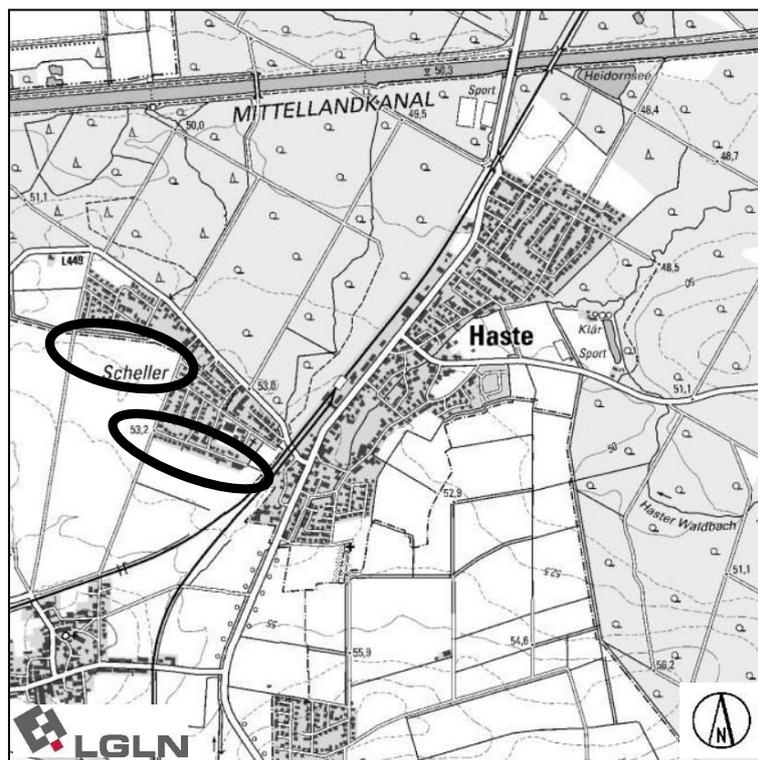


Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf Landkreis Schaumburg

23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst)

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

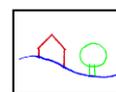


Abschrift

Bearbeitung:

Für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (städtebauliche Begründung):

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Seetorstraße 1 a, 31737 Rinteln



Für den Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



Gliederung

Teil I Begründung

1	Veranlassung	5
1.1	Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele	5
1.2	Sonstige Gesetze und Verordnungen	5
2	Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	6
3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.1	Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP)	6
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003 (RROP)	8
4	Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	11
4.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	11
4.2	Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes	12
4.3	Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes	12
4.4	Kurzfassung der wirksamen Darstellungen des FNPs	12
5	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.1	Städtebauliches Konzept	15
5.2	Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Planungserfordernis	17
5.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	22
6	Alternativstandorte	33
7	Belange von Boden, Natur und Landschaft	35
7.1	Veranlassung / Rechtsgrundlage	35
7.2	Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	38
7.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	39
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	41
7.5	Externe Kompensationsmaßnahmen	41
8	Verkehr	42
9	Immissionsschutz	43
9.1	Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen	44
9.2	Verkehrslärm	44
9.3	Geruchsimmissionen	47
9.4	Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung	47
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	48
11	Altlasten und Kampfmittel	49

11.1	Altlasten	49
11.2	Kampfmittel und Störfallverordnung	49
12	Denkmalschutz	49
12.1	Baudenkmal	49
12.2	Archäologische Funde	49
13	Bergbau	50
14	Ergebnis der Umweltprüfung	50
15	Versorgungsstruktur	51
15.1	Soziale Infrastruktur	51
15.2	Technische Infrastruktur	51
16	Darstellungen des wirksamen Bestandes	53
17	Inhalt der FNP-Änderung	53
18	Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange	53

Teil II Umweltbericht

Teil III Abwägung

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Veranlassung

1.1 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf gefasst.

Die 23. Änderung des FNPs ist erforderlich, da innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere in den Nordgemeinden Haste und Hohnhorst, im wirksamen FNP keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs vorhandenen sind.

Durch die 23. Änderung des FNPs sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Insofern erfolgen die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Aufstellung der o.g. Bebauungspläne in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches.

1.2 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *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 der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).

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.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.¹ Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt und entsprechend in den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes dokumentiert.

3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1 Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP)

Das LROP weist der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe und die Funktionen eines Mittelzentrums zu.

Dem Änderungsbereich selbst bzw. den umgebenden Orten Haste und Hohnhorst weist das LROP jedoch keine besondere Aufgabe oder Funktionen zu. Die Haste durchlaufende B 442 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Daneben verläuft eine Haupteisenbahnstrecke. Weiter westlich entlang der Rodenberger Aue verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Hierzu hält der Änderungsbereich jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden sein werden.

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Wohnbauflächen im LROP die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen 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. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und

¹ Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –

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

Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Dabei soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1.05). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).

Gemäß Nr. 2.2.05 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

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

Die 23. 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 die Orte Hohnhorst und Haste beziehenden Baulandbedarfs dienen.

Im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf wurde durch die ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, in 2018 ein „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ erarbeitet.

Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 das v.g. Konzept beschlossen. Somit ist dies im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ in die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als abwägenderheblich einzustellen.

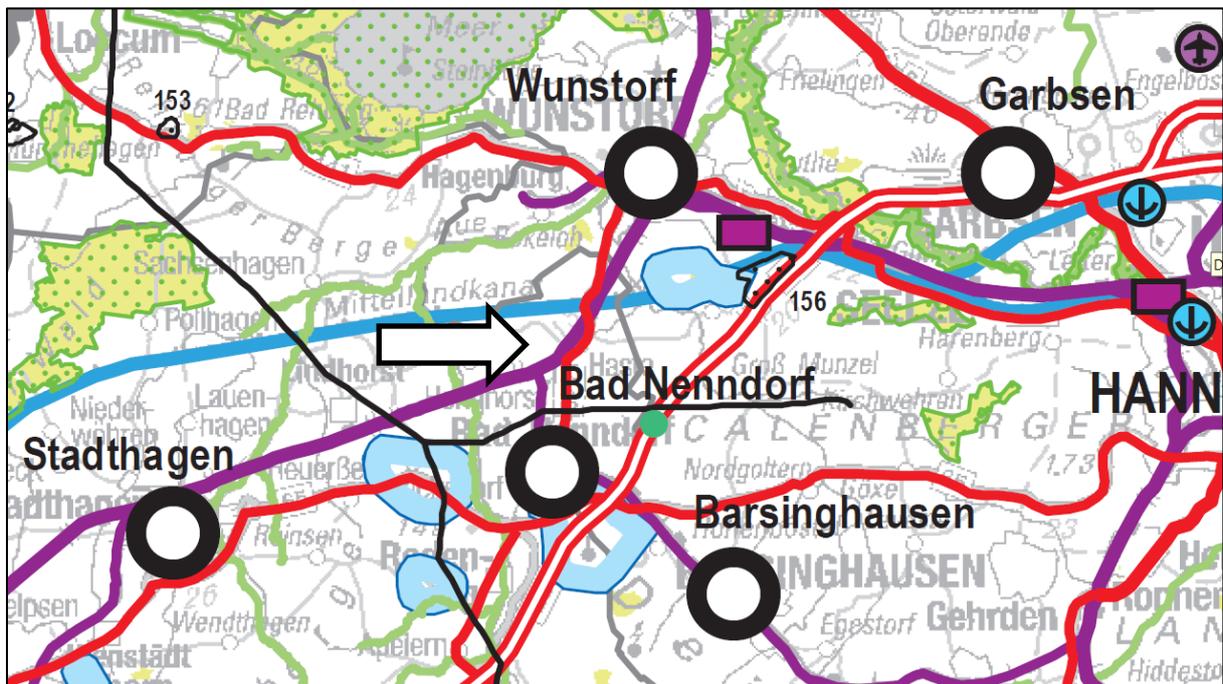
In dem Wohnraumversorgungskonzept wurde u.a. eine Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale in der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt und in dem Bericht entsprechend durch Texterläuterungen und Plandarstellungen quantifiziert und dokumentiert. Darin wurden u.a. auch die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die sich abzeichnende Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowohl in der Samtgemeinde Nenndorf allgemein als auch bezogen auf die jeweiligen Mitgliedsgemeinden berücksichtigt. Die maßgeblichen Ergebnisse der Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale und der sich daraus ableitende Bedarf an Wohnbauflächen werden im Kap. 5.3 dargelegt. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das v.g. Wohnraumversorgungskonzept ausdrücklich als für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Wohnen) rahmengebendes städtebauliches Konzept Bezug genommen und hingewiesen.

Darüber hinaus trägt die geplante Siedlungsentwicklung den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängenden Flächen und nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. Die Bauflächen berücksichtigen auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie z.B. den Kindergarten sowie insbesondere den Bahnhof als zentralen ÖPNV-Anschluss.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Einrichtungen der Daseinsversorgung durch die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes gesichert werden, da durch die Ansiedlung junger Familien sowie älterer Bevölkerungsgruppen auch zukünftig zu einer Auslastung der sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergarten, Krippen sowie Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen) beigetragen werden soll. In diesem Zusammenhang orientiert sich die geplante Siedlungsentwicklung an dem vor allem für den Bereich Haste/Scheller erkennbaren Bevölkerungsschwerpunkt und die lokal vorhandenen Standortqualitäten mit der darauf bereits ausgerichteten und tragfähigen Infrastruktur (z.B. ÖPNV-Anschluss im Bereich Bahnhof sowie den lokal vorhandenen Versorgungseinrichtungen).

Ferner wurden im Vorfeld der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die sich in der Gemeinde Hohnhorst und Haste darstellenden Baulandpotenziale, die für die Deckung des Wohnbedarfs geeignet sind, überprüft und die Abwägung eingestellt.

Abb.: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (Lage des Plangebiets mit Pfeil markiert)



3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003 (RROP)

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP des Landkreises Schaumburg wird die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum aus den Darstellungen des LRROPs übernommen und entsprechend dokumentiert.

Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten.

Auch nach dem Regionales Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Schaumburg (RROP) 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 (LRROP) als Mittelzentrum festgelegte Stadt Bad Nenndorf (vgl. LRROP 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 23. 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. Insofern ist in Bezug auf die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden Haste und Hohnhorst eine über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung grundsätzlich möglich und städtebaulich sinnvoll, da die v.g. Versorgungsinfrastrukturen in Scheller und Haste eine entsprechende Bedeutung haben.

Der voraussehbare Bedarf an Wohnbauflächen ist objektiv nur über einen auf aktuellem Datenmaterial beruhenden Sachstand (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Baulandreserven) zu ermitteln. Im RROP 2003 ist hierzu ausgeführt, dass bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Bestandsaufnahme der Flächenreserven im Erläuterungsbericht zu erbringen und der grundsätzliche Bedarf für geplante Siedlungsflächenausweisungen nachvollziehbar zu begründen ist (vgl. RROP Abschnitt E 1.5.02).

Innerhalb der Gemeinde Hohnhorst und der Gemeinde Haste sind weder in bestehenden Baugebieten (B-Plänen) noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) Baulücken zur Deckung des Baulandbedarfs vorhanden. Beide Gemeinden weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Region Hannover und dem schienengebundenen ÖPNV-Anschluss eine hohe Lagegunst auf, die sich durch zahlreiche und anhaltende Anfragen von Bauwilligen darstellt. Dabei handelt es sich sowohl um Baulandnachfragen aus der Samtgemeinde und den betroffenen Gemeinden selbst als auch um Anfragen aus dem weiteren Umfeld.

Im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf wurde durch die ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, in 2018 ein „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ - wie oben bereits genannt – erarbeitet, auf die ausdrücklich als rahmengebendes städtebauliches Konzept hingewiesen und Bezug genommen wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Darüber hinaus wird auf das Kapitel 5.3 hingewiesen. Neben der Quantifizierung von sich lokal darstellenden Baulandpotenzialen, die nach §§ 30 und 34 BauGB differenziert betrachtet wurden, wurden die Wiedernutzbarmachung von bebauten Grundstücksflächen als auch Leerstände in den Blick genommen.

Daraus ergibt sich besonders für den hier betrachteten Planungsraum der Gemeinden Haste und Hohnhorst, dass weder in Haste noch Hohnhorst bzw. im Siedlungsabschnitt Scheller keine oder nicht ausreichend große Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs vorhanden sind. Aus den Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes als auch der städtebaulichen Beurteilung der in den Siedlungsbereichen noch vorhandenen Baulandpotenziale ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, die sich im Siedlungsbereich Scheller an den südwestlichen Siedlungsrand anschließen.

Darstellungen des RROPs für den Änderungsbereich

Im RROP wird der Änderungsbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen beansprucht jedoch lediglich eine untergeordnete Teilfläche des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und wirkt sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsflächen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben findet dabei nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Bewirtschaftern. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte veräußert, sodass davon auszugehen war, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Insbesondere die Lage der Flächen in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzend bereits bestehenden Wohngebiet, den östlich bereits entlang des Kornwegs ausgewiesenen Wohnbauflächen und die in Haste vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung und gute Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof/Park and Ride) ließ dabei bereits auf eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland schließen. 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.

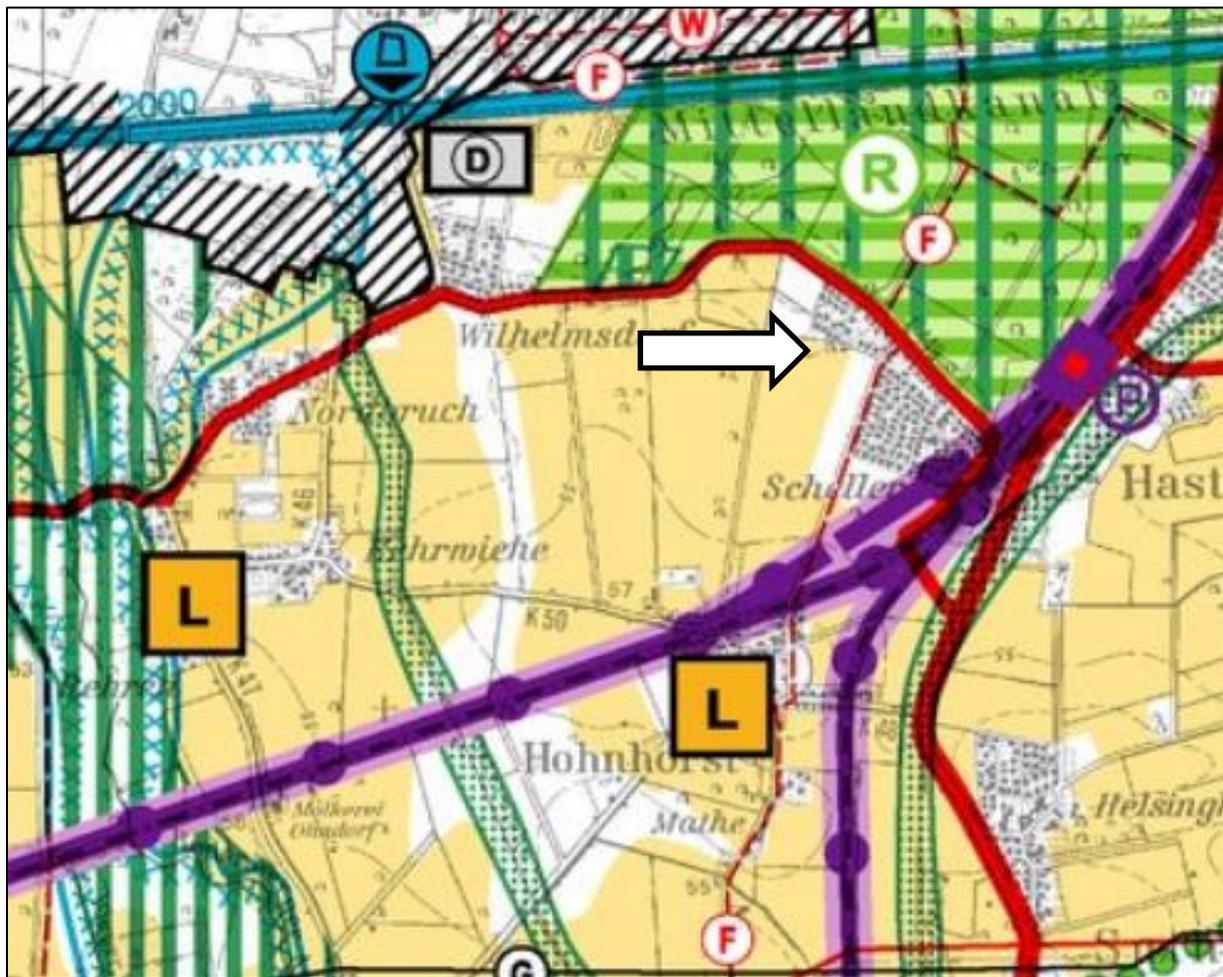
Im Süden und Westen setzen sich die Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials weiter fort. Im Norden und Osten befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich der Ortschaft Haste bzw. des Ortsteiles Scheller.

Die Samtgemeinde Nenndorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf die Gemeinde Hohnhorst bezogenen Wohnbaulandbedarfs und der besonderen Standortgunst aus der Nähe der Versorgungseinrichtungen wird jedoch der hier in Rede stehenden Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Teiländerungsbereich 1 der Vorrang eingeräumt. Dafür werden im Teiländerungsbereich 2 die bisher im FNP wirksam dargestellten Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Dies erfolgt im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Vermeidung von über den lokalen Wohnbedarf hinausgehenden Flächenausweisungen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen auf der Ebene des FNPs entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms, die Siedlungsentwicklung auch für 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 hinaus zu ermöglichen.

Die Standortentscheidung entspricht den Zielsetzungen des RROP D 1.5 02, wonach bei Siedlungsentwicklungen Ortsrandlagen abzurunden sind.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003



4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die Teiländerungsbereiche 23.1 und 23.2 der vorliegenden 23. FNP-Änderung liegen an der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes Hohnhorst und liegen im Nahbereich zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Haste.

Die Änderungsbereiche umfassen eine Fläche von ca. 5,4 ha (Teiländerungsbereich 23.1) und 3,9 ha für den Teiländerungsbereich 23.2.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerungsbereich 23.1 orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen (Wohngebiet Am Loh im Norden, Wohngebiet im Osten und östlich des Kornweges) und an den bereits im Norden und Osten unmittelbar angrenzend im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen. An diese Flächendarstellungen schließt die 23. Änderung an, wobei eine Grundstückstiefe westlich des Kornweges bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, sodass in diesem Bereich die 23. Änderung entsprechend westlich versetzt beginnt und sich in östlicher Richtung fortsetzt.

Die Flächen des Teiländerungsbereiches 23.2 resultieren aus der im FNP dargestellten und am südlichen Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Scheller bisher dargestellten

Wohnbauflächen, die sich lokal als landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen und an den südlichen Siedlungsrand und teilweise auch westlich an den Kornweg anschließen.

Darüber hinaus orientiert sich die Größe des Änderungsgebietes 23.1 an der lokalen Bedarfslage, die im Wesentlichen aus der anhaltenden Nachfrage von Bauwilligen ableitbar ist.

Der Bahnhof Haste befindet sich ca. 700 m (LL) östlich des Änderungsbereiches. Weitere Haltestellen des ÖPNV befinden sich entlang der nördlich vom Änderungsgebiet verlaufenden Waldstraße (L 449). Über den Bahnhof Haste sind weitere zentrale Orte wie Hannover, Bad Nenndorf, Minden und damit Arbeitsplätze und Arbeitsstätten sowie Bildungseinrichtungen erreichbar.

