für Großfahrzeuge werfen hier Kritik auf. Sowohl in der Bauphase für die schweren Baufahrzeuge – wer kommt für die Schäden an den Zuwegungen auf? – als auch nach der Fertigstellung, scheinen die Erschließungswege ungeeignet. Sollen hier auch z.B. für die Abfallentsorgung wie in Hannover dann Spezialfahrzeuge für Ohndorf angeschafft werden? Gar nicht auszudenken, wenn im Bedarfsfall die Feuerwehr mit der Drehleiter und anderen Fahrzeugen nicht uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten zu den Objekten vorfindet! Was passiert eigentlich mit dem Baugebiet, wenn tatsächlich die trassenferne ICE-Ausbaustrecke zwischen Ohndorf und Hohnhorst durch die Felder gebaut wird?	<p>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden werden.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in den Teiländerungsbereichen 2 und 3 die potenziellen Lebensräume in Form von Grünflächen, Gehölzen und Grabenstrukturen erhalten bleiben. Durch die Rücknahme der für diese Flächen dargestellten Bauflächen kann der bislang zu erwartende Lebensraumverlust und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die in diesen Bereichen potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten vermieden werden.</p> <p>Die Hinweise zum Verkehrskonzept werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme dargelegten Anregungen zielen bezüglich des Verkehrskonzeptes auf die Belange der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) ab. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann die hier vorliegende Stellungnahme formal nicht berücksichtigt werden. Es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Mathe II“ verwiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist bezüglich des Verkehrskonzeptes darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang wurde eine Verkehrszählung auf der K 47 (Flütstraße) und auf der K 48 (Dammstraße) vorgenommen. Durch das Wohngebiet entstehen künftig rund 130 zusätzliche Fahrten, die zu den gezählten Verkehren addiert werden müssen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich nach Addition des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die vollständige Erschließung über die Straße Am Mathfeld an der Einmündung der K 48 eine sehr gute Verkehrsqualität (Stu-</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung und der aktuellen Bebauung in Ohndorf ist in den nächsten Jahren mit einem Generationswechsel zu rechnen. Schon jetzt ist der Leerstand teilweise schwierig wieder zu besetzen. Neuer Wohnraum würde diese Situation sicher verschärfen und den Leerstand im Ortskern verlängern und verstärken. Die erzielbaren Immobilienpreise für die Bestandsimmobilien würden deutlich sinken – auch weil den an das neue Baugebiet angrenzenden Immobilien ihre bevorzugte Ortsrandlage genommen würde.	<p>fe A) ergibt und keine baulichen Maßnahmen am vorhandenen Knotenpunkt Am Mathfeld/K 48 (Linksabbiegestreifen, Signalisierung etc.) erforderlich sind. Der Knotenpunkt kann die Prognoseverkehrsmengen im heutigen Ausbauzustand gut abwickeln.</p> <p>Der Nachweis einer ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsstraßen wurde durch das mit der konkreten Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Kruse erbracht. Die erforderlichen Kurvenradien wurden hierbei durch die Überlagerung mit entsprechend für Ver- und Entorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeugen ausgelegten Schleppkurven bestimmt und im Verkehrskonzept berücksichtigt.</p> <p>Im Wohngebiet sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten und nachzuweisen. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung des Verkehrsraumes werden weitere Aussagen zur konkreten Anordnung von Stellplätzen gemacht.</p> <p>Sofern die Straße „Am Mathfeld“ im Zuge der Bauarbeiten beschädigt wird, werden die Schäden auf Kosten des Vorhabenträgers behoben.</p> <p>Aussagen zum Ausbau der ICE-Strecke sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Bestehende Siedlungsbereiche/Wohngebiete sind im Zuge der konkreten Ausbauplanungen der Bahnstrecke zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise auf die Altersstruktur und den Leerstand werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll dem demografischen Wandel rechtzeitig begegnet werden. Dies soll durch die Mobilisierung lokaler Gebäudeleerstände, Nutzung von Baulücken, die sich innerhalb des Siedlungsbereiches befinden und durch eine dem</p>
--	--	--