4.2 Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes

Die Änderungsbereiche werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches 23.1 verläuft ein Graben, der im weiteren Verlauf verrohrt nach Norden, die Wohnsiedlungsbereiche querend, bis zur Landesstraße verläuft. Im nördlichen Anschluss an die Landesstraße verläuft der Graben weiter, jedoch unverrohrt, durch das sich anschließende Waldgebiet nach Norden.

4.3 Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes

Die Landschaft südlich und westlich der Änderungsgebiete stellt sich im Zuge des Übergangsbereiches des nördlich sich anschließenden OT Scheller zur südlich sich anschließenden freien Landschaft als ausgeräumte Ackerlandschaft dar. Einziges Landschaftselement bilden vereinzelte, gewässerbegleitende Gehölzbestände entlang der gegenwärtigen südlichen Grenze des Siedlungsbereiches, die im Nordwesten des Änderungsbereiches durch die Vegetationsflächen gebildet wird, die im Bebauungsplan Nr. 21 "Haste West" festgesetzt sind.

Direkt östlich grenzt der in der Gemarkung Haste befindliche Siedlungsbereich östlich des Kornweges und beidseits des Kirchweges an. Die dort anschließenden Wohngrundstücke weisen in der Regel eine für den bisherigen Siedlungsabschluss angemessene heterogene Vegetationsstruktur sowie eine überwiegend ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung auf.

Nördlich des Änderungsbereiches 23.2 befindet sich die südliche Siedlungszeile des Feldwegs mit den sich nach Norden hin fortsetzenden Wohnsiedlungsgebieten. Im östlichen Anschluss verläuft die Bahnanlage Minden- Haste Hannover, von der nicht unerhebliche Verkehrslärmemissionen ausgehen.

4.4 Kurzfassung der wirksamen Darstellungen des FNPs

Darstellungen im Änderungsgebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt den Änderungsbereich 23.1 als „Fläche für die Landwirtschaft“ und den Änderungsbereich 23.2 als „Wohnbauflächen“ dar.

Darstellungen in der Umgebung

Im Osten grenzen an den Teiländerungsbereich 23.1 bereits Wohnbauflächen an, die in einer Bebauungstiefe westlich des Kornweges für die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt sind. Darüber hinaus schließen sich östlich des Kornweges weitere im FNP wirksam dargestellte Wohnbauflächen an.

Auch nördlich des Plangebietes der 23. Änderung des FNPs schließen sich beidseits der Straße Am Loh und daran im weiteren nördlichen und westlichen Anschluss Wohnbauflächen an. Hierbei handelt es sich um die aus den 1970er Jahren stammenden Wohngebiete beidseits der

Straßen Am Loh und Wiesenweg. Darüber hinaus handelt es sich um die Flächen des im Jahr 2003 realisierten Wohngebietes Haste West mit den jeweils nach Westen und Norden festgesetzten Rahmeneingrünungen sowie Kompensationsflächen.

Im weiteren südlichen Anschluss sind im wirksamen FNP ausgedehnte Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die im weiteren südlichen und südwestlichen Verlauf an die Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover und in einer Entfernung von rd. 1,5 km an den daran südlich anschließenden Ort Hohnhorst anbinden.

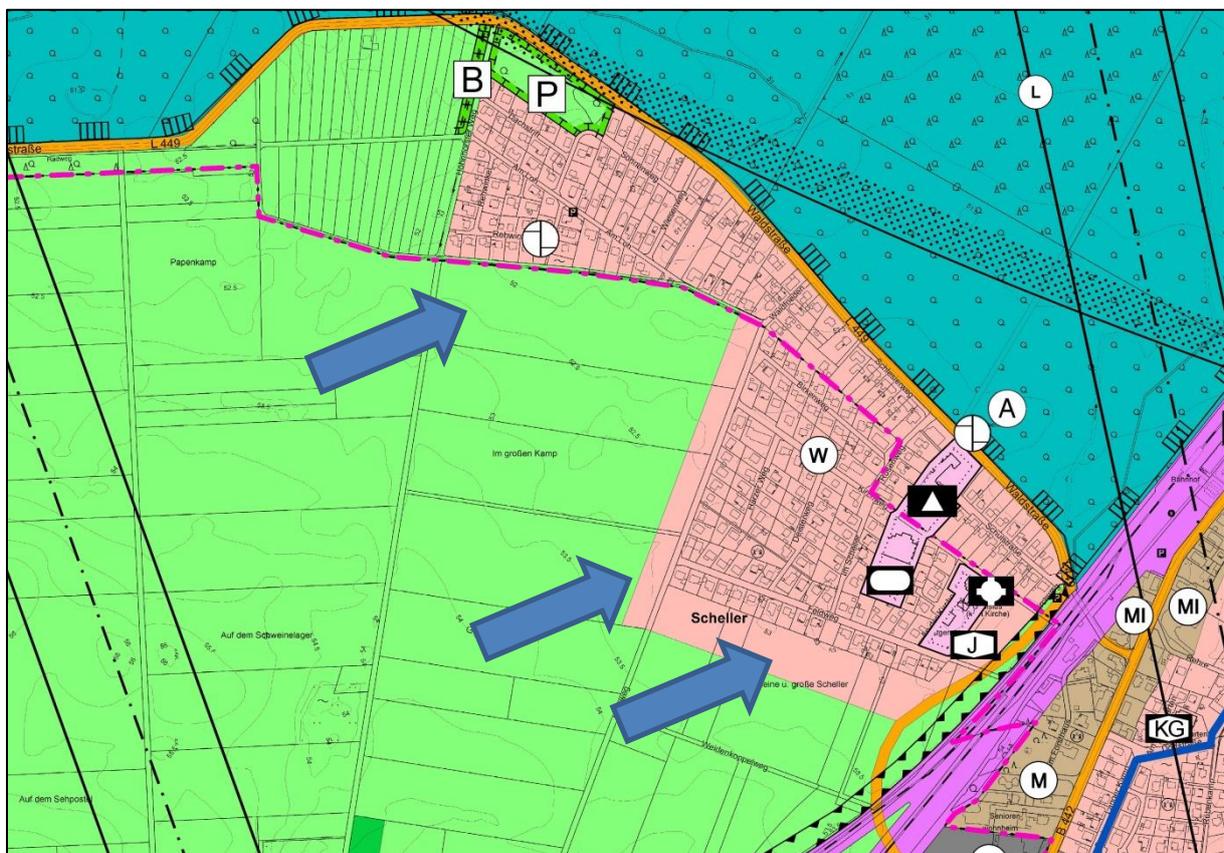
Im westlichen Anschluss an das Änderungsgebiet sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und für den Übergangsbereich der Siedlung Scheller zur westlich sich anschließenden freien Landschaft kennzeichnend.

Flächen für den Gemeinbedarf finden sich innerhalb des Siedlungsbereiches Scheller. Dort sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Soziale Einrichtung für die Jugend“ dargestellt. Diese Flächen befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 m vom Änderungsgebiet und sind von diesem Gebiet fußläufig erreichbar.

In einer Entfernung von rd. 1,1 km südwestlich des Änderungsgebietes befindet sich eine gem. § 35 BauGB betriebene Biogasanlage.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der wirksame Bestand des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf mit Kennzeichnung der Lage der Änderungsbereiche

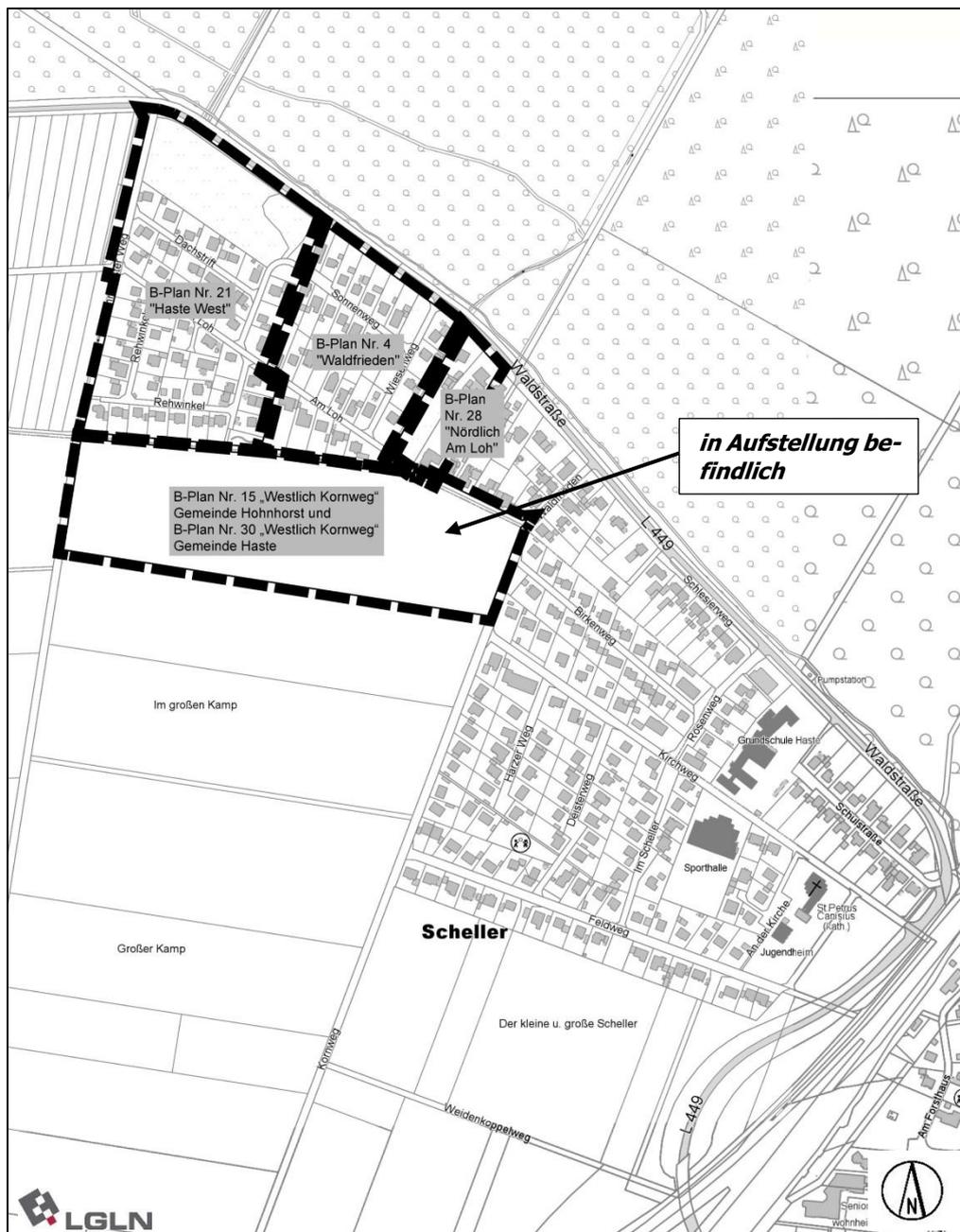


Aus der nachfolgenden Abbildung sind die im unmittelbaren Umfeld befindlichen und städtebaulich auf die Änderungsbereiche Einfluss nehmenden räumlichen Geltungsbereiche von diversen Bebauungsplänen und sonstigen Nutzungen zu entnehmen.

Im parallel zur 23. Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) werden detaillierte Angaben über die wesentlichen Inhalte dieser Bebauungsplanungen dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf weitere detaillierte Ausführungen verzichtet.

Zusammenfassend ist mit den nachfolgend dargestellten räumlichen Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne die Deckung des Wohnbedarfs im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste und dabei die Abrundung des Siedlungsbereiches Haste Gegenstand und Ziel dieser FNP-Änderung.

Abb.: Übersicht der im Umfeld des Änderungsbereiches befindlichen rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 23. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des kurz- und mittelfristig auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst, insbesondere auf den Siedlungsbereich Scheller, reflektierenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist in südlicher Fortsetzung des Baugebietes „Am Loh“ und „Haste West“ die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 ist auch eine Rücknahme bisher nicht baulich beanspruchter und im FNP bereits dargestellter Wohnbauflächen verbunden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass durch diese Bauleitplanung nur der Baulandbedarf gedeckt wird, der auf den Eigenbedarf der hier im Umfeld gelegenen Gemeinden Hohnhorst und Haste gerichtet ist. Darüber hinaus soll der Baulandbedarf gedeckt werden, der sich aus dem guten ÖPNV-Anschluss in Haste (Bahnhof) ergibt. Mit dieser Bauleitplanung soll auch nicht das für die Samtgemeinde Nenndorf ausgearbeitete Wohnraumversorgungskonzept im Hinblick auf die darin beschriebenen und zur Deckung des Wohnbedarfs erforderlichen Wohnbauflächenkontingente beansprucht werden. Diese sollen im Rahmen eines folgenden politischen Beratungsprozesses im Wesentlichen auf die übrigen Mitgliedsgemeinden angewendet werden, die auch über eine entsprechende wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur verfügen.

Die im Teiländerungsbereich 23.2 geplante Rücknahme von Wohnbauflächen ist städtebaulich angemessen, da diese Flächen im unmittelbaren Wirkungsbereich der östlich angrenzend verlaufenden Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover liegt und damit erheblichen schienengebundenen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Diese Situation lässt im Vergleich zu den im Teiländerungsbereich 23.1 vorgesehenen Wohnbauflächen erhebliche Immissionskonflikte erkennen, sodass der Deckung des Wohnbedarfs des von Immissionen weiterestgehend freigehaltenen Teiländerungsbereiches 23.1 der Vorrang eingeräumt wird.

Der im Teiländerungsbereich 23.1 geplanten Wohnbauflächendarstellung liegt ein konkretes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches neben der städtebaulichen Konzeption eines im Nahbereich eines zentralen ÖPNV Anschlusses gelegenen Wohnbereiches auch die Ergebnisse konkreter Voruntersuchungen (gutachterliche Aussagen) zu Verkehrslärmimmissionen (Schiene und Straße) sowie Entwässerungsplanungen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden auch die Anforderungen der naturschutzfachlich erforderlichen Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung in die planerischen Überlegungen einbezogen.

Das städtebauliche Konzept ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Hierbei wird durch die Ergänzung der bereits nördlich und östlich angrenzend bestehenden Wohnbauflächen zu einer städtebaulich und landschaftsplanerisch maßvollen Abrundung des Siedlungsbereiches Scheller beigetragen.

Durch die Darstellung der hier geplanten Wohnbauflächen wird den Zielen und Grundsätzen des RROPs entsprochen, wonach im Rahmen der Dezentralen Konzentration 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. Die Planung richtet sich vornehmlich an junge Familien, die ein durchgrüntes und infrastrukturell, insbesondere hinsichtlich des Anschlusses an einen zentralen ÖPNV Anschluss, gut an den Versorgungskern angebundenes Wohnquartier mit Gärten suchen. Mit dem Zuzug von Familien soll auch den städtebaulich merklichen Entwicklungen des demografischen Wandels sowohl in der Gemeinde Haste als auch in der Gemeinde Hohnhorst rechtzeitig begegnet werden. Darüber hinaus sollen innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um dem

entsprechenden Wohnbedarf für Singlehaushalte oder für die älteren Bevölkerung Rechnung tragen zu können. Eine Konkretisierung dieser Anforderungen kann jedoch nur durch Festsetzung entsprechender Maße der baulichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die B-Pläne Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) treffen entsprechende Festsetzungen.

Es ist zu erwarten, dass sich durch eine stetige Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen die Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur einer Stadt verändern werden. Gleichzeitig wird bei einem verhältnismäßigen Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen, insbesondere derjenigen, die zukünftig Familiengründungen beabsichtigten, eine deutlich reduzierte Auslastung der sozialen und kulturellen Einrichtungen merklich werden. Von dem Trend der zunehmenden Überalterung sind besonders Städte und Gemeinden betroffen, die aufgrund der städtebaulichen Prägung als Kurort überwiegend auf die Versorgung der älteren Bevölkerung ausgerichtet sind. Um einer zu einseitigen Entwicklung und damit auch einer städtebaulichen Fehlentwicklung rechtzeitig etwas entgegen zu setzen, soll der prognostizierte Bevölkerungsrückgang besonders durch die Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse junger Familien aufgehalten werden. Durch den Zuzug von jungen Familien mit Kindern sollen die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen) auch für einen mittelfristigen Zeitraum ausgelastet und das sozio-kulturelle Umfeld (z.B. auch der Vereine) stabilisiert werden.

Die Nähe zum Bahnhof Haste stellt hierbei für die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden Haste und Hohnhorst eine Sondersituation dar, die über den Eigenbedarf der aktuellen Bevölkerung hinaus auch eine gewisse positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug erwarten lassen.

Die in den Gemeinden und in der Samtgemeinde Nenndorf vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung lassen diese Entwicklung im Übrigen auch zu, da diese ausreichend leistungsfähig und attraktiv sind.

Die hier in Rede stehende 23. Änderung bezieht sich auf Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen der Grundversorgung befinden und über eine fußläufige und kurzwegige Anbindung zu diesen Einrichtungen verfügen.

Diese städtebaulichen Rahmenbedingungen begünstigen diesen Standort in besonderer Weise, sodass im Rahmen einer Alternativenprüfung, die nachfolgend beschrieben wird, kein vergleichbarer oder besserer Standort zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs ermittelt werden konnte.

In dem südlich gelegenen Mittelzentrum Bad Nenndorf sind darüber hinaus auch gute Freizeit- und Sportmöglichkeiten gegeben. So wird im östlichen Stadtbereich auf die Sportanlagen des VfL Bad Nenndorf hingewiesen, der dort ein breit gefächertes Angebot an Sportmöglichkeiten anbietet. Die stärker dem kurativen Bereich zugeordneten Freizeitangebote sind im südwestlichen Stadtbereich von Bad Nenndorf angesiedelt. Siedlungsnaher Erholungsmöglichkeit bietet der Kurpark. In näherer Umgebung bieten darüber hinaus Deister, Süntel, Wesergebirge und die Bückeberge landschaftsbezogene Freizeitaktivitäten. Die Versorgungssituation in Bezug auf Angebote des täglichen, allgemeinen Bedarfs und sonstiger Dienstleistungen stellt sich aufgrund der besonderen Situation als Kurstadt und Mittelzentrum überdurchschnittlich gut dar.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 & Nr. 30 „Westlich Kornweg“ (Entwurfssfassung, Planungsbüro Reinold, Rinteln), Kartengrundlage ALK, M. 1:1.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5.2 Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Planungserfordernis

Mit dieser Bauleitplanung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der Aufstellung der hier in Rede stehenden 23. Änderung des FNP wurde aufbauend auf die bereits zur 20. Änderung erfassten Baulandpotenziale innerhalb der Samtgemeinde Bezug genommen und diese entsprechend „fortgeschrieben“. Diese werden leicht berichtigt weiter verwendet, da es in der Zwischenzeit in den Gemeinden Hohnhorst und Haste nicht zu einer relevanten Veränderung der Wohnbauflächenpotenziale, etwa durch die Nutzung bereits im FNP dargestellter Wohnbauflächen oder Baulücken in einem nennenswerten Umfang, gekommen ist.