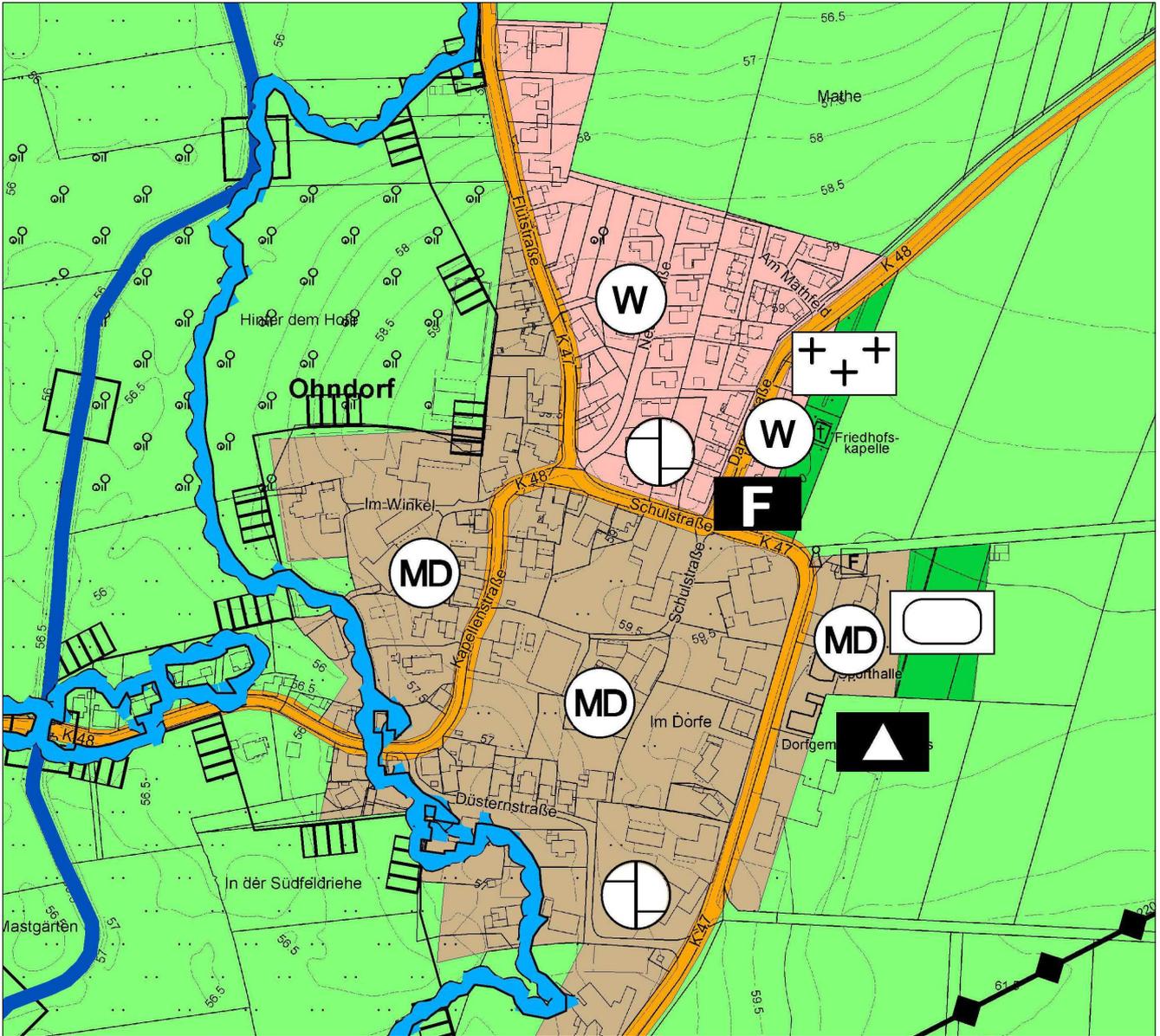
	<ul style="list-style-type: none">• Als „Zugezogene“ in 2007 haben wir Ohndorf als kleines liebenswertes überschaubares Dorf kennengelernt. Die intakte und aktive Dorfge-	<p>Ort gegenüber maßvolle Ergänzung des Baulandangebotes erreicht werden. Die Konzentration auf Gebäudeleerstände stellt allerdings stadtplanerisch keine angemessene Option dar, weil die individuellen Wohnbedürfnisse nicht ausschließlich durch die Umnutzung alter und zum Teil seit langer Zeit leerstehender baulicher Anlagen (alte Hofstellen etc.) gedeckt werden können. Ferner ist bereits in der Begründung der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beschrieben, dass in Ohndorf kurzfristig keine Gebäudeleerstände erkennbar sind, die zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung stehen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die hier vorliegende Planung erforderlich ist, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zu schaffen, der durch zahlreiche Anfragen von Bauinteressenten nicht in dem erforderlichen Umfang durch die in den bestehenden Baugebieten nur noch geringfügig vorhandenen Baulandpotenziale gedeckt werden kann. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG alleine keine für die Abwägung erheblichen Belange darstellen; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). Die Beurteilung einer Immobilie, insbesondere des Beleihungswertes, hängt von differenzierten Kriterien ab, die neben der Standorteigenschaft u.a. auch mit dem Alter und dem Zustand der Immobilien, der Bodenbeschaffenheit, der unmittelbar benachbarten Nutzungen und den jeweils persönlichen Verhältnissen verbunden ist. Die Flächennutzungsplanänderung trifft daher keine Aussagen über etwaige Veränderungen von Immobilienwerten.</p>
--	--	--