Darüber hinaus werden die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch eine möglichst am zentralen ÖPNV-Anschluss orientierte Deckung des Wohnbedarfs berücksichtigt, sodass der mit der Wohnentwicklung verbundene Individualverkehr lokal auf ein notwendiges Minimum reduziert werden kann. Hierbei werden auch die räumliche Nähe zu lokalen Einrichtungen der Grundversorgung wie Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels und die für die Betreuung von Kindern als auch die Ausstattung mit Sport- und Freizeitanlagen beachtet.

Durch die Kombination einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, Aufwertung von Gewässerrandstreifen sowie einer Rahmeneingrünung kann eine, heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Wohngebietsentwicklung gewährleistet werden. In Bezug auf die Rahmeneingrünung wird darauf hingewiesen, dass langfristig eine südliche Erweiterung des Änderungsgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann. Daher

wird im Zuge der südlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches sowohl auf der Ebene dieser FNP-Änderung als auch des nachfolgenden Bebauungsplanes auf eine intensive Rahmeneingrünung verzichtet.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Ausarbeitung von Fachgutachten zu den Themenbereichen Verkehrslärm und Verkehrsentwicklung beachtet. Weitere gutachterlich relevante Belange drängen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht auf.

Die Grundsätze der Konfliktvermeidung sowie der Konfliktlösung (hier insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) in Bezug auf die sich aufdrängenden Belange und sonstigen Sachverhalte werden durch entsprechende Gutachten unterstützt und berücksichtigt.

Die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung werden in der Begründung und in dem beiliegenden Umweltbericht aufgezeigt. Dabei wurde festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung weder eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Verkehrsnetzes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der bisher wahrnehmbaren Immissionssituation auslöst. In Bezug auf die Auswirkungen auf den Klimawandel sei darauf hingewiesen, dass die Größe des Plangebietes und die damit verbundenen Beanspruchungen von bisher unversiegelten Flächen nur kleinräumige Auswirkungen haben und diese durch geeignete interne und externe Kompensationsmaßnahmen, hier auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, konkretisiert werden.

Die Förderung der Innenentwicklung wird von beiden hier betroffenen Gemeinden unterstützt. Dies zeigen bisher durchgeführte und laufende Planverfahren. Auf der Ebene der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanung sind jedoch erhebliche Einflüsse zur Förderung der Innenentwicklung nicht unmittelbar möglich, da es sich hierbei um die Planungsebene der Gemeinden handelt. Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan nur Aussagen über die voraussichtlichen baulichen Entwicklungen und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung, die im Hinblick auf die Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt wird.

Der Samtgemeinde Nenndorf als auch den hier betroffenen Gemeinden ist der Vorrang der Förderung der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von zusätzlichen Bauflächen hinreichend bewusst. Dennoch ist festgestellt worden, dass auch bei der Inanspruchnahme der Möglichkeiten der Innenentwicklung der sich mittelfristig darstellende Baulandbedarf Wohnen nicht gedeckt werden kann. Um zu verhindern, dass es unter Berücksichtigung des demographischen Wandels zu weitergehenden Bevölkerungsverlusten kommen wird, ist rechtzeitig ein Angebot zur Deckung des besonders aus der Samtgemeinde resultierenden Bedarfs erforderlich. Dies ist erforderlich, um die bisher bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Grundversorgung dauerhaft zu sichern, da diese eine an der heutigen Bevölkerungsstruktur ausgerichtete Auslastung benötigen.

Durch den Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung können kleinere und zum Teil ungeordnet und in den Außenbereich hineinragende Siedlungsentwicklungen, die sonst zur schrittweisen Deckung des Wohnbaulandbedarfes erforderlich wären, vermieden werden. Die Größe des Änderungsgebietes bzw. die darin zur Ausweisung vorgesehenen Wohnbauflächen lassen, neben einer angemessenen wirtschaftlichen Siedlungsentwicklung, auch eine über einen kurzfristigen Planungshorizont hinausgehende städtebauliche Ausrichtung der im Umfeld befindlichen bzw. noch erforderlichen technischen sowie sozialen Infrastruktur zu.

Insofern wird der für den o.g. Wirkungszeitraum ausgelegten Wohnbauflächendarstellung aufgrund des damit ganzheitlichen Planungsansatzes in Bezug auf den erkennbaren Wohnbauflächenbedarf und den damit einhergehenden Lösungsansätzen (bzgl. der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, des Immissionsschutzes, der Ableitung des Oberflächenwassers, der allgemeinen Verkehrsplanung und -erschließung sowie der rechtzeitigen Berücksichtigung der damit verbundenen strukturellen Auswirkungen auf die sozio-kulturellen

Angebote) gegenüber der nur kurzfristigen und „scheibchenweisen“ Siedlungsentwicklung der Vorrang eingeräumt.

Eine darüberhinausgehende Ausweisung ist – auch wenn sich nach Süden hin eine landwirtschaftliche Wegefläche als räumliche Begrenzung darstellen könnte – aus städtebaulichen und regionalplanerischen Gründen nicht möglich. Eine über den Bedarf hinausgehende Darstellung von Wohnbauflächen wäre mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Grundsätzlich ist die Ausweisung von Bauflächen in einem Maße vorzusehen, wie die Bedarfslage es nachvollziehbar erfordert und wie die lokalen Versorgungseinrichtungen und sonstigen allgemeinen Infrastrukturen sowie soziale und kulturelle Rahmenbedingungen es innerhalb des Prognosezeitraumes eines FNPs zulassen. Über die hier in Rede stehende Darstellung von Wohnbauflächen hinaus stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher der Wohnbedarf nicht in dem erforderlichen Umfang dar.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Deckung des sich auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst beziehenden Baulandbedarfs sowie der rechtzeitigen Berücksichtigung möglicher Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung sowie der Einwohnerzahl, um Beeinträchtigungen in der Versorgungsstruktur zu vermeiden.

Die 23. Änderung ist erforderlich, um dem aus der demografischen Entwicklung absehbar zu erwartenden Bevölkerungsrückgang auch in den Mitgliedsgemeinden Haste und Hohnhorst rechtzeitig entgegen zu steuern. Zur Deckung des Baulandbedarfs sind weder in der Gemeinde Haste noch in der Gemeinde Hohnhorst in den dort bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Baugebieten und Baulücken ausreichende Flächen vorhanden. Aus den nachfolgenden Ausführungen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird ersichtlich, dass einem absehbaren Bevölkerungsrückgang nicht hinreichend durch die lokal vereinzelt erkennbaren Baulandpotenziale entgegengewirkt werden kann.

Dieser Baulandbedarf soll durch das o.b. Angebot an zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohnquartieren einerseits, aber auch durch eine angemessene und weiterhin auch in den Gemeinden Hohnhorst und Haste angestrebte Innenentwicklung andererseits gedeckt werden. Dies wird durch derzeit in Aufstellung befindliche und sich auf den Innenbereich beziehende Bebauungspläne, die einen entsprechenden kleinräumigen Beitrag leisten sollen, aufgezeigt. Die 23. Änderung dient der mittelfristigen Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und damit auch der Sicherung und Entwicklung der lokal vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Hierbei sollen die Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden, die auf die Realisierung von zentral gelegenen und in der Nähe von Versorgungseinrichtungen gelegenen Wohneigentum abstellen.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels stellen sich jedoch in vielfältiger Hinsicht dar und sollen neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von jungen Familien auch durch die Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung bewältigt werden. Um dies zu ermöglichen, soll sowohl innerhalb der in Planung befindlichen Wohnbauflächen als auch durch Mobilisierung von zukünftig im Siedlungszusammenhang leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten Gebäuden Möglichkeiten der Umnutzung zum Zwecke der Realisierung von barrierefreiem Wohnraum geschaffen werden. Das Erfordernis wurde durch zahlreiche auf die Innenentwicklung bezogene bauliche Maßnahmen und bisher für den Innenbereich aufgestellter Bebauungspläne bereits erkannt. In diesem Zusammenhang sollen auch die unterschiedlichen Wohnbedarfe in die Überlegungen einbezogen werden, da auch der Mietwohnungsbau gefördert werden soll.

Dennoch wird die Mobilisierung von Baulücken und nur sehr vereinzelt befindlichen Brachflächen nicht annähernd zur Deckung des kurz- und mittelfristig absehbaren Wohnbedarfs ausreichen. Dies resultiert auch aus dem allgemeinen Umstand, dass die heutigen Wohnbedürfnisse sehr individuell ausgerichtet sind und dabei die Nachfrage nach Eigenheimen bzw. der allgemeinen Eigentumbildung dem aktuellen Wohnbaulandbedarf entspricht. Hierbei wird nicht verkannt, dass der Wohnbedarf der älter werdenden Bevölkerung ebenfalls beachtlich ist. Diese Baulandnachfrage reflektiert jedoch zu einem überwiegenden Teil auf die im unmittelbaren Siedlungskern gelegenen Wohnstandorte, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit zentral gelegener Einrichtungen der Grundversorgung möglich ist. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung soll insbesondere die Mobilisierung zentral gelegener Wohnstandorte (etwa durch Umnutzung und Modernisierung auch altersbedingt aufgegebener Wohngebäude) berücksichtigt werden, die zur Deckung der Wohnbedürfnisse, die auf den unmittelbaren Siedlungskern abzielen, geeignet sind.

Dabei ist es jedoch nicht die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für jeden einzelnen Wohnsiedlungsbereich in unmittelbarer Nähe dazu und zudem fußläufig erreichbar Einrichtungen der täglichen, allgemeinen Versorgung der Bevölkerung bereitzustellen. Vielmehr ist es so, dass eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen der Grundversorgung sowie sonstige der Versorgung dienenden Einrichtungen etwa auch die des ÖPNV angestrebt werden soll. Hierbei ist es nicht notwendig regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder mit dem Auto können grundsätzlich sinnvolle Alternativen darstellen. So verhält es sich auch in diesem Fall, da sowohl in Scheller als auch in Hohnhorst und Haste in zumutbarer Entfernung sowohl Einrichtungen zur allgemeinen-täglichen Versorgung der Bevölkerung, Einrichtungen zur Betreuung von Kindern sowie schulische Einrichtungen als auch ein zentraler ÖPNV-Anschluss (Bahnhof Haste mit „P und R“-Parkplätzen) vorhanden ist.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus regionalplanerischer Sicht wird daher der Wohnstandort Scheller auch mit Blick auf die vorhandene und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur als gut bezeichnet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wohnbedarf sehr individuell ist und auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass altersgerechte Wohnungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Städten gute Standorte darstellen. Die individuellen Anforderungen an das Wohnen im Alter sind grundsätzlich auch mit einer mobilen Bevölkerungsgruppe verbunden, die besonders Standorte in landschaftlich attraktiver Lage und in der Nähe von zentralen Versorgungseinrichtungen bevorzugen. Aus der Annahme, dass die ältere Bevölkerung ebenfalls mobil sein kann und daher an dem geplanten Wohnstandort die Wohnbedürfnisse, ggf. auch kleiner werdender Wohnungen, realisieren kann, ist dabei kein Widerspruch ableitbar.

Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 das „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ (Wohnraumversorgungskonzept) beschlossen und darin u.a. zum Ausdruck gebracht, dass neben Einfamilienhäusern bei der

Wohngebietsentwicklung vermehrt auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen, um den lokal vorhandenen Wohnbedarf nach kleineren Wohnungen für Singlehaushalte, junge Familien sowie für die älter werdende Bevölkerung decken zu können. Die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Form von Baugebieten ist Aufgabe der Gemeinden, die durch Bebauungspläne die v.g. Festsetzungen entsprechend treffen können. Der Flächennutzungsplan selbst trifft hierzu, über die allgemeinen Anforderungen aus dem vom Samtgemeinderat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept hinaus, keine konkreteren Aussagen.

Die Auseinandersetzung mit der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Samtgemeinde Nenndorf zeigt auf, dass zur dauerhaften Sicherung der im Mittelzentrum vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowohl der Grundversorgung als auch der weitergehenden Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des aperiodischen Bedarfs mindestens die Beibehaltung der Bevölkerung mit Stand von 2015 erforderlich ist. Dies resultiert aus der erforderlichen Nutzungs-, Besucher- und Kundenfrequenz, die erst eine dauerhafte und wirtschaftlich sinnvolle Sicherung von Betrieben ermöglicht. Hiervon sind daher neben Kindergärten, Krippen, Sportstätten und Vereinen auch die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Handelseinrichtungen und medizinischen Nutzungen (Praxen, Therapieeinrichtungen etc.) betroffen. Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Überalterung werden hiervon besonders soziale und kulturelle Einrichtungen wie Krippen, Kindergärten und Schulen sowie Sportanlagen und die der Gesundheitsversorgung dienenden Einrichtungen wie Kinderarztpraxen und u.a. therapeutische Einrichtungen für Kinder und Jugendliche betroffen sein.

Neben der Deckung des auf das Mittelzentrum Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfs sowie der Erhaltung der Versorgungsstrukturen stellt diese Siedlungsentwicklung daher auch für die Stabilisierung der sozio-kulturell relevanten Einrichtungen und Vereine in den nördlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde im Zusammenhang mit dem Standortvorteil des Bahnhofes Haste eine besondere Entwicklungschance dar. Durch die Ansiedlung junger Familien soll neben der Auslastung der Kindergärten und Schulen auch dort zur Funktionsfähigkeit von Vereinen und sonstigen, am öffentlichen Leben teilnehmenden Institutionen beigetragen werden, da es sonst aufgrund des demografischen Wandels absehbar an Nachwuchs fehlen wird. In der ländlich geprägten Gemeinde ist dieser Trend seit vielen Jahren bereits durch die Bildung von Spielgemeinschaften erkennbar.

Darüber hinaus ist der konkrete Baulandbedarf auch aus der Bauentwicklung innerhalb der in den Gemeinden Haste und Hohnhorst in den vergangenen Jahren realisierten Baugebiete und den weiterhin anhaltenden Anfragen von Bauinteressenten ableitbar.

In den nachfolgenden Ausführungen sollen der Wohnbaulandbedarf und die städtebauliche Zielsetzung dieser 23. Änderung des FNP näher begründet werden, wobei die zukünftigen Anforderungen auf den demografischen Wandel der Gemeinden Hohnhorst und Haste abzielen, da diese von der 23. Änderung des FNP besonders betroffen sind. Im Wesentlichen werden Aussagen zur bisherigen und zur erwartenden Bevölkerungsentwicklung gemacht.

Die Deckung des Wohnbedarfs zielt im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung der Gemeinden Haste und Hohnhorst ab. Dafür wird eine Teilfläche, die in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage und am südlichen Ortsrand von Scheller im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, zurückgenommen. Insofern kommt es zu einer Umverteilung bereits wirksam bestehender Wohnbauflächen, sodass aufgrund der durch die Nähe zur Bahnanlage wenig attraktive Wohnstandort zu Gunsten des westlich des Kornweges geplanten Wohnstandortes aufgegeben wird. Die im FNP bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen werden durch Aufgabe an dem einen Standort an einem anderen besser beurteilten Wohnstandort neu ausgewiesen, sodass hier die in den FNP bereits einbezogene Deckung des Eigenbedarfs berücksichtigt wird. Die Lagegunst des Standortes Scheller bringt es mit sich, dass der Wohnstandort auch für andere Personen, die nicht aus dem Gemeindegebiet Haste und Hohnhorst kommen, ihren

Wohnbedarf decken. Dies ist aufgrund der guten Infrastrukturausstattung auch regionalplanerisch sinnvoll und zulässig.

Bodenschutzklausel (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB)

Gem. § 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.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der 23. Änderung des FNPS werden nur die Flächen ausgewiesen, die zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarfs unbedingt erforderlich sind. Insofern wird auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Diese Flächen sollen jedoch aufgrund des durch die Nähe der Versorgungseinrichtungen begünstigten Standortes überwiegend zur Deckung des Wohnbedarfs genutzt werden. Die mit der Baugebietsentwicklung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden am nordöstlichen Rand des Plangebietes und auf extern gelegenen Flächen kompensiert.

Diese Planungsinhalte sollen dazu beitragen, die Nordgemeinden mit den darin befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch bei Berücksichtigung des sonst absehbaren Bevölkerungsrückganges weiterhin zu stärken.

5.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine „Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale in der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt und in einem Bericht entsprechend durch Texterläuterungen und Plandarstellungen quantifiziert und bewertet. Die maßgeblichen Ergebnisse der Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale und der sich daraus ableitende Wohnbauflächenbedarf werden nachfolgend dargelegt.

5.3.1 Statistische Grundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundlagen und Methode

Grundlage der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs bildet die Prognose der zukünftigen, d.h. im Rahmen des Wirkungszeitraumes des FNPs zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Hierbei kommt dem Prognosekriterium der „überwiegenden Wahrscheinlichkeit des Eintrittes eines Ereignisses“ eine besondere Bedeutung zu. Aus der absehbaren Bevölkerungsentwicklung wird ein Bedarf abgeleitet, für den die überwiegende Wahrscheinlichkeit des Eintrittes spricht. Um die zukünftig städtebaulich relevante Bevölkerungsentwicklung auf der Basis aktueller statistischer Daten abzubilden, wird auf die durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) im Auftrag des Landkreises Schaumburg ausgearbeitete Bevölkerungsprognose Bezug genommen. In diesen Daten sind die aktuellen Grundlagen der Bevölkerungszählung („Zensus“) enthalten, sodass eine aktuelle und statistisch bereinigte Datengrundlage gegeben ist. Die Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Prognosezeitraum 2014 bis 2035 umfasst sowohl das Gebiet des Landkreises Schaumburg als auch die einzelnen Städte und Gemeinden.

Der Landkreis Schaumburg führt zur vorliegenden Bevölkerungsentwicklung aus, dass die Vorausberechnung auf dieser kleinräumigen Ebene im Hinblick auf die anzuwendende Methodik besondere Sensibilität erfordert, da nach Auskunft des NIW verschiedene bisher etablierte Methoden gerade bei kleinräumigen Vorausberechnungen Schwächen aufgezeigt haben. „Das

NIW hat nun – abgeleitet aus neuesten Forschungsergebnissen- das Durchschnittsergebnis der verschiedenen Modelle ermittelt und in eine neue Prognose überführt. Außerdem basiert die Prognose auf den Ergebnissen des ZENSUS 2011, die sich von den auf der Basis der Volkszählung 1987 fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen unterscheiden.“²

Aufgrund dieser Voraussetzungen unterscheidet sich die Prognose von den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose 2011, die ebenfalls vom NIW - noch unter der Leitung von Prof. Jung - erstellt wurde. Hierzu lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die neue Bevölkerungsprognose insgesamt günstiger ausfällt, d. h. es werden geringere Bevölkerungsabnahmen als noch im Jahr 2011 vorhergesagt. So wird für den Landkreis Schaumburg für den 01.01.2035 eine Einwohnerzahl von noch 138.013 ermittelt. Damit ist für den Landkreis eine Abnahme von rund 11,5% zwischen 2014 und 2035 zu erwarten.

Im Folgenden wird die Bevölkerungsvorausberechnung für das Gebiet der Samtgemeinde Nenndorf und für die von der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gemeinden Hohnhorst und Haste im Hinblick darauf, ob und in welchem Umfang auch zukünftig ein Wohnbauflächenbedarf ableitbar ist, angewendet.

Die Anwendung der Ergebnisse wird vom Landkreis Schaumburg empfohlen, da es die aktuellste Datengrundlage zur Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung auch mit Blick auf eine verlässliche Grundlage einer Genehmigungsprüfung des FNP darstellt.

Raumordnerische Rahmenbedingungen

Innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf wurde der Stadt Bad Nenndorf auf der Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Diese Darstellung wurde in das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) übernommen. Auf der Grundlage der landesplanerischen Funktionszuweisung wird sich die Bevölkerungsentwicklung, die sich auf die Kernstadt Bad Nenndorf bezieht, von der Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen und den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde unterscheiden. Dies ist auf die gute Ausstattung des Mittelzentrums mit Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung und der guten Anbindung an den ÖPNV und sonstigen überörtlichen Verkehrsadern zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Wohnbau- aber auch die Gewerbeflächenentwicklung ist festzuhalten, dass die Siedlungstätigkeit gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Auch nach dem RROP 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 die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. RROP Abschnitte D 1.5.03 und D 3.1.05).

Insofern ist für das Mittelzentrum im Vergleich zu den Mitgliedsgemeinden, mit Ausnahme der Sonderfunktion des Siedlungsbereiches Haste, grundsätzlich ein größerer Anteil des Wohnflächenbedarfs zu decken. Über Art und Umfang der in der Stadt Bad Nenndorf angestrebten Deckung des Wohnbedarfs trifft diese FNP-Änderung jedoch keine weitergehenden Aussagen. Dies erfolgt im Zuge der weiteren Beratungen des Wohnraumversorgungskonzeptes.

Das RROP legt zur Siedlungsflächenentwicklung außerhalb der mittel- und oberzentralen Standorte fest, dass im Rahmen der dezentralen Konzentration Grundzentren und auch Gemeinden bzw. Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich

² E-Mail des LK SHG vom 21.04.2015

des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisungen vornehmen können (vgl. RROP Abschnitt D 1.5.03). In den übrigen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ist laut dem RROP eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat.

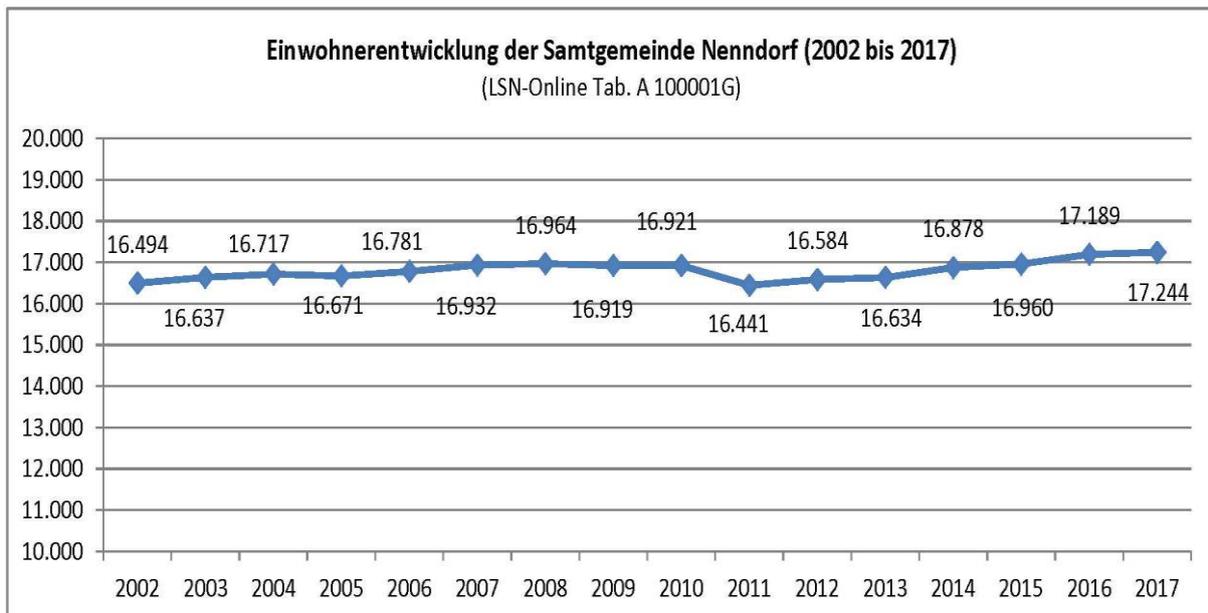
Aus diesem Grund wird der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung des mittelzentralen Ortes Bad Nenndorf gegenüber den übrigen, der Samtgemeinde zugehörigen Mitgliedsgemeinden der grundsätzliche Vorrang eingeräumt. Die Wohnbauflächenentwicklung der Mitgliedsgemeinden soll sich weiterhin an dem Grundsatz der Eigenbedarfsdeckung (Eigenentwicklung) orientieren, wobei die im unmittelbaren Nah- und Einzugsbereich des Bahnhofes Haste gelegenen Gemeinden Haste und Hohnhorst für diese Siedlungsbereiche und Ortsteile eine Sonderstellung einnehmen. Diese rechtfertigt auch mit Blick auf die o.g. Aussagen des RROPs (ausreichende vorhandene infrastrukturelle Grundausstattung und Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)) eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung und damit auch Deckung des Wohnbedarfs.

Dies trifft hingegen nicht für die übrigen Ortsteile der Gemeinde Hohnhorst und für die Gemeinde Suthfeld zu. Hier gilt auf der Grundlage der Aussagen des RROPs die Deckung des Wohnbedarfs, der sich aus dem Eigenbedarf darstellt.

5.3.2 Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2017

➤ *Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Nenndorf*

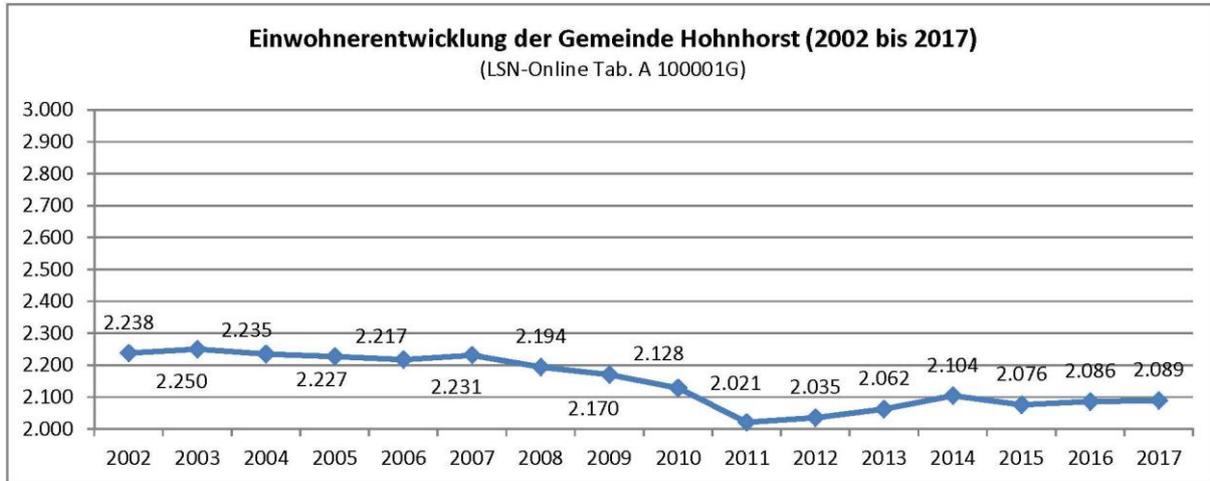
Aus der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in der Zeit von 2002 bis 2017 die Bevölkerung in der Samtgemeinde Nenndorf um rd. +4,55 % zugenommen hat. Diese Entwicklung wird im Wesentlichen durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Mittelzentrum Bad Nenndorf gestützt. Dies wird auch aus den Bevölkerungsentwicklungen in den Gemeinden Haste und Hohnhorst deutlich, die im gleichen Zeitraum keine positive Entwicklung genommen, sondern einen zum Teil deutlichen Bevölkerungsverlust erlitten haben.



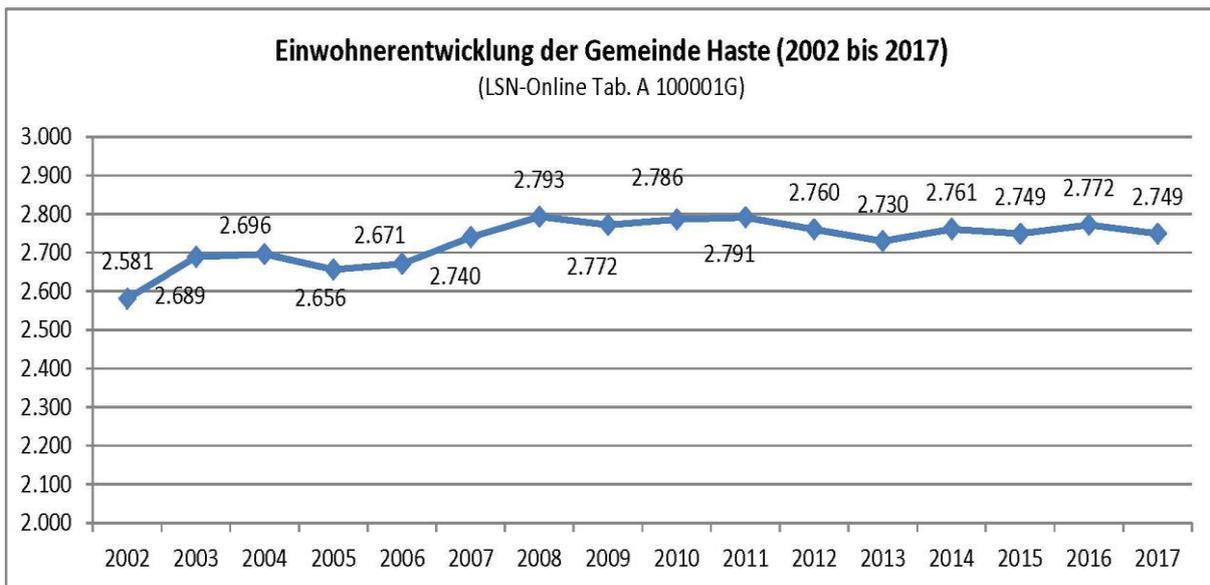
➤ *Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden Hohnhorst und Haste*

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohnhorst weist in der Zeit von 2002 bis 2017 einen Bevölkerungsverlust von rd. 6,75 % auf. Der in 2007 einsetzende Bevölkerungsverlust

konnte in 2011 durch die Mobilisierung und Ausweisung von Bauflächen leicht kompensiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.



Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Haste weist eine leicht ausgeglichene Entwicklung auf. Von 2002 bis 2008 ist in Folge der Bereitstellung diverser Baugebiete die Bevölkerung um rd. 6,7 % angestiegen. Dieser Wert konnte bis 2017 nicht vollständig gehalten werden und weist von 2008 bis 2018 mit einem Rückgang von -1,5 % leicht rückläufige Tendenzen auf.



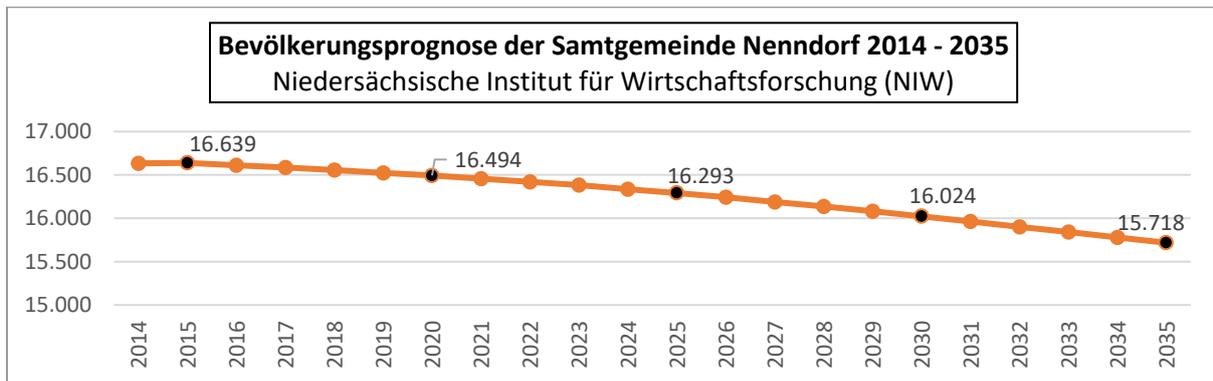
Die Gemeinden zeigen mit ihren Bevölkerungsentwicklungen jedoch auf, dass sie aufgrund der Infrastrukturausstattung sowie der allgemeinen infrastrukturellen Lagegunst (etwa dem Bahnhof Haste) ein positives Entwicklungspotenzial aufweisen, um dem durch die demografische Entwicklung zu erwartenden Bevölkerungsrückgang etwas entgegen zu setzen.

Aus der nachfolgenden Darstellung der für die SG Nenndorf ermittelten Bevölkerungsprognose wird deutlich, dass sich bei planerischer „Untätigkeit“ die negativen Effekte des demografischen Wandels durch abnehmende Bevölkerung, besonders in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen, durchsetzen werden. Art und Umfang der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung werden in dem nachfolgenden Kapitel aufgezeigt.

5.3.3 Bevölkerungsprognose auf der Grundlage „NIW“

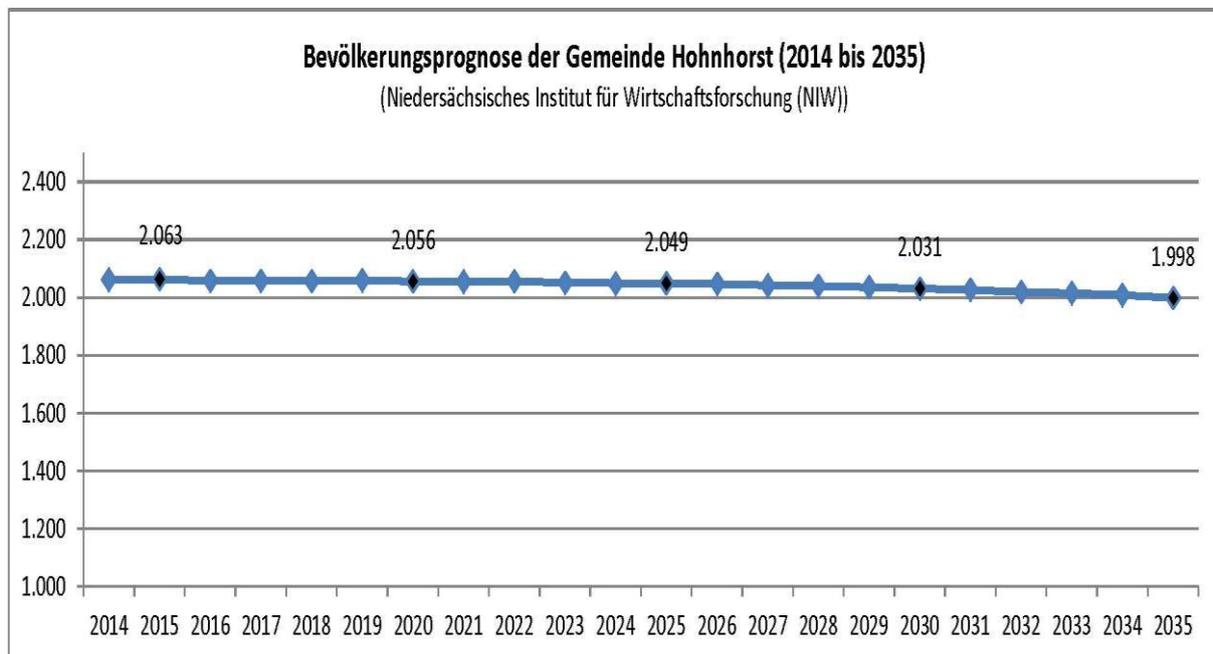
➤ *Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Nenndorf*

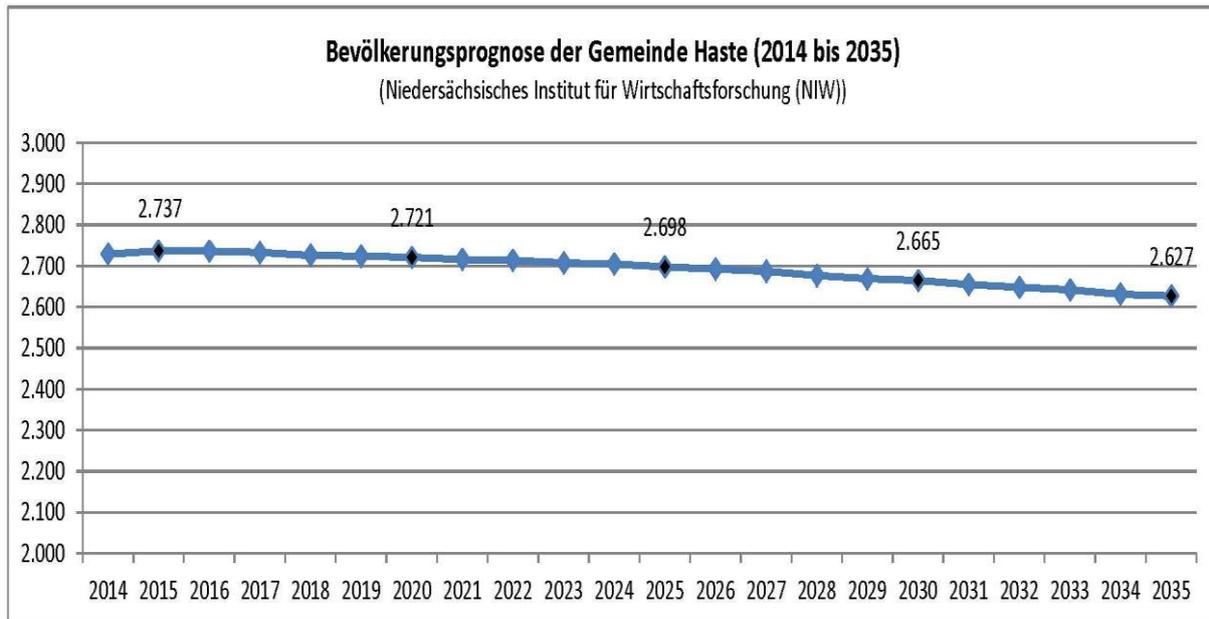
Unter Berücksichtigung der aktuell zur Verfügung stehenden Bevölkerungsstatistiken sind in Zukunft erhebliche Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten, die im Wesentlichen auf die strukturellen Veränderungen des demografischen Wandels zurückgeführt werden. Danach ist innerhalb des Zeitraumes von 2014 bis 2035 für den Bereich der Samtgemeinde Nenndorf mit einem Bevölkerungsrückgang von 5,5 % zu rechnen.



➤ *Bevölkerungsprognose für die Gemeinden Hohnhorst und Haste*

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) sowie der zu erwartenden Wirkungen des demografischen Wandels wird sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Hohnhorst im Zeitraum von 2014 bis 2035 wie folgt um 3,5 % verringern. Für die Gemeinde Haste wird in diesem Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von rd. 4,3 % ermittelt.