	<p>meinschaft lebt vom Zusammenhalt der Bewohner und packt gemeinsam an. Dies war auch ein Grund für unsere Wohnsitzwahl. Ein so umfangreiches Neubaugebiet stellt einen Fremdkörper in den gewachsenen Strukturen des Dorfes dar und schafft das Risiko eines reinen Schlafdorfes für Pendlerfamilien, die sich in den dörflichen Zusammenhalt nicht integrieren lassen wollen oder können. Auch eine erneute sehr erfolgreiche Teilnahme an Dorfschönheitswettbewerben können sich die Ohndorfer mit dem neuen Fremdkörper am Ortsrand sicher abschminken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Zuge der Offensiven zur Förderung der Erneuerbaren Energien haben auch wir mit entsprechendem Invest eine Fotovoltaikanlage errichtet. Inkl. der zugehörigen Brauchwasserwärmepumpe deckt die Anlage einen erheblichen Anteil unseres Energiebedarfs. Dazu wurden die Ost-, Süd-, und Westflächen unseres Daches mit Solarmodulen be-	<p>In Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen wird auf die o.g. Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg Bezug genommen. Im RROP ist die Ortschaft Ohndorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ gekennzeichnet. Die mit der 22. Änderung des FNP's verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen wird vordringlich auf die Eigenentwicklung und die damit verbundene Deckung des sich im OT Ohndorf ergebenden Wohnbauflächenbedarfs abgestellt.</p> <p>Es wurde ebenfalls bereits darauf hingewiesen und in der Begründung zur Flächennutzungsplan dargelegt, dass der Gemeinde Hohnhorst zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vorliegen, die in Ohndorf selbst ihren Lebensmittelpunkt beibehalten wollen und die insofern für sich oder ihre in den Ort zurückkehrenden Kinder Grundstücke erwerben möchten. Hieraus wird auch ausreichend deutlich, dass diese Bauleitplanung nicht auf Zuzug von außen, sondern auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles Ohndorf abstellt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass durch die Planung weder die in der Stellungnahme beschriebene intakte und aktive Dorfgemeinschaft und der Zusammenhalt der Bewohner gestört wird, noch das Neubaugebiet einen Fremdkörper in den gewachsenen Strukturen des Dorfes darstellt. Vielmehr entspricht die Siedlungsentwicklung den bereits im Bereich Neue Straße und Am Mathfeld erkennbaren städtebaulichen Strukturen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst verwiesen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan trifft Aussagen und Darstellungen</p>
--	---	---

	<p>legt, damit von früh bis spät möglichst viel Licht „geerntet“ werden kann und sich der Eigenverbrauch erhöht. Da es sich bei unserem Haus nur um einen Bungalow handelt, besteht die Gefahr, dass durch eine westlich an unser Grundstück anschließende dichte Bebauung bis zu 9,5 m Höhe oder durch entsprechenden Baumbewuchs auf dem Grundstück eine erhebliche Verschattung der Solarmodule ergibt. Wer kommt in diesem Fall für den entgangenen Stromertrag auf? Oder wird bereits bei der Erteilung der Baugenehmigung darauf geachtet, dass eine Verschattung unserer Anlage nicht auftreten kann?</p> <p>Den vorangestellten Punkten ist sicher eindeutig zu entnehmen, dass wir das Baugebiet „Mathe II“ in der angedachten Form insgesamt ablehnen.</p> <p>Die aufgeführten Nachteile überwiegen deutlich – lediglich der Investor hat hier eine Gewinnsituation.</p> <p>Der Ort und die Bewohner benötigen die zusätzlichen Bauflächen in dem Ausmaß nicht – es gibt genügend Leerstand, sich abzeichnende Immobilienverkäufe bedingt durch das Alter der Einwohner und ausreichenden Lücken innerhalb der Ortsgrenzen für kleinteiligen Neubau.</p>	<p>zur allgemein zu erwartenden bzw. geplanten Art der Bodennutzung. Parzellenscharfe Aussagen, etwa mit Blick auf die konkrete bauliche Gestaltung und Höhenentwicklung trifft der Flächennutzungsplan jedoch nicht. Aussagen zur Betroffenheit etwaig bestehender Photovoltaikanlagen können daher an dieser Stelle nicht getroffen werden. Die Aspekte des Baumwuchses in etwa unterliegend darüber hinaus anderen gesetzlichen Regelungen (Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz). Es sei jedoch mit Bezug auf den hier zu beurteilenden Teiländerungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung darauf hingewiesen, dass dieser sich weiter nördlich des betroffenen Grundstückes des Einwanderhebers befindet, sodass hier nachteilige Auswirkungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Sonnenstände nicht zu erwarten sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Einwanderheber die mit der 22. Änderung des FNPs vorbereitete Baugebietsentwicklung abgelehnt wird.</p> <p>Der Hinweis auf die vermutete Gewinnsituation des Investors wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt der Kosten- und Gewinnentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Ferner wird erneut darauf hingewiesen, dass die mit der 22. Änderung des FNPs verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen vordringlich auf die Eigenentwicklung und die damit verbundene Deckung des sich im OT Ohndorf ergebenden Wohnbauflächenbedarfs abgestellt wird. Dieser resultiert aus dem Wohnbedarf, der aus der aktuellen und absehbaren lokalen Bevölkerungszusammensetzung des in Rede stehenden Ortsteiles ableitbar ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauwillige, die bereits in Ohndorf ihren Lebensmittelpunkt haben und diesen auch zukünftig beibehalten wollen.</p>
--	--	---