Städtebauliches Entwicklungsziel - Bevölkerungsprognose

Die v.g. Diagramme zeigen anschaulich, dass absehbar die Bevölkerungsentwicklung erheblichen Veränderungen unterliegen wird. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist auf der Ebene der Samtgemeinde von erheblicher stadtplanerischer Bedeutung. Auf die o.g. Ausführungen zur ggf. zu erwartenden Minderauslastung und sich daraus ggf. ergebenden Nutzungsveränderungen oder Schließungen sowie sozio-kulturellen Auswirkungen auf Vereine und sonstige Organisationen wird hier Bezug genommen.

Die statistischen Aussagen und Prognosen deuten auf eine Entwicklung, für die nach Lage der Dinge bzw. den heute aktuellen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die überwiegende Wahrscheinlichkeit des Eintrittes spricht. Die Prognose stellt daher unter Würdigung stetig auftretender oder zumindest zu erwartender Veränderungen eine für die städtebauliche Planung wesentliche, weil plausible Entwicklungsperspektive dar. Diese rechtzeitig zu erkennen und städtebaulich geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um bei ungünstigen Entwicklungstendenzen rechtzeitig genug gegensteuern zu können, ist Aufgabe der städtebaulichen Planung einschl. der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanung.

Die Samtgemeinde Nenndorf hat die Möglichkeit, durch Stabilisierung der Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere der Siedlungsbereiche, die sich im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste befinden, die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung dauerhaft zu erhalten, wenn es gelingt, die durch den demografischen Wandel absehbare negative Bevölkerungsentwicklung aufzuhalten und auf dem Niveau von 2015 zu stabilisieren. Dies kann neben der allgemeinen Verbesserung von Gewerbestandorten, Schaffung von Arbeitsstätten auch durch die Förderung der Innenentwicklung und durch gezielte Berücksichtigung der individuellen Wohnbedarfe erfolgen.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in Folge eines nicht ausreichenden Wohnbauflächenangebotes sind folgende Ziele Gegenstand der 23. Änderung:

- Die aktuelle Bevölkerungszahl (2015) soll mit Blick auf den Prognosehorizont 2035 möglichst gehalten werden. Dies setzt voraus, dass der vom NIW prognostizierte Bevölkerungsrückgang durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muss.
- Für die Mitgliedsgemeinden Haste und Hohnhorst wird aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste sowie der dort befindlichen Ausstattung mit Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung über die Stabilisierung der

Einwohnerentwicklung auf den Stand von 2015 eine leicht darüberhinausgehende positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,5 % bis 2035 erwartet.

5.3.4 Ermittlung der bestehenden Bauflächenpotenziale

• Methodisches Vorgehen

Um der Bevölkerungsprognose adäquate städtebauliche Strategien entgegen zu setzen und negative Folgen hinsichtlich der Ausstattung von Grundversorgungseinrichtungen zu vermeiden, wurden zunächst die lokalen Baulandpotenziale ermittelt. Die Ermittlung erstreckt sich dabei auf alle in der Samtgemeinde Nenndorf gelegenen Siedlungsbereiche. Die ermittelten Baulandpotenziale wurden im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Eignung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs beurteilt. Auf die Ergebnisse wird nachfolgend entsprechend eingegangen. Im Rahmen der 20. Änderung des FNPs wurde bereits eine erste Ermittlung durchgeführt, auf die jetzt, einschl. erforderlicher Anpassungen in Folge der allgemein bisher stattgefundenen Siedlungsentwicklung, aufgebaut wird.

Im Rahmen der 23. Änderung des FNPs werden die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

- Brachflächen,
- Gebäudeleerstände,
- Baulücken und
- andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Ermittlung der bestehenden Baulandpotenziale erfolgte durch Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung digitaler Katasterunterlagen, lokaler Prüfung der Situation und durch Abgleich mit der Samtgemeinde Nenndorf in Bezug auf die allgemeine Verfügbarkeit ermittelter Flächen. Die lokal erkennbaren Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden, soweit es sich bei der Beurteilung der räumlichen Situation ergab, in diese Untersuchungen einbezogen. Zu den Aspekten der Brachflächen im Sinne von derzeit ungenutzten Gewerbeanlagen o.ä. sowie zu Nachverdichtungsmöglichkeiten wird in der weiteren Begründung ausgeführt.

Die jeweils ermittelten und für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs „anrechenbaren“ Flächen werden entsprechend dargelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Planzeichnungen zusammengefasst und können bei der Samtgemeinde Nenndorf bei Bedarf eingesehen bzw. angefordert werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass aus den Ausarbeitungen kein parzellenscharfer Anspruch auf Bebaubarkeit abgeleitet werden kann, hierzu bedarf es einer weitergehenden baurechtlichen Abstimmung mit den jeweils beteiligten Behörden.

Die Beurteilung der Baulandpotenziale richtet sich nach der planungsrechtlichen Eignung, die sich dann darstellt, wenn es sich um Flächen/Grundstücke handelt, die

- I. sich als Baulücken nach § 34 BauGB darstellen und im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Bauflächen im Sinne von Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und insofern an der Deckung des Baulandbedarfes ganz oder nur teilweise teilnehmen,
- II. in festgesetzten Bebauungsplänen als Wohn- und Mischgebiete (WA/WR/MI/MK etc.) ausgewiesen sind und
- III. im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Bauflächen dargestellt sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan einem tatsächlichen Baurecht zugeordnet und insofern als grundsätzlich planbedürftig zu bezeichnen sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die

aufgrund ihrer Größe und Darstellung zur Entwicklung eines konkreten Baurechtes in der Regel einen Bebauungsplan benötigen.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage von Erfahrungswerten und lokaler Beurteilung/ Kenntnislagen der örtlichen Situation und die tatsächlichen Mobilisierungsmöglichkeiten zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs beurteilt. Da die betrachteten Bauflächenpotenziale nicht vollständig unmittelbar zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zur Verfügung stehen, wurden die nachfolgenden korrigierenden Berechnungsansätze gewählt:

Zu I: Für die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegenen Baulücken (gem. § 34 BauGB) werden die im FNP als **Wohnbauflächen** dargestellten Flächen zu 25% berücksichtigt, da diese nicht regelmäßig für die Bauzwecke Dritter bereitgestellt werden. Diese Annahme ist realistisch, da zahlreiche klassische Baulücken auch andere Nutzungen aufweisen (Gärten, Abstand zur Berücksichtigung von Betriebsentwicklungen, Obstwiesen, Stellplätze). Darüber hinaus werden diese Flächen zum Zwecke der unmittelbaren Deckung des Baulandbedarfs Dritter häufig nicht zur Verfügung gestellt.

Für die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegenen Baulücken (gem. § 34 BauGB) werden für die im FNP dargestellten **gemischten Bauflächen** aufgrund der in diesen Baugebieten planungsrechtlich nur eingeschränkt zulässigen Wohnnutzung nur 50% der ermittelten Flächen angerechnet. Von diesen Flächen werden die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen zu 25 % angerechnet (d.h. 25 von 50 %), da neben der nur eingeschränkten Wohnnutzung die sich visuell darstellenden Baulücken nicht regelmäßig für Bauzwecke Dritter zur Verfügung stehen und ggf. auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes als Abstandspuffer zu sonst konkurrierenden Nutzungen erforderlich sind.

Zu II: Für die in den B-Plänen festgesetzten **WA- und WR-Gebiete** wird aufgrund der durch verbindliche Bauleitplanung eindeutig aufgezeigten Bereitschaft zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs eine 75%ige Verfügbarkeit vorausgesetzt.

Für die in den B-Plänen festgesetzten **MI-, MD- und MK-Gebiete** wird, aufgrund der in diesen Baugebieten planungsrechtlich nur eingeschränkt zulässigen Wohnnutzung, nur 50 % der ermittelten Fläche angerechnet. Davon ausgehend wird für die festgesetzten MI, MD und MK-Gebiete aufgrund der durch verbindliche Bauleitplanung eindeutig aufgezeigten Bereitschaft zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes eine 75 %ige Verfügbarkeit vorausgesetzt (d.h. 75 von 50 %).

Zu III: Für die im wirksamen FNP dargestellten **Wohnbauflächen** werden 70 % der ermittelten Bauflächen angerechnet, da 30 % der Flächen im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung für Verkehrsflächen, Kompensation, Grünflächen und sonstiges (z.B. Immissionsschutz und Regenrückhaltung) beansprucht werden.

Für die im wirksamen FNP dargestellten **gemischten Bauflächen** werden aus dem o.g. Grund ebenfalls 70 % der ermittelten Bauflächen angerechnet. Davon werden aufgrund der nur eingeschränkten Zulässigkeit von Wohnnutzungen 50 % angerechnet (d.h. 50 von 70 %).

Diese Vorgehensweise berücksichtigt die in § 1 a Abs. 2 BauGB dargelegten beachtlichen Inhalte einer städtebaulichen Begründung, da alle in Betracht kommenden Baulandpotenziale einschl. der bestehenden Potenziale in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in die Gesamtbetrachtung eingestellt wurden.

Die Fortschreibung der bereits zur 20. Änderung des FNPs durchgeführten Untersuchung bewirkt, dass von den rd. 9 ha Bauflächenpotenzialen nach weiteren baulichen Aktivitäten und Aufstellungen von Bebauungsplänen, die einer kurzfristigen Bebauung zugeführt werden, noch rd. 4,5 bis 5 ha Baulandpotenzial zur Verfügung stehen würde.

- **Berücksichtigung von Leerständen/drohendem Leerstand und besonderem Wohnbedarf**

Lokal erkennbare Leerstände und der aufgrund des demografischen Wandels absehbare Wohnungsleerstand können nur sehr begrenzt in die Berücksichtigung bestehender Baulandpotenziale einbezogen werden. Diese sind regelmäßiger Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes. Insofern ist ein gewisses Maß an Leerständen auch erforderlich, um Zu- und Fortzüge überhaupt zu ermöglichen. Dennoch wird auch davon ausgegangen, dass der demografische Wandel, der sich durch eine stetige Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen gegenüber den jüngeren darstellen wird, zukünftig nicht unmittelbar aufhalten lässt. Hieraus folgt, dass aufgrund der Standortanforderungen der älter werdenden Bevölkerung (zentrumnah) vordringlich die im Versorgungskern Bad Nenndorfs oder in den zentralen Siedlungsgebieten der Mitgliedsgemeinden gelegenen Wohnraumpotenziale genutzt werden. Hierfür sind die o.b. Baulandpotenziale, die sich u.a. in den zentralen Siedlungsbereichen befinden, geeignet.

Dies könnte dadurch erfolgen, dass die älter werdende Bevölkerung vermehrt die ggf. zu groß gewordenen Wohnungen und Wohngrundstücke zu Gunsten der Inanspruchnahme einer den individuellen Wohnbedürfnissen im Alter entsprechenden Wohnform (z.B. betreutes Wohnen) aufgibt, sodass dadurch ein zeitlich begrenzter Leerstand in Erscheinung tritt. Der Leerstand wird jedoch absehbar aufgrund der Wohnungsnachfrage nicht dauerhaft und daher auch nicht als städtebaulich störend in Erscheinung treten. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die altersbedingt freiwerdenden Wohngebäude für das Wohnen im Alter umzugestalten und energetisch zu sanieren.

Bisher ist für die Mitgliedsgemeinden Haste und Hohnhorst kein störender Leerstand erkennbar. Dieser wurde zeitnah durch Folgenutzer wieder beseitigt. Die Qualität des Wohnungsmarktes wird aufgrund des guten Versorgungsangebotes und der sich darstellenden Nutzungsmischung innerhalb des Versorgungskernes absehbar keiner wesentlichen Veränderung unterliegen, da weiterhin – wie oben beschrieben - Demografie bedingt die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohneinheiten anhalten wird. Hierbei wird es sich überwiegend um diejenigen handeln, die aufgrund der Standortfrage oder der wirtschaftlichen Verhältnisse kein Eigenheim an anderer Stelle anstreben würden. Insofern beziehen sich die Wohnbedürfnisse überwiegend auf den zentralen, aber auch durch dichte Bebauung begrenzten Bereich der zukünftig freiwerdenden und bisher bebauten Grundstücke im Innenbereich. Durch die Nutzung der sich dort nur sukzessive ergebenden Folgenutzungsmöglichkeit (Wohnen) wird aus der Inanspruchnahme von Leerständen der Baulandbedarf nicht gedeckt werden können. Vielmehr handelt es sich bei dem Wohnbedarf der älter werdenden Bevölkerung um einen Aspekt der Eigenentwicklung.

Diese Wohnbedürfnisse sollen zukünftig vermehrt möglichst durch ergänzende und innovative Wohnformen berücksichtigt werden, die auf ein selbstbestimmtes Wohnen ausgerichtet sind. Hierbei sollte es sich vordringlich um Wohnformen handeln, die auf die Nutzung von kleineren Wohnungen abstellen, die sich die gewachsen baulichen und zum Teil zukünftig leerstehenden Gebäude zu Nutze machen. In den ländlich geprägten Siedlungsbereichen trifft dies auch für aufgegebene oder vom Leerstand bedrohte Hofstellen zu, die in dieser Weise eine angemessene Folgenutzung erfahren, sofern diese baulichen Anlagen nicht anderweitig, etwa im Sinne des Ländlichen Wohnens mit Pferdehaltung beansprucht werden.

Bei dem zu beachtenden Wohnbedarf handelt es sich jedoch nicht ausschließlich um Senioren, sondern auch um diejenigen, die aus Gründen der Ausbildung oder der Gründung eines eigenen (ersten) Haushaltes regelmäßig auf die bereits gewachsenen Siedlungsbereiche reflektieren, weil sie wirtschaftlich gesehen überwiegend noch nicht zur Bildung von Wohneigentum in der Lage sind. Aufgrund des Bahnhofes Haste kommen daher auch die ländlich geprägten Siedlungsbereiche, die sich in der Nähe des Bahnhofes befinden, in den „Fokus“ von Singlehaushalten, da in diesem Nahbereich der Nutzen der Mobilität überwiegt.

Den besonderen Wohnbedürfnissen im Alter und den Wohnbedürfnissen der jungen Bevölkerungsgruppen soll daher insbesondere durch Umnutzung und Ertüchtigung von im Siedlungszusammenhang gelegenen Gebäuden (z.B. Seniorenwohngemeinschaften, Seniorenwohnparks mit Servicebetreuung und mobiler Pflege sowie andere innovative und auf den Versorgungskern sich beziehende Wohnformen) Rechnung getragen werden. Insofern werden absehbare Gebäude- oder Wohnungsleerstände von neuen Wohnformen beansprucht werden.

- **Berücksichtigung eines differenzierten Wohnbedarfs**

Der zukünftige Wohnbedarf ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels differenziert und mit Rücksicht auf die jeweilige Individualität der zu versorgenden Bevölkerung zu betrachten. Daher wird es regelmäßig Personen geben, die ihren Lebensmittelpunkt in unmittelbaren Kernbereichen von Städten haben und welche, die ausschließlich auf die Realisierung eines Eigenheims in ruhiger und gut erschlossener Randlage abzielen und die unmittelbare Nähe zu Schule, Kindergarten, Sportanlagen, zentralen ÖPNV Haltestellen und zur freien Landschaft schätzen und „fordern“. Die städtebauliche Planung einer Gemeinde muss daher möglichst vielen individuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der unmittelbaren Nähe zu den oben bereits beschriebenen Versorgungseinrichtungen übersteigt gegenwärtig die Nachfrage nach den in den Siedlungsbereichen gelegenen und noch verfügbaren Grundstücksflächen erheblich.

Daher werden innerhalb der geplanten Wohnbauflächen aufgrund der städtebaulichen Struktur des geplanten Wohnquartiers überwiegend die aktuell durch Anfragen von Bauinteressenten zu einem deutlich überwiegenden Anteil darlegten Wohnbedarfe berücksichtigt. Diese zielen – wie oben beschrieben - auf die Wohnbedürfnisse junger Familien ab, die ihren Lebensmittelpunkt in Haste und Hohnhorst beibehalten, neu einrichten und dabei die Standortvorteile des zentralen ÖPNV Haltpunktes „Bahnhof Haste“ sowie die vorhandenen Einrichtungen zur täglichen und allgemeinen Versorgung der Bevölkerung nutzen möchten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstellten Wohngebäude auch Wohnraum zur Miete und, jedoch in einem kleinräumigeren Bereich, auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglichen werden. Dies ist in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) entsprechend durch eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen. Insofern werden auch die Wohnbedürfnisse sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen grundsätzlich berücksichtigt. Die Bauleitplanung, insbesondere die Änderung des FNPs trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen, da sie nicht auf die unmittelbare Realisierungsebene abstellt.

Zur hinreichenden Berücksichtigung vorhandener Bauflächenpotenziale werden die im wirksamen FNP bereits dargestellten und baulich noch nicht beanspruchten Wohnbauflächen auf ihre Mobilisierungsfähigkeit geprüft. Hierbei handelt es sich um die am südlichen Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Scheller gelegenen Wohnbauflächen, die im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie Minden-Haste-Hannover liegen und absehbar aufgrund des Immissionskonfliktes und den Einschränkungen des Wohnumfeldes zur Deckung des Wohnbedarfs nicht in dem erforderlichen Maße geeignet sind. Zur Vermeidung von Wohnbauflächen, die über den Wohnbaulandbedarf der Gemeinden Haste und Hohnhorst erheblich hinausgehen,

werden daher die im Teiländerungsbereich 23.2 gelegenen Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert.

Dabei steht der Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 von rd. 5,4 ha eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.2 von 3,9 ha gegenüber. Aufgrund der Sonderstellung des ÖPNV begünstigten Standortes wird von einem vollständigen Ausgleich bestehender und geplanter Wohnbauflächen abgesehen.

- **Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung (Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, Attraktivität des Wirtschaftsraumes Region Hannover)**

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Samtgemeinde Nenndorf in Bezug auf die zukünftige Bereitstellung von Wohnbauland neben dem Eigenbedarf auch auf den Zugang von außen reflektieren darf. Dies ist dann der Fall, wenn durch die kommunale Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Erweiterung von Gewerbegebieten sowie weiterer Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge die Nachfrage nach derartigem Wohnraum steigen wird, weil der Wohnbedarf auch durch die hinzuziehenden Arbeitnehmer zunehmen wird. In diesem Zusammenhang sei auch auf die jüngst aufgestellten Bebauungspläne mit dem Ziel der Gewerbeansiedlung hingewiesen, die sich auch aufgrund der Bereitstellung von Arbeitsplätzen auf die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen mit zukünftigen Mitarbeitern auswirken wird.

Auf Grund der Nähe zum Bahnhof Haste und der guten Erreichbarkeit der in der Region Hannover befindlichen Arbeitsplätze sowie Bildungsstätten ist auch in dem unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes mit einer stark zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen.

- **Berücksichtigung von Brachflächen**

In den Gemeinden Hohnhorst und Haste wurden in der Vergangenheit zahlreiche im „Innenbereich“ gelegene Freiflächen im Rahmen der Innenentwicklung im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB oder über die Beurteilung nach § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt bzw. werden gegenwärtig entsprechend vorbereitet. Häufig handelte es sich um eine Bebauung mit Wohngebäuden, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Kernbereiches für das Wohnen besonders attraktiv sind.

Diese Instrumente stellen für die hier in Rede stehenden Mitgliedsgemeinden auch weiterhin für geeignete Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhanges ein angemessenes städtebauliches Ordnungsinstrument dar. Die Ermittlung der Baulandpotenziale hat jedoch gezeigt, dass das Potenzial nach geeigneten Flächen aufgrund der in den historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen hohen baulichen Dichte des gewachsen Siedlungsbereichs sowie der dort befindlichen konkurrierenden Nutzungen (Handwerks- und Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Hofstellen) sehr gering geworden ist. Darüber hinaus stellen die den Hofstellen oft vorgelegerten Weideflächen und Wiesen wertvolle Betriebsflächen dar und weisen dabei eine gewisse ökologische Wertigkeit etwa als Obstwiesen auf, die sich aus diesem Grunde bereits einer Bebauung entziehen.

Ggf. ist in Zukunft auch durch die Beseitigung von energetisch nicht mehr haltbaren baulichen Anlagen lokal eine weitere Innenentwicklung realisierbar. Hierbei wird es sich jedoch nicht um eine Vielzahl von Wohneinheiten handeln können, da in der Regel der dafür vorgesehene Bereich räumlich und hinsichtlich des Bauvolumens (Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB) begrenzt ist.

Durch Umnutzung ehemaliger Hofstellen konnte bereits an unterschiedlichen Standorten (etwa in Haste und Hohnhorst) zu einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung und Innenentwicklung beigetragen werden, indem Möglichkeiten für das Leben im Alter geschaffen wurden.

- **Ermittlung des Bauflächenbedarfs unter Berücksichtigung lokaler Wohnbaulandpotenziale**

Dennoch sind auch diese Entwicklungen nicht mehr in einem für die Baulandbedarfsdeckung ausreichendem Maße verfügbar. Von den bisher (20. Änderung des FNPs) ermittelten Flächenpotenzialen werden maximal 4 bis 6 ha in Anrechnung gebracht werden können. Diese Flächen stehen jedoch in einem flächenhaften Gesamtzusammenhang zum Zwecke einer geordneten der Wohngebietsentwicklung nicht zur Verfügung. Diese Flächen sind zur Deckung des sich auf kleinflächige Areale (wie z.B. Baulücken etc.) geeignet. Darüber hinaus handelt es sich um Flächen, die trotz ihrer räumlich ausreichenden und im FNP bereits dargestellten Wohnbaulflächen aufgrund von anderen städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht für eine Wohnbaulflächenentwicklung geeignet sind. Hierbei handelt es sich um die Flächen am südlichen Siedlungsrand von Scheller, die im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnanlagen liegen und erhebliche schienengebundene Lärmimmissionen aufweisen.

Da diese Flächen offensichtlich nicht für die Deckung des Wohnbedarfs geeignet sind, werden diese Flächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Das bisher im FNP bereits dargestellte Wohnbaulflächenkontingent wird ersatzweise für den Bereich westlich des Kornweges verwendet. Insofern wird es bei Berücksichtigung der aufzuhebenden und an anderer Stelle neu auszuweisenden Flächen lediglich zu einer lokal geringfügigen Mehrausweisung von Wohnbaulflächen kommen. Auf eine mathematische Darlegung des Wohnbaulflächenbedarfs wird daher verzichtet.

6 Alternativstandorte

Im Rahmen der Standortsuche für Wohnbauerweiterungsflächen ist eine erste Alternativenprüfung durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere auf die Flächen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste.

Die für das Mittelzentrum Bad Nenndorf relevanten Wohnbaulflächenkontingente bleiben bei dieser Beurteilung unberücksichtigt, da es sich hier um den sich auf den Einzugsbereich des Bahnhofes Haste gerichteten Baulandbedarf handelt.

Bei der Beurteilung von Standortalternativen sind neben der v.g. Nähe zum Bahnhof Haste auch die städtebaulichen Strukturen des Siedlungszusammenhangs sowie die dort prägenden Arten der Bodennutzung für die Prüfung der grundsätzlichen Entwicklungsfähigkeit von Bedeutung.

Der Einzugsbereich des Bahnhofes Haste erstreckt sich auf den Siedlungsbereich Haste beidseits der Bahnanlagen sowie auf die westlich daran anschließenden Flächen der Gemarkung Hohnhorst.

Insofern wird dieser Bereich in Bezug auf die Beurteilung von alternativen Wohnbaulflächen genauer betrachtet. Hierbei ist festzustellen, dass von der Bahnlinie erhebliche schienengebundene Lärmemissionen ausgehen, die in diesem Nahbereich eine Ausweisung von Wohnsiedlungsbereichen nahezu ausschließen. Geeignete Flächen stellen sich daher erst in einer Entfernung von rd. 200 m LL beidseits der Bahn dar.

Darüber hinaus stellt der westlich an den Siedlungsbereich Haste und nördlich der Waldstraße sich anschließende Wald eine tatsächliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung dar. Diese Flächen entziehen sich der baulichen Entwicklung, da neben den ökologischen Funktionen auch forstwirtschaftliche Belange von erheblicher Bedeutung sind.

Unter Berücksichtigung der v.g. Abstände zu emittierenden Nutzungen sind auch die beidseits der Kolenfelder Straße gelegenen Flächen als nur eingeschränkt geeignet zu betrachten, da

neben der Verkehrslärmentwicklung auch vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und die damit verbundenen Entwicklungsaspekte eine Wohnsiedlungsentwicklung erschweren. Auch diese Flächen werden daher in Bezug auf die Ermittlung geeigneter und attraktiver Wohnbauflächen nicht weiter betrachtet.

Im Bereich des östlichen Siedlungsrandes von Haste verläuft der Haster Bach, von dem eine wasserrechtlich bedingte Barriere ausgeht, die eine Siedlungsausdehnung faktisch begrenzt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich weitere landwirtschaftliche Hofstellen, die aufgrund der v.g. landwirtschaftlich bedingten Emissionen (Geruch und Lärm) als auch der für den Betrieb erforderlichen hofnahen Wirtschaftsflächen eine Siedlungsaktivität nicht oder nicht in dem benötigten Umfang erwarten lassen.

Weitere, sich südlich anschließende und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für die Wohnbauflächenentwicklung gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Der südliche Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Haste wird durch den Lebensmitteldiscounter und das nördlich vorgelagerte Altenwohn- und Pflegeheim geprägt. Im südlichen Anschluss befindet sich die niveaufrei über die Bahnanlagen verlegte Landesstraße sowie das in der Gemarkung Hohnhorst gelegene und den Siedlungsabschluss bildende Gewerbegebiet „Schwarze Mühle“. In diesem Bereich ist aufgrund der beschriebenen konkurrierenden Nutzungen keine Wohnsiedlungsentwicklung möglich.

Daher wird der Suchbereich geeigneter Wohnbauflächenpotenziale auf die Flächen im westlichen Anschluss an die Bahnanlagen ausgedehnt. In diesem Bereich finden sich im unmittelbaren Umfeld der Kirche Siedlungsflächen, die jedoch aufgrund der Einwirkungen des Schienenlärms sowie der verlegten Landesstraße nicht oder nur bedingt für die Deckung des Wohnbedarfs geeignet sind. Hierbei handelt es sich auch um bereits im wirksamen FNP dargestellte Wohnbauflächen, die aus Gründen der fehlenden Verfügbarkeit aber auch aus Gründen des Immissionskonfliktes (Bahnanlage) nicht realisierbar sind.

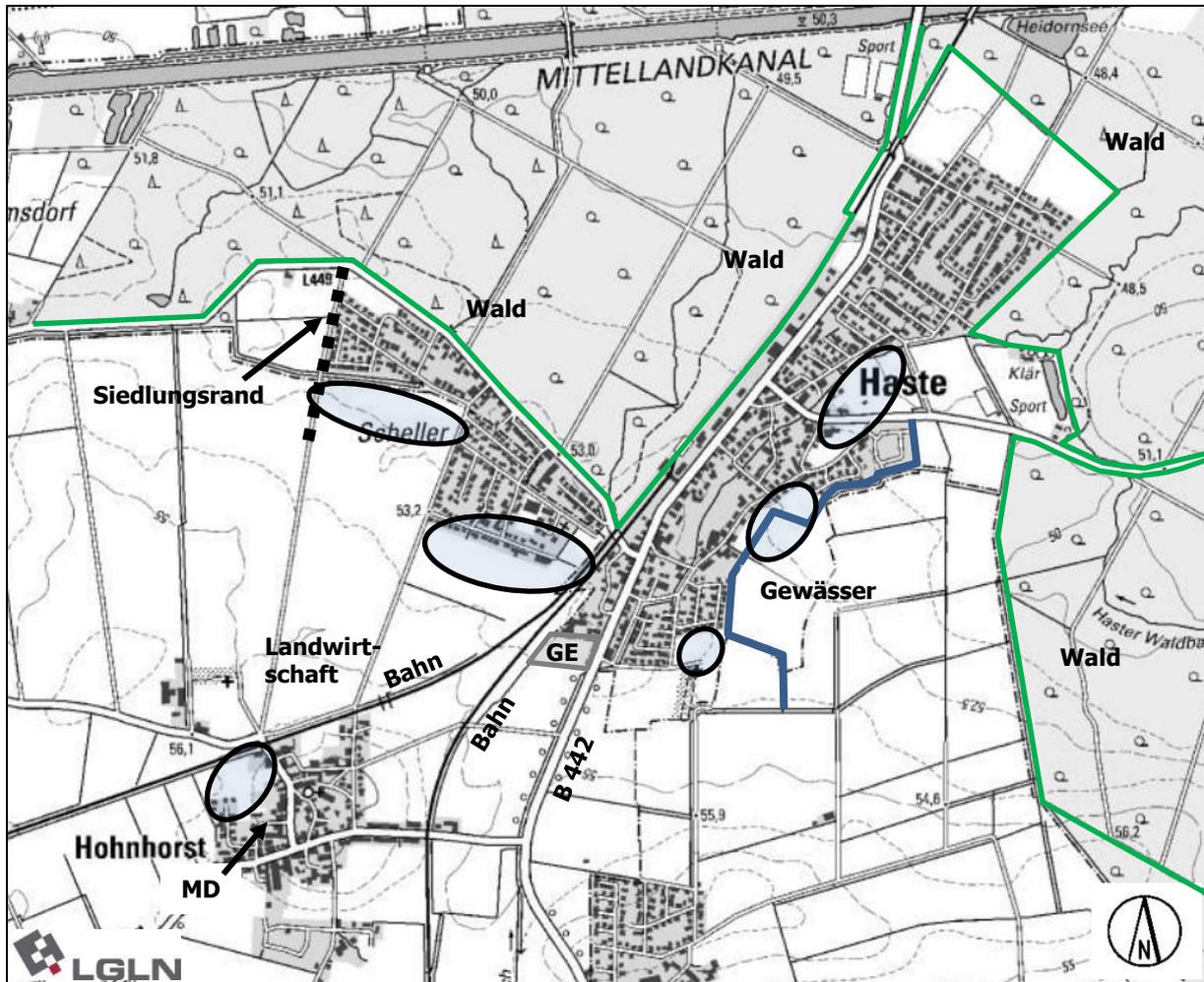
Der Siedlungsbereich südlich der Waldstraße ist ferner dadurch gekennzeichnet, dass er einschließlich des in 2003 geplanten und realisierten Wohngebietes Haste West keine Grundstücksflächen erkennen lässt, die für eine angemessene Deckung des Wohnbedarfs geeignet wären. Die Gemeinde Haste stellt zur Förderung der Innenentwicklung im Einzelfall Bebauungspläne auf, um aufgrund der zum Teil erkennbaren großen Grundstücksflächen einzelne Bauflächen zu entwickeln.

Darüber hinaus befinden sich westlich des Kornweges, im Bereich der Gemarkung Hohnhorst, die am südlichen Siedlungsrand von Haste gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die bereits zu einem geringen Anteil im wirksamen FNP der SG Nenndorf als Wohnbaufläche dargestellt sind. Diese Flächen stellen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste bei objektiver Betrachtung die einzige Möglichkeit zur Deckung des auf den Einzugsbereich des Bahnhofes reflektierenden Wohnbedarfs dar. Dabei wird natürlich nicht verkannt, dass neben der Attraktivität des Bahnhofes sowohl Hohnhorst als auch Haste mit ihren Einrichtungen der Grundversorgung (Schule, Kirche, Kindergarten, Sportvereine und sonstige kulturelle Institutionen) einen Eigenbedarf aufweisen, der sich aus der Reduzierung der Belegungsdichte, d.h. Einwohner pro Wohneinheit und Grundstück ergibt.

Nach Abwägung der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Siedlungsbereiches Haste und Hohnhorst/Scheller stellen sich die aus der nachfolgenden Übersicht zu entnehmenden Standorte dar, die als Wohnsiedlungsbereiche eine grundsätzliche Eignung aufweist. Die in Nordbruch, Rehren und Rehrwiehe gelegenen Grundstücksflächen stellen sich nicht als geeignete Alternative zur Konzentration einer o.b. Wohnflächenentwicklung dar, sodass diese den Anforderungen der allgemeinen Eigenentwicklung unterworfen werden. Für diesen Bedarf ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung Art und Umfang der Flächen zu bestimmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorteile der westlich des Kornweges befindlichen Flächen gegenüber den sonstigen, in Betracht gezogenen Flächen überwiegen, da eine städtebaulich zusammenhängende und den Siedlungsbereich abrundende sowie konfliktärmere Deckung des Wohnbedarfs zu erwarten ist.

Abb.: Übersichtsplan möglicher Alternativstandorte, Kartengrundlage: TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



7 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, 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.

Die jeweiligen Belange werden in diesem Teil der Begründung nur verkürzt dargestellt, um Wiederholungen zu vermeiden. Auf den Umweltbericht, der ausführlich auf die Darlegung der einzelnen Aspekte eingeht, sei hier hingewiesen.

Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Fachgesetze sind bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung beachtlich:

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)

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind die Zugriffsverbote zu beachten.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

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. Gemäß § 61 Abs. 1 NWG umfasst die Unterhaltung eines Gewässers seinen ordnungsgemäßen Abfluss, sowie die Pflege und Entwicklung. In Bezug auf die Unterhaltung von Gewässern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete), die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Auf Grund der Größe des Plangebietes bzw. der zu erwartenden zulässigen Grundfläche ist absehbar, dass für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anhang 1 Nr. 18.7.1 i. V. m. Nr. 18.7.2 UVPG und Anlage 1 des NUVPG notwendig wird. Es handelt sich um die Realisierung eines Städtebauprojektes in sonstigen Gebieten, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die für die Vorprüfung zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mind. 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² wird absehbar erreicht, jedoch nicht überschritten. Gem. § 17 Abs. 1 UVPG wird die Vorprüfung im Aufstellungsverfahren des B-Planes als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Bezogen auf die auf den Änderungsbereich von dem angrenzenden Verkehr einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Normen zu berücksichtigen (z.B. TA-Lärm, TA-Luft, DIN 18005, DIN 4109, GIRL).

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.

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 und vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume. Zwei Eichen am nördlichen Rand des Teiländerungsbereich 23.1 fallen unter die Verordnung.

Fachplanungen

Die nachfolgend aufgeführten Fachplanungen sind bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung beachtlich:

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGNatSchG)

Für die Samtgemeinde Nenndorf liegt ein Landschaftsplan (LP Nenndorf, 1995) vor, der, soweit keine anderen Angaben gemacht werden, bzw. aktuellere Daten vorliegen, für die vorliegende Planung in Bezug auf die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird.

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 Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und für das Landschaftsbild.

Die Belange des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert. Auf die jeweiligen Inhalte der Arbeitskarten wird im Umweltbericht eingegangen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003) enthält keine umweltrelevanten Darstellungen für den südlichen Änderungsbereich.

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 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).

7.2 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGNatSchG 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.

Innerhalb der zukünftigen Wohnbauflächen werden Nutzungen vorbereitet, die zu den folgenden erheblichen Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter führen können:

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu Siedlungslebensräumen, Verlust von Ackerlebensräumen
- *Schutzgut Boden/Fläche:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden
- *Schutzgut Wasser:* Veränderung der natürlichen Grundwassersituation und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von Versiegelungen
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Freiflächen der freien Landschaft, fehlende Einbindung des zukünftigen Siedlungsrandes in die angrenzende freie Landschaft, Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern.
- *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:* Mögliche Beeinträchtigungen von archäologischen Bodenfunden

Parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) aufgestellt. Für die Ermittlung des innerhalb der Wohnbauflächen zu erwartenden Eingriffs wurde berücksichtigt, dass der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4 für die zukünftigen Wohngebiete festsetzt. Inkl. der gem. § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung dieser Grundflächenzahl um 50 % ergibt sich somit, dass die Wohnbauflächen zu ca. 52 % bis 60 % mit Gebäuden und Nebenanlagen überbaut werden können.

7.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

- **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.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung werden die v.g. Bebauungspläne aufgestellt. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsintensität genauere Angaben. 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 für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung darstellen:

- *Immissionsschutz*

Auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen zur Verkehrslärsituation werden geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermeiden.

- *Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung der Grundflächenzahl*

Zur Verringerung der durch Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft soll der weitestgehende Einbau versickerungsfähiger Oberflächenbeläge im privaten Bereich (Hofflächen, offene Stellplatzflächen, priv. Zufahrten) vorgesehen werden. Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 bis 0,4 und einer geringen zusätzlichen Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen soll das Maß der versiegelten Fläche beschränkt und Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt sowie der anschließenden Vorflut durch eine auf das unbedingt für die Wohngebietsentwicklung notwendige Maß der Versiegelung vermindert werden. In Verbindung mit Grünflächen/Gehölzpflanzungen wird zudem eine landschaftsgerechte, angepasste Ein-/Durchgrünung der Wohnbaufläche ermöglicht.

- *Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Ableitung des Oberflächenwassers*

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zurückgehalten werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der angeschlossenen Oberflächengewässer vermieden werden. Vorgesehen ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens, um das auf den versiegelten Flächen des Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und nur zeitverzögert und dosiert an die nächste Vorflut abgeleitet werden.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, Berücksichtigung ortstypischer Bauformen*

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hohnhorst und am westlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Scheller. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Norden und Westen ist landschaftlich von Bedeutung. Auf Grund dieser aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen zu stellen. Eine ungestörte Silhouette des Ortsrandes soll auch mit Blick auf die südlich anschließenden Siedlungsbereiche im Sinne

einer homogenen Ausformung der baulichen Anlagen (insbesondere ihrer Höhenentwicklungen) und durch Rahmeneingrünungen erhalten bleiben. In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Ortsrand vorgegeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Darüber hinaus soll die im v.g. B-Plan festgesetzte Rahmeneingrünung auf eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Bebauung in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft hinwirken.

➤ *Eingrünung/Durchgrünung*

Zur Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild (bzw. der landschaftsgerechten Neugestaltung) sollen standortgerechte Gehölzpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 15 BauGB in Form von Strauch-Baumhecken an dem der freien Landschaft zugewandten Rand des Plangebietes gepflanzt werden, um eine Einbindung in die freie Landschaft zu schaffen. Gleichzeitig können über die Verwendung heimischer Laubgehölzarten Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden, womit zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen beigetragen wird. Hierzu tragen auch in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Grünflächen bei.

Ferner sollen die innerhalb der Wohnbauflächen zukünftig entstehenden Freiflächen (mit Ausnahme der o.g. Pflanzflächen) mit Laubbäumen durchgrünt werden, um eine ortstypische Strukturierung der Gartenflächen mit Gehölzen zu schaffen.