	<p>Auch die Informationsveranstaltung in der Alten Schule und nachfolgend geführten Gespräche mit den „Ureinwohnern“ haben gezeigt, dass die deutlich überwiegende Mehrheit der Ohndorfer die Maßnahme ablehnt und für überflüssig und störend hält. Wir würden uns jedenfalls freuen, wenn wir in unserem schönen Dorf auch die nächsten Jahrzehnte noch ohne diesen Fremdkörper genießen könnten.</p>	<p>Der lokale Baulandbedarf kann auch nicht durch zum Teil erkennbare Gebäudeleerstände gedeckt werden, da es an ausreichenden und geeigneten Gebäudeleerständen in Ohndorf die zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung stehen fehlt. Ferner stellt die ausschließliche Deckung des lokalen Wohnbedarfs auf Baulücken bezogen in Bezug auf den mittelfristigen Bedarfshorizont des Flächennutzungsplanes keine städtebaulich angemessene Option dar, da eine Vielzahl derer, die ihren individuellen Wohnbedarf in Ohndorf etwa durch die Realisierung eines Eigenheimes verwirklichen wollen, nicht berücksichtigt werden können. Die Folge wäre daraus, dass diese in benachbarte Gemeinden, die über ein ausreichendes Wohnflächenangebot verfügen, abwandern, was die negativen Folgen der demographischen Entwicklung in Form des absehbaren Bevölkerungsrückganges beschleunigen würde. Dieser Entwicklung etwas rechtzeitig durch Schaffung von Baulandangeboten entgegenzusetzen ist Ziel der Samtgemeinde Nenndorf. Darüber hinaus wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Hinweis, dass die deutlich überwiegende Mehrheit der Ohndorfer die Maßnahme ablehnt, wird zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kann diese Auffassung aus den vorgetragenen Bedenken jedoch nicht abgeleitet werden.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
--	---	--

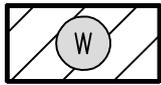
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



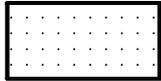
Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

22. Änderung des Flächennutzungsplanes

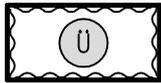
Planzeichenerklärung



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



Fläche für die Landwirtschaft
(gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB)



Überschwemmungsgebiet
(gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB)