➤ *Sicherung, Erhalt von Bäumen und Sträuchern*

Die am nördlichen Rand des Plangebietes (Teiländerungsbereiches 23.1) an dem dortigen Graben stehende zwei Eichen sind zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

➤ *Hinweise auf mögliche Bodenfunde*

In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen, um erhebliche Beeinträchtigungen möglicher Bodenfunde zu vermeiden. Archäologischer Bodenfunde zwar nicht bekannt sind, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten ggf. auftretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu melden. 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.

➤ *Baufeldräumung*

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vorhandenen Nisthilfen sind bei Erfordernis außerhalb der Brutzeit zu entfernen und umzusetzen/zu ersetzen. Durch Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Maßnahmen sind entsprechend für den Feldsperling (Nistkästen) und die Feldlerche (Brachestreifen) vorzusehen.

➤ *Bodenschutz*

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Einige DIN-Normen sollten aktiv angewendet werden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrten auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

• **Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die eines Ausgleichs bedürfen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Bodennutzung dar, sodass die hier genannten Maßnahmen in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind.

7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in 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 gegenübergestellt.

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. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die jeweils zugeordnete Biotoptypenkarte und die Eingriffs- Ausgleich-Bilanz ist aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen dem Teil II „Umweltbericht“ zu entnehmen.

Bezugnehmend auf die im Parallelverfahren erfolgte Aufstellung des B-Planes Nr. 30 und Nr. 15 stellt die Bilanz heraus, dass im Plangebiet der 23. Änderung des FNPs ein Kompensationsdefizit von voraussichtlich bis max. etwa 25.000 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen.

Hinzu kommen noch erforderliche artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für zwei betroffene Brutpaare der Feldlerche und den Feldsperling. Hierzu sind geeignete Flächen zu entwickeln bzw. die erforderliche Kompensation ist darauf auszurichten.

7.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die insgesamt die verbleibende Differenz wird anteilig extern im „Ökopool für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue“ (Planungsbüro Reinold, 2011), in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Feldlerche und mit einer externen

Maßnahme zur Entwicklung von Extensivgrünland (Maßnahme M 4) kompensiert werden. Hierdurch kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Der Ökopool befindet sich nördlich Rehren an der Rodenberger Aue. Die weiteren Maßnahmenflächen liegen in der Feldflur nördlich und südlich von Hohnhorst sowie nördlich von Rehren und Nordbruch östlich der Rodenberger Aue. Ferner sind zusätzlich zu Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) artenschutzrechtliche Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) für Feldsperling und Feldlerche erforderlich und vorgesehen. Für zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche werden in Anlehnung an die Empfehlungen der Region Hannover (2018) zwei (Dauer-)Brachestreifen von mind. 2.000 m² auf geeigneten Ackerflächen in der Feldflur nördlich und südlich Hohnhorst angelegt.

Eine genaue Bilanzierung der erforderlichen Werteinheiten, der noch verfügbaren Werteinheiten des Ökopool und weiterer, ggf. anrechenbarer Maßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Die konkrete Festlegung und Zuordnung von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling ist ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Verkehr

Das Plangebiet hat eine gute ortsbezogene und regionale Anbindung. Es liegt im Nahbereich der Landesstraße 449, die den Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet (Kreisstadt Stadthagen im Westen, die Stadt Bad Nenndorf und den Anschluss an die Autobahn BAB 2 (Richtung Hannover und Dortmund) sowie über die B 442 mit Anbindung an die Stadt Wunstorf).

Damit ist neben der Erreichbarkeit überörtlicher Ziele auch die Anbindung an den zentralen ÖPNV Haltepunkt (Bahnhof Haste) gewährleistet, der durch die Realisierung der Überquerung der Bahnanlagen und der Aufgabe des niveaugleichen Bahnüberganges ohne relevanten Zeitverlust auch aus den westlich der Bahnanlagen befindlichen Siedlungsbereichen und Ortsteilen erreicht werden kann.

Die mit der 23. Änderung des FNPs vorbereitete Siedlungsentwicklung ist zukünftig mit einer lokalen Zunahme des Individualverkehrs verbunden. Das Ing.-Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, hat die Auswirkungen auf das lokale Verkehrsnetz untersucht. Das Gutachten bezieht sich dabei auf die Verkehrsbelastungen in Folge der geplanten Siedlungsentwicklung. Daraus ist zu entnehmen, dass mit der geplanten Siedlungsentwicklung die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen weiterhin gut sein wird. Darüber hinaus geht daraus hervor, dass durch die absehbar zu erwartenden Individualverkehre aus dem Gebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sein werden.

Die Verkehrsuntersuchung geht bei der Verkehrsprognose von 76 Wohneinheiten in dem neuen Baugebiet aus. Zugleich wurden 3,5 Einwohner pro Wohneinheit angenommen. Sofern weniger Einfamilienhäuser und mehr Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet entstehen, könnte die Anzahl der Wohneinheiten ansteigen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass in Einfamilienhäusern die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit höher ist als in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insofern wäre bei einer größeren Anzahl Wohneinheiten in Mehrfamilien- statt in Einfamilienhäusern die durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit zu reduzieren.

Mit Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 15 und 30 bisher vorgesehene Anzahl der Möglichkeiten der Realisierung von Mehrfamilienhäusern (ca. 7 Gebäude) ist insofern nicht ableitbar, dass damit eine wesentliche Veränderung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse verbunden sein wird.

Ggf. doch erforderliche verkehrsregelnde Maßnahmen auf der L 449 sind frühzeitig mit der zuständigen Behörde des Landkreis Schaumburg abzustimmen / zu beantragen.

Über den Anschluss an den Kornweg im Osten und den weiterführenden Straßen in Richtung Haste und Hohnhorst sind die lokalen Ziele wie Versorgungseinrichtungen und ÖPNV Haltestellen, insbesondere der Bahnhof Haste mit seinem direkten Anschluss an die Landeshauptstadt Hannover erreichbar. Die geringe Entfernung des Bahnhofes ermöglicht es, dass die neuen Bewohner zu Fuß und mit dem Fahrrad fahren können, ohne den Individualverkehr durch die Benutzung des PKWs zu belasten. Neben der Erreichbarkeit des Bahnhofes trifft dies auch für die in Hohnhorst und Haste gelegenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Schule, Sportanlagen und ÖPNV-Haltestellen und Bahnhof, Möglichkeiten der Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs) zu.

Durch die Rücknahme bisher bereits dargestellter Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.2 werden keine Auswirkungen auf die Verkehrsnetze erwartet.

9 Immissionsschutz

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

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld der Teiländerungsbereiche wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete sowie von der im Norden gelegenen L 449 und ferner durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke (DB) 1700 Hannover- Minden und auf der Bahnstrecke 1760 Hannover- Altenbeken in rd. 800 m Entfernung östlich des Teiländerungsbereiches 23.1 bzw. in unmittelbarer Nähe zum Teiländerungsbereich 23.2 bestimmt. Auf den Teiländerungsbereich 23.1 können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken die im Rahmen nachfolgender Planungen zu beachten sind. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Für die im Teiländerungsbereich 23.2 gelegenen Flächen werden die bisherigen Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Auf eine weitergehende schalltechnische Betrachtung dieser Flächen wird daher nachfolgend verzichtet.

Auf der Grundlage ebenfalls aktuell durchgeführter Verkehrsmengenzählungen werden Aussagen zur Verkehrsbelastung und Verkehrslärmsituation der im unmittelbaren Umfeld der FNP-Änderung befindlichen Straßen gemacht.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nachfolgend dargelegt werden und in den textlichen Festsetzungen zum v.g. Bebauungsplan Nr. 15 und Nr. 30 entsprechend berücksichtigt werden.

³ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste“, Garbsen, 12.11.2018

Darüber hinaus befinden sich jedoch weder Sportanlagen, Freizeitanlagen noch Gewerbebetriebe im unmittelbaren Nahbereich des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes, sodass diese Lärmquellen im Zuge dieser FNP-Änderung nicht weiter untersucht werden. Auf die angrenzend ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in Form der Bewirtschaftung von Ackerflächen wird nachfolgend eingegangen.

9.1 Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen

Die Schutzwürdigkeit der im Teiländerungsbereich 23.1 zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den Darstellungen der 23. FNP-Änderung bzw. den daraus abgeleiteten und im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO. Im B-Plan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) werden aus den in der 23. Änderung geplanten Wohnbauflächen als konkrete Art der baulichen Nutzung WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus grenzen als schutzbedürftige Nutzungen im Norden und Osten ebenfalls WA-Gebiete an. Aus diesem Grund ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen nicht von einem sich aufdrängenden Immissionskonflikt auszugehen.

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

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

Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

9.2 Verkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der L 449 sowie den Bahnstrecken 1700 und 1761 und den damit verbundenen o.b. Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Teiländerungsbereiches 23.1 erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung sind neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf den o.g. Verkehrsflächen stattfindenden bzw. zu erwartenden Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

- **Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets**

Straßenverkehrslärm

„Die Straßenverkehrslärmimmissionen von der L 449 sowie der Nebenstraßen Waldfrieden und Am Loh liegen innerhalb des Plangebiets tags und nachts deutlich unter dem Orientierungswert für WA-Gebiete, so dass auf eine explizite Darstellung der Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebiets verzichtet wurde.“⁴

⁴ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste“, Garbsen, 12.11.2018, S. 15

Schienenverkehrslärm

„Nach den vorliegenden Rechenergebnissen betragen die Schienenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets **48 - 52 dB(A)** am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. **47 - 50 dB(A)** in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr).

Demnach werden die für WA-Gebiete maßgeblichen **ORIENTIERUNGSWERTE** am Tage eingehalten und in der Nachtzeit um **2 – 5 dB(A)** überschritten.

Geht man im Rahmen der **Abwägung** davon aus, dass eine Überschreitung des **ORIENTIERUNGSWERTS** um weniger als 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende nächtliche Bezugspegel von 48 dB(A) auf der westlichen Hälfte des Plangebiets eingehalten wird.

Unter Beachtung der festgestellten Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Bezugspegel, sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den schienenzugewandten (östlichen) Gebäudeseiten der geplanten Bebauung soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Sofern die o.a. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit die von einer Überschreitung der **ORIENTIERUNGSWERTE** betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen (vgl. Abschnitt 6.3).⁵

Zum Schutz vor den von den Bahnstrecken ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Diese werden nachfolgend im Kapitel erörtert.

Der Gesetzgeber hat i.R.d. Bundesverkehrswegeplanes 2030 beschlossen, die Strecke zwischen Seelze und Porta Westfalica/Bad Oeynhausens als Ausbaustrecke (ABS) oder Neubausstrecke (NBS) auszubauen. Die Maßnahme wurde in den sog. "vordringlichen Bedarf" eingeordnet. Vorgesehen sind für diese Strecke zwei zusätzliche Gleise sowie die Erhöhung der max. Geschwindigkeit auf 250 km/h.

Eine prognostische Beurteilung der sich daraus ergebenden und ggf. auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkenden Lärmimmissionen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelbar, so dass diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht in die Bauleitplanung einfließen können. Grundlage einer anzuwendenden Prognose stellt eine hinreichende Bestimmtheit des Eintrittes eines Planungsfalles dar. Dieser kann jedoch nur unterstellt werden, wenn zumindest Planfeststellungsverfahren oder andere ähnliche Verfahren eingeleitet worden sind.

- **Änderung der Straßenverkehrslärmbelastung im Umfeld des Plangebiets**

„[...] Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung unmittelbar nördlich der Straße Am Loh beträgt die Straßenverkehrslärmbelastung im Prognose-Nullfall (ohne Zusatzverkehr aus dem Plangebiet) am Tage **44 – 48 dB(A)** und in der Nachtzeit **34 – 38 dB(A)**. Im Prognosefall (mit Zusatzverkehr aus dem Plangebiet) ergibt sich eine deutliche Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen gegenüber dem Prognose-Nullfall um **rd. 4 – 6 dB(A)**. Dennoch wird dort der WA-Orientierungswert im Prognosefall tags und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten (vgl. hierzu Anlage 5, Immissionsorte 8 – 12). Selbst für den Fall, dass der gesamte Zusatzverkehr (500 Kfz/24h) ausschließlich über die Straße Am Loh führe, ergäbe sich im Bereich der betrachteten Bebauung keine Überschreitung des WA-Orientierungswerts.

⁵ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste“, Garbsen, 12.11.2018, S. 15

Beiderseits des südlichen Abschnitts der Straße Waldfrieden errechnen sich im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärmimmissionen von **46 – 50 dB(A)** am Tage bzw. **37 – 40 dB(A)** in der Nachtzeit (vgl. hierzu Anlage 5, Immissionsorte 5– 7). Im Prognosefall ergibt sich dort eine Zunahme der Straßenverkehrslärmbelastung um **rd. 3 – 4,5 dB(A)**. Trotz dieser Pegelzunahme wird der WA-Orientierungswert im Prognosefall bei den betrachteten straßenbegleitenden Wohngebäuden tags und nachts eingehalten (vgl. hierzu Anlage 5, Immissionsorte 5 – 7).

Im mittleren Abschnitt der Straße Waldfrieden wird der WA-Orientierungswert bei den straßenbennächsten Wohngebäuden im Prognose-Nullfall eingehalten und im Prognosefall unwesentlich (um höchstens 1 dB(A)) überschritten vgl. hierzu Anlage 5, Immissionsorte 3 und 4).

Die Wohngebäude beiderseits des nördlichen Abschnitts der Straße Waldfrieden sind im hohen Maße durch Straßenverkehrslärmimmissionen von der L 449 betroffen. Aus diesem Grunde errechnen sich für diese Gebäude im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärmimmissionen von **56 – 60 dB(A)** am Tage bzw. **48 – 52 dB(A)** in der Nachtzeit (vgl. hierzu Anlage 5, Immissionsorte 1a– 2b).

Im Prognosefall ergibt sich für die zuletzt angesprochenen Wohngebäude eine geringfügige Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu **0,3 dB(A)** bei den zur L 449 gewandten Fassaden und um bis zu **1,5 dB(A)** bei den zur Straße Waldfrieden gewandten Fassaden. Hierzu ist anzumerken, dass Pegeldifferenzen unter 3 dB(A) subjektiv nicht wahrnehmbar sind (vgl. hierzu Abschnitt 6.1).

Somit wird der WA-Orientierungswert sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosefall tags um höchstens **5 dB(A)** und nachts um höchstens **7 dB(A)** überschritten.

Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es im Prognosefall zu einer Überschreitung der Bezugspegel von 70/60 dB(A) kommt.⁶

Nachfolgend wird die auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) ausgearbeitete Konfliktlösung in Bezug auf den bisherigen Planungsstand nachrichtlich dokumentiert. Die Flächennutzungsplanänderung trifft zu diesem Konkretheitsgrad der planerischen Auseinandersetzung jedoch keine weitergehenden Ausführungen. Es wird jedoch festgestellt, dass auf der nachfolgenden Planungsebene durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz der sich ankündigende Immissionskonflikt gelöst werden kann. Dies geht aus den nachfolgenden Ausführungen, die Bestandteil der Begründung des v.g. B-Planes sind, hervor.

- **Beschreibung geeigneter Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Straße und Schiene), kommen grundsätzlich **aktive** und **passive** Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

- **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Straße und Schiene), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar,

⁶ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste“, Garbsen, 12.11.2018, S. 16

die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

Aufgrund der Lage des innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebend bereits realisierten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden im Plangebiet nicht zu realisieren bzw. entfalten aufgrund der sich ggf. ergebenden Schalllücke keine hinreichende Wirkung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Vorrang einzuräumen ist.

Darüber hinaus würden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der entfernter gelegenen DB-Strecke über die an der v.g. Strecke bereits vorgesehenen Maßnahmen hinaus, keine weitergehende Schallreduzierung bewirken.

Aus den o.g. Gründen wird der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt.

- *Passive Schallschutzmaßnahmen*

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes werden auf der Grundlage des v.g. schalltechnischen Gutachtens und der der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geeignete passive Schallschutzfestsetzungen definiert, die einen ausreichenden Innenschallpegel sicherstellen und textlich und zeichnerisch festgesetzt.

9.3 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Änderungsgebietes sowie innerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Änderungsgebietes befinden sich keine Nutzungen, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik eine erhebliche Beeinträchtigung des hier geplanten Wohnbereiches durch Geruch erwarten lassen.

9.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass im Nahbereich der im Änderungsbereich 23.1 geplanten Wohnbauflächen keine konkurrierenden Nutzungen vorhanden sind, auf die mit einem entsprechenden Abstand Rücksicht zu nehmen ist. Aus Gründen des erkennbaren Immissionskonfliktes der in unmittelbarer Nähe zum Teiländerungsbereich 23.2 gelegenen Flächen werden die dort bisher dargestellten Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Ein Nutzungskonflikt kann hierdurch vermeiden werden.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Der Samtgemeinde Nenndorf sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einrichtungen oder Betriebe bekannt, die im Achtungsbereich der 23. Änderung des FNPs liegen und der Störfallverordnung zugeordnet werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die organisatorischen Regelungen, die ein entsprechender Störfallbetrieb aufweisen muss, hingewiesen.

„Für die Bauleitplanung gibt es den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18). Werden die dort genannten Abstände ohne Detailkenntnisse unterschritten, ist von den Planungsbehörden ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches ein Abstand mit Detailkenntnissen für die weitere Beurteilung des Planungsvorhabens zu ermitteln. Bei der Bestimmung dieses sogenannten „angemessenen Abstands“ werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt.“ (https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html)

Bei Bedarf werden hierzu im weiteren Planaufstellungsverfahren weitere Aussagen getroffen.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der bisher un bebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Die in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Lage, Größe und Nähe zu nördlich angrenzenden Waldbereichen in der Lage, auch weiterhin ausreichend Frischluft zu erzeugen und zu transportieren.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 und 30 werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf eine geringe Grundflächenzahl, sodass die für Allgemeine Wohngebiete sonst in Siedlungsbereichen zu erwartende max. Flächenversiegelung bis zu 0,4 zzgl. 50 % nicht erreicht wird. Darüber hinaus kann durch eine offene Bauweise einen Beitrag dazu geleistet werden, dass auch weiterhin Frischluft von den nördlich und westlich gelegenen Ackerflächen in den Siedlungsbereich hineingeführt werden kann, sodass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Darüber hinaus werden im Siedlungsgebiet größere Grünflächenanteile entwickelt, die ebenfalls aufgrund ihrer Nutzung (Rückhaltebereiche mit Vegetation) einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die Grünflächen tragen aufgrund der geplanten grünordnerischen Integration zu einer lokalen Verbesserung des Klimas bei, da hierdurch neben der Filterung von Stäuben, Umwandlung von CO₂ in Sauerstoff sowie der durch Vegetation begünstigten Durchfeuchtung der Flächen auch die intensive Bewirtschaftung von Flächen unterbleibt und ein Beitrag zur Förderung der Bindung von Staubpartikeln und Vermeidung von Bodenerosion geleistet werden kann.

Die im Teiländerungsbereich 23.2 gelegenen Grundstücksflächen bleiben hinsichtlich ihrer Umweltwirkungen unverändert und nehmen daher auch weiterhin an der Kaltluftentstehung und Kaltluftweiterleitung teil.