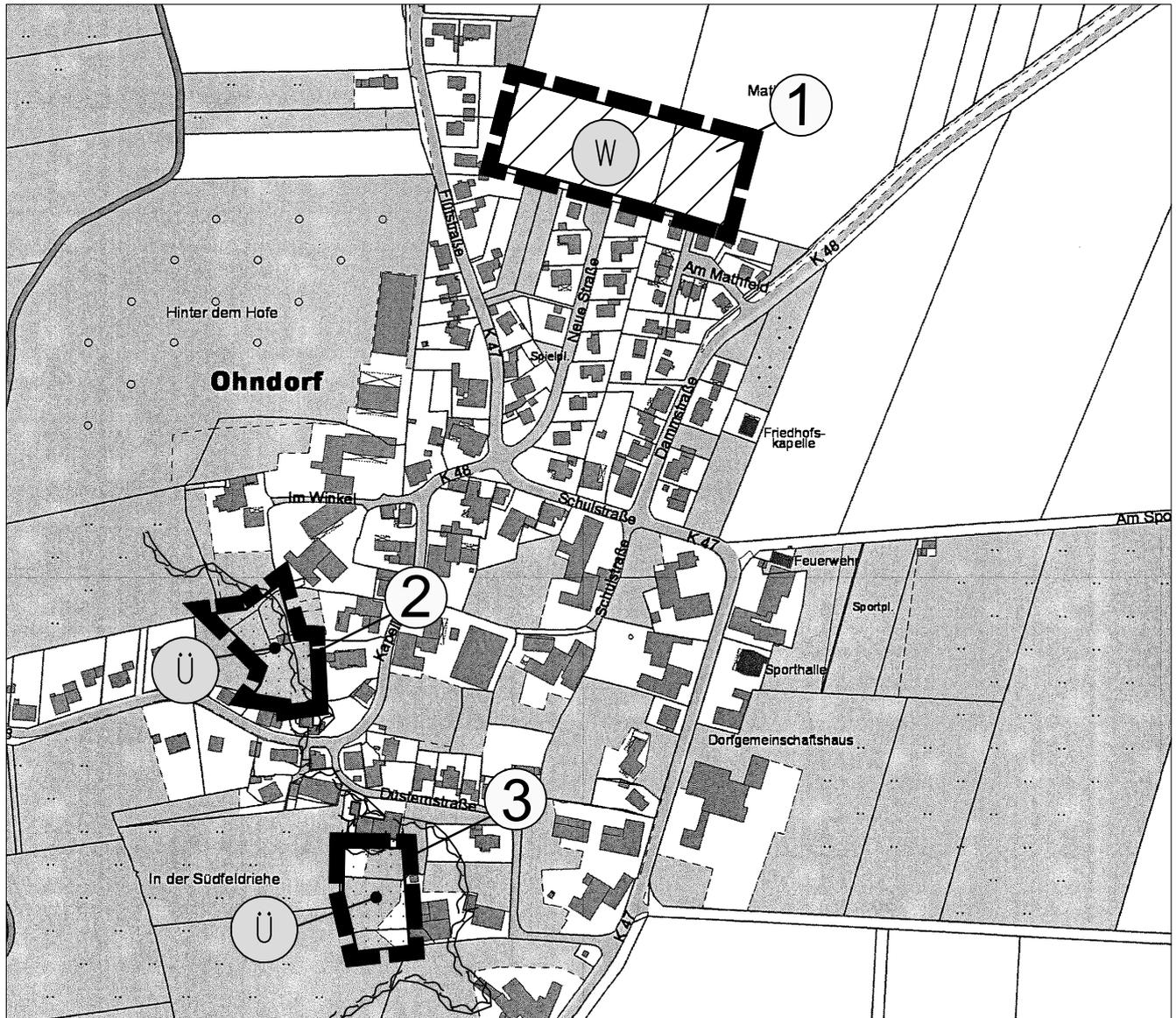


Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung

Nachrichtliche Darstellung



Nummerierung der
Teiländerungsbereiche



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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011  Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover



Hinweis:

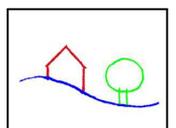
Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I
S. 3786) erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Teil IV Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bad Nenndorf, den 15.07.2019

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 15.07.2019

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

Planverfasser

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Tel: 05751 9646744 Fax: 05751 9646745

Rinteln, den 05.07.2019

gez. M. Reinold

.....
(Dipl.-Ing.)

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)
Maßstab: 1:5.000
Stand: 2011
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat am 06.09.2018 dem Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2018 bis zum 29.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 15.07.2019

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung einschl. Umweltbericht in seiner Sitzung am 13.06.2019 beschlossen.

Bad Nenndorf, den 15.07.2019

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

Genehmigung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der Begründung und Umweltbericht ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.: 63/20/1323/2019) ~~unter~~ ~~Auflagen/~~ ~~mit~~ ~~Maßgaben/~~ ~~mit~~ ~~Ausnahme~~ ~~der~~ ~~durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Stadthagen, den 03.09.2019

Der Landrat
i.A.

Fritz Klebe

L.S.

.....
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf ist den in der Genehmigungsverfügung vom __.__.____ (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ beigetreten.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, den __.__.____

.....
Samtgemeindebürgermeister

(Siegel)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht ist gem. § 6 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht ist damit am 02.11.2019 wirksam geworden.

Bad Nenndorf, den 13.12.2019

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.

**Verletzung von Vorschriften
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den __.__._____

.....
Samtgemeindebürgermeister

(Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Samtgemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Nenndorf, den 15.07.2019

gez. M. Schmidt
.....
Samtgemeindebürgermeister

L.S.