Die FNP-Änderung trifft keine Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien, da diese in der Regel mit einer weitergehenden Art der (baulichen) Bodennutzung verbunden sind. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Samtgemeinde Nenndorf Rechnung getragen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Entsprechende Abstimmungen haben im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes dieser Bauleitplanung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg stattgefunden.

11 Altlasten und Kampfmittel

11.1 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Nenndorf sind innerhalb der Änderungsbereiche keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird jedoch empfohlen, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

11.2 Kampfmittel und Störfallverordnung

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Hinweise auf in der unmittelbaren Umgebung störfallrelevante Betriebe bekannt.

12 Denkmalschutz

12.1 Baudenkmal

Innerhalb der Änderungsgebiete befinden sich keine Baudenkmale.

12.2 Archäologische Funde

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Hinblick auf die konkrete Benachrichtigung der Denkmalbehörde wird auf die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und 30 (Gemeinde Haste) verwiesen.

13 Bergbau

Gegen die Bebauung der neu geplanten Wohnbaufläche bestehen seitens der Bergaufsicht-Clz keine Bedenken. In der neuen Fläche für Landschaft liegt eine alte Aufsuchungsbohrung für Erdöl der Preussag AG aus dem Jahre 1952. Koordinaten: RW 3525790 HW 5804920. Dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen keine Daten zum Zustand oder der Verfüllung dieser Bohrung vor. Sollten bei der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche Überreste der Bohrung aufgefunden werden, ist die Bergaufsicht des LBEG zu informieren. Email: Bergaufsicht@lbeg.niedersachsen.de.

14 Ergebnis der Umweltprüfung

Der bisher erreichte Stand der Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 6.3) erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese werden z.T. durch Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf muss über externe Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Hierfür werden externe Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die insgesamt die verbleibende Differenz wird anteilig extern im „Ökopool für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue“ (Planungsbüro Reinold, 2011), in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Feldlerche und mit einer externen Maßnahme zur Entwicklung von Extensivgrünland (Maßnahme M 4) kompensiert werden. Hierdurch kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Der Ökopool befindet sich nördlich Rehren an der Rodenberger Aue. Die weiteren Maßnahmenflächen liegen in der Feldflur nördlich und südlich von Hohnhorst sowie nördlich von Rehren und Nordbruch östlich der Rodenberger Aue. Ferner sind zusätzlich zu Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) artenschutzrechtliche Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) für Feldsperling und Feldlerche erforderlich und vorgesehen. Für zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche werden in Anlehnung an die Empfehlungen der Region Hannover (2018) zwei (Dauer-)Brachestreifen von mind. 2.000 m² auf geeigneten Ackerflächen in der Feldflur nördlich und südlich Hohnhorst angelegt.

Eine genaue Bilanzierung der erforderlichen Werteinheiten, der noch verfügbaren Werteinheiten des Ökopool und weiterer, ggf. anrechenbarer Maßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Die konkrete Festlegung und Zuordnung von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling ist ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Darüber hinaus werden nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Lärm durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

15 Versorgungsstruktur

15.1 Soziale Infrastruktur

Das Mittelzentrum Bad Nenndorf verfügt über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, so dass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen und auch des langfristigen Bedarfes durch die vorhandenen Verbrauchermärkte, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gesichert ist.

Es besteht ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten.

In den Gemeinde Haste und Hohnhorst befinden sich ebenfalls Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, die auch mit Blick auf die hier geplante Darstellung von Wohnbauflächen eine ausreichende Kapazität aufweisen.

Neben schulischen Einrichtungen sind darüber hinaus in den genannten Gemeinden und darüber hinaus in den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde ausreichend kulturelle und sportliche Einrichtungen vorhanden.

Als Kurstadt bietet die Stadt Bad Nenndorf darüber hinaus besondere Erholungs- und Kulturangebote, die in Städten dieser Größenordnung sonst nicht vorzufinden sind. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsflächenerweiterung ist aufgrund des überdurchschnittlich guten Angebotes eine gesicherte Versorgungsstruktur auch weiterhin gegeben.

15.2 Technische Infrastruktur

15.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Samtgemeinde Nenndorf zugeführt. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss in den jeweiligen Grundstücksflächen (Zufahrten) zu verlegenden Schmutzwasserleitungen und an den zu verlegenden Schmutzwasserkanal der Verkehrsflächen. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der im Bereich der Wohnbauflächen bzw. innerhalb des zukünftigen Wohnsiedlungsbereiches anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

15.2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet der 23.1 Änderung des FNPs anfallende Oberflächenwasser wird über den im Rahmen der Ausbauplanung zum B-Plan Nr. 15 bzw. Nr. 30 neu anzulegenden Regenwasserkanal über ein ebenfalls im Gebiet naturnah anzulegendes Regenrückhaltebecken aufgefangen und nur gedrosselt sowie schadlos an die nächste Vorflut abgegeben. Für die Regenrückhaltung ist ein 25-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Das im Teiländerungsbereich 23.2 anfallende Oberflächenwasser wird auch weiterhin zur Versickerung gebracht.

Die Dimensionierung des für den Teiländerungsbereich 23.2 erforderlichen Regenrückhaltebeckens wird mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg im Rahmen der Konkretisierung auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes abgestimmt und bodenrechtlich festgesetzt. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Weitere Details zur Gestaltung des Beckens sind im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens abschließend zu bestimmen.

15.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes lässt sich durch den Neubau von Versorgungsleitungen und Fortführung des vorhandenen Systems im Bereich der Straße „Kornweg“ als auch

im Bereich der Straße „Am Loh“ realisieren und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt. Dabei stellt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine hoheitliche Aufgabe der Kommune, hier der Samtgemeinde Nenndorf, dar.

Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung ist mit den folgenden Anforderungen an die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu rechnen:

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Gebietes gem. dem DVGW- Arbeitsblatt W-405 mit einer Leistung von mind. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Auslaufdruck von 1,5 bar sowie die Errichtung geeigneter Wasserentnahmestellen (Hydranten) sicherzustellen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf. Soweit das Trinkwassernetz die erforderlichen Löschwassermengen verfügbar macht, können die entsprechenden Hydranten installiert werden.

Im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf wurde am 06.05.2019 im OT Scheller vor dem Haus Waldfrieden Nr. 7 an einem Hydranten eine Druck- und Durchflussmengenmessung durch den Wasserverband Nordschaumburg durchgeführt.

Nach den technischen Regeln, DVGW Arbeitsblatt W 405 wurde eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min bei einem Vordruck von ca. 2,0 Bar erreicht, kann aber nicht für eine Löszeit von zwei Stunden garantiert werden (Bei den Angaben handelt es sich um Leistungsangaben zum Zeitpunkt der Messung.).

Durch Veränderungen oder Störungen im Transport- und Versorgungssystem können die benannten Angaben abweichen.

Die Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorten etc. werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg abgestimmt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5.000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Diese Anforderungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Versorger abzustimmen und im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

15.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

15.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH sichergestellt.

15.2.6 Kommunikationswesen

Der Teiländerungsbereich 23.1 kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die

Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 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 den Teiländerungsbereich 23.2 ist eine Anbindung an das Kommunikationsnetz aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.

16 Darstellungen des wirksamen Bestandes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt die im Änderungsbereich gelegenen Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Im Osten und Norden schließen bereits wirksam dargestellte Wohnbauflächen an den Planbereich an. Im Süden und Westen grenzen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, die intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden an, die im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

17 Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

18 Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange

- *Auswirkung auf Menschen, Freizeit und Erholung, Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BauGB)*

Als mögliche Auswirkungen durch die geplanten Wohnbauflächen sowie Grünflächen auf den Menschen sind zu nennen:

- Verlust des visuellen Naherholungsraumes
- Veränderung des Landschaftsbildes

Die Auswirkungen auf den Menschen in den o.b. Wirkungsbereichen werden umfassend im Umweltbericht dargelegt. Dies trifft auch für die Wirkungen auf den Erholungswert der bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche zu. Vorbelastungen ergeben sich lediglich aufgrund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung sowie der von Osten in das Gebiet einwirkenden schienengebundenen Verkehrslärmimmissionen.

Es ist absehbar, dass der Planbereich in dem bisher von baulichen Nutzungen freigehaltenen Bereichen seinen unbelasteten Landschaftsraum verliert und die betreffenden Freiräume auch

nicht mehr am Erholungswert teilnehmen. Die Freiräume sind jedoch bisher Bestandteile einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die den v.g. Vorbelastungen unterliegen. Insofern sind die Wirkungen mit Blick auf den Erholungsraum zu relativieren.

Die Beurteilung der Intensität des Verlustes des Erholungswertes ist jedoch in der Regel auch von der individuellen Einschätzung des Einzelnen abhängig. Die Flächen werden zukünftig unmittelbar im Rahmen der Ausübung der Wohnnutzung als Außenwohnbereiche und damit auch als Bestandteil der Naherholung für die im Gebiet lebende Bevölkerung wirksam. Von der Wohnnutzung selber werden zukünftig keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Landschaftsraum ausgehen, da es an den Emissionsquellen aufgrund der Unzulässigkeit derartiger Nutzungen fehlt.

Die Auswirkungen der 23. Änderung des FNPs auf die Erholungsnutzung und weitestgehend auf den Fremdenverkehr werden als hinnehmbar eingestuft. Kuranlagen werden von dieser Bauleitplanung nicht tangiert.

Naturschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden hinsichtlich Art und Umfang im Umweltbericht (Teil II der Begründung) festgelegt und dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 bzw. Nr. 30.

Die hier in Rede stehende Änderung des FNPs hat Einfluss auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Hohnhorst und Haste sowie der Samtgemeinde Nenndorf. Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung der Wohnbauflächen durch die Ansiedlung von jungen Familien einen Beitrag zur Stabilisierung des sonst durch demografische Entwicklungen absehbaren Bevölkerungsrückganges in den Nordgemeinden Hohnhorst und Haste leisten wird.

Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 15 bzw. 30 werden die Aspekte der allgemeinen Siedlungsentwicklung mit ihren diversen Bauflächen und Schutzansprüchen konkretisiert. Zu den jeweiligen schutzbedürftigen Arten der Bodennutzungen werden ausreichende Abstände eingehalten, sodass Nutzungskonflikte vermieden werden können. Dies gilt sowohl für die Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover als auch für die nördlich verlaufende Landesstraße L 449 (Waldstraße) und die südwestlich in einem Abstand von rd. 1,1 km gelegene Biogasanlage.

Die Aspekte der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die v.g. Abstände zu sonst emissionsintensiven Nutzungen und Einrichtungen durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz, die Bestandteil des B-Planes Nr. 15 und 30 werden, berücksichtigt.

- *Auswirkung auf Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 bis 7 BauGB)*

Die hier betreffenden Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen werden jedoch auf ein verträgliches Maß derart reduziert, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Gegenstand des dieser FNP-Änderung und dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 und Nr. 30 zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sind ausreichende Abstände zu sonst emissionsintensiven Betrieben und Einrichtungen.

Auf landschaftlich hochwertige Freiräume wird Rücksicht genommen, sodass die Ausdehnung des Plangebietes im Wesentlichen durch die Aspekte der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Abrundung von Siedlungsbereichen bestimmt wird.

Auswirkungen auf Kirchen und Religionsgemeinschaften ergeben sich nicht.

- *Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Strukturen, Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Die 23. Änderung des FNPs hat mittelbar positive Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft und ihre mittelständischen Strukturen. Auswirkungen werden sich dadurch ergeben, dass durch die Entwicklung des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuleitenden Wohngebietes das Bau- und Baunebengewerbe stabilisiert werden kann. Dies wird sich nicht nur auf die Arbeitsstätten und die darin befindlichen Arbeits- und Produktionsabläufe, sondern auch auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv auswirken.

Darüber hinaus wird die Baugebietsentwicklung auch die Synergieeffekte zu anderen in der Stadt und der Region mit dem Betrieb verbundenen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie den örtlichen Einzelhandel stärken und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden Hohnhorst und Haste als auch der Samtgemeinde Nenndorf insgesamt durch Stabilisierung der Einwohnerentwicklung begünstigen. Auch sozio-kulturelle Aspekte, wie z.B. die Stabilisierung der Mitgliederstruktur von Vereinen, können durch die städtebauliche Entwicklung begünstigt werden, da die zukünftig im Gebiet lebende Bevölkerung im Wesentlichen durch ihr Erholungs- und Freizeitverhalten an den örtlichen Aktivitäten teilnehmen wird. Diese werden auch nicht auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste beschränkt werden, sondern je nach Angebot auch auf andere Bereiche innerhalb der Samtgemeinde und der Stadt Bad Nenndorf übergehen.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB derart berücksichtigt, dass diese Bauleitplanung in enger Abstimmung mit den hier betroffenen Landwirten als Pächter und den Grundstückseigentümern erfolgt. Darüber hinaus sollen nur in einem zur Durchsetzung dieser Planung unbedingt erforderlichen Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Zweck einer naturschutzfachlichen Aufwertung (Kompensation) beansprucht werden. Die Inanspruchnahme von Boden und der damit entstehende Entzug aus dem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial ist aufgrund der Beanspruchung der zur Planung vorgesehenen Flächen grundsätzlich beachtlich, kann aber – wie auch die Eingriffe in Natur und Landschaft – an anderer Stelle, etwa durch Ersatzland, kompensiert werden. Die Flächen stehen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Der Verlust der Ackerflächen führt bei der Gesamtbetrachtung jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Produktionsprozesse und Betriebsstrukturen.

Aussagen zu Auswirkungen der Bauleitplanung auf den konkreten lokalen oder regionalen Arbeitsmarkt können über die positiven Entwicklungen in Bezug auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze derzeit nicht detailliert getroffen werden.

Die Belange der Telekommunikation sowie die der Versorgung mit Wasser und Energie werden im Rahmen der Vorhabendurchführung bzw. Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15 und 30 „Westlich Kornweg“ berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung werden nicht berührt.

- *Auswirkungen auf Verkehr und Verteidigung/Zivilschutz (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB)*

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Entlastungsstraße fließenden Verkehrs wurden mit Blick auf die Verkehrsmenge verkehrsplanerisch geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet. Der Anschluss an den ÖPNV (hier Bahnhof Haste) ist fußläufig sowie mit dem Fahrrad über sehr kurze Wege möglich. Im Nahbereich des Bahnhofes befinden sich darüber hinaus auch weitere Haltestellen örtlicher und überörtlicher Busverbindungen. Über den Bahnhof Haste sind überörtliche Ziele gut erreichbar. Lokal stehen P+R- Parkplätze sowie B+R Plätze zur Verfügung.

Die Belange der zivilen und militärischen Luftfahrt werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (im Bebauungsplan Nr. 15 & Nr. 30) berücksichtigt.

- *Auswirkungen auf sonstige vorliegende städtebauliche Konzepte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)*

Ergebnisse eines von der Samtgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung liegen nicht vor. Jedoch hat der Rat der Samtgemeinde Nenndorf das Wohnraumraumversorgungskonzept der SG Nenndorf beschlossen, auf das in Kapitel bereits ausführlich eingegangen wurde. Daraus ist der mit dieser 23. Änderung des FNPs verbundene Ausweisungen von Wohnbauflächen ableitbar. Daraus ergibt sich, dass die hier in Rede stehende FNP-Änderung mit den Aussagen des v.g. Versorgungskonzeptes vereinbar ist. Dies gilt sowohl für die geplante Flächenausweisung des Bruttobaulandes als auch für den ausgewählten Standort in Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches Scheller.

- *Auswirkungen auf Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 und 13 BauGB*

Diese Belange haben für diese Bauleitplanung keine Relevanz.

- *Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden*

Die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden findet im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Die Ergebnisse werden im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens dieser Begründung beigefügt.

- *Auswirkungen auf das Grundeigentum*

Die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen erfahren durch die Lage innerhalb des Plangebietes einen Anstieg des Bodenwertes. Dieser Effekt trifft für die außerhalb der geplanten Wohnbauflächen dargestellten Grundstücksflächen in der Regel nicht zu. Darüber hinaus kann die Wohnnutzung unter Berücksichtigung des individuell unterschiedlichen visuellen Empfindens des Landschaftsraumes bei Berücksichtigung der jeweiligen Entfernung des Grundstücks zum geplanten Wohngebiet als beeinträchtigend empfunden werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des FNPs und des parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich Kornweg“ wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben.

Dies trifft auch für die Erholungswerte des sogenannten Außenwohnbereiches zu. Die Begründung geht auf die subjektiv empfundenen Wirkungen auf den allgemeinen Landschaftsraum ein. Hierzu ist festzustellen, dass es durch die geplante Siedlungsentwicklung tatsächlich zu einer Situationsveränderung kommen wird. Diese wird subjektiv und besonders in Bezug auf die jeweilige Entfernung des Betrachters zum Plangebiet unterschiedlich betrachtet. Aus dieser Situation heraus, nämlich der Betrachtung der Wirkungen auf das allgemeine Landschaftsbild kann keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die in den Boden und Lebensgemeinschaften (Artenschutz) werden durch geeignete und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abgestimmte externe Maßnahmen in der rechtlich erforderlichen und zulässigen Art und Weise kompensiert.

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 Beileihungswertes, 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.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Beibehaltung einer bisher gegebenen freien Aussicht besteht nicht. Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklungen wären ansonsten grundsätzlich nicht mehr möglich, sodass dem gesetzlichen Auftrag der Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auf die Anforderungen sich darstellender Bedarfslagen entsprechend planerisch einzugehen, nicht möglich wäre.

Mit der 23. Änderung des FNPs selbst sind keine negativen beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Grundeigentum zu befürchten. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die allgemeine Art der zukünftig angestrebten baulichen Nutzung dar. Eine konkrete bauliche Nutzung ist auf dieser Grundlage nicht zulässig und daher auch nicht zu erwarten. Hierzu bedarf es vielmehr der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aus der FNP-Änderung selbst wird auch die Nutzbarkeit des „Anliegergrundstückes“ nicht eingeschränkt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen zu Lasten der bisher im wirksamen FNP dargestellten Flächen für Landwirtschaft stellt keinen Verlust der bislang bestehenden Naherholungsaktivitäten dar. Die konkrete Beanspruchung erfolgt durch den Bebauungsplan und dessen Realisierung. Darüber hinaus entfaltet die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche keine wesentliche Erholungswirkung da die betreffenden Ackerflächen nicht für eine aktive Erholungsnutzung, mit Ausnahme der begrenzenden landwirtschaftlichen Wege, zur Verfügung stehen. Auf die Einhaltung einer freien Sicht besteht kein Rechtsanspruch.

Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

23. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Nenndorf ("Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst)

Umweltbericht



Planungsgruppe Umwelt

Stiftstr. 12 30159 Hannover

Tel.: (0511) 51 94 97 82

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Tel.: (05155) 5515

o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de

Umweltfachliche Planung und Beratung

Umweltbericht

zum geplanten 23. Änderung des F-Plans Samtgemeinde Nenndorf

(„Westlich Kornweg“, Gemeinden Hohnhorst und Haste)

Auftraggeber:

GBG Grundstücksgesellschaft mbH
Marktplatz 1
31675 Bückeburg

Erstellt durch:

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Oliver Gockel
Dipl.-Ing. Margrit Logemann

Hannover/Emmerthal, den 08.05.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren.....	2
2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands.....	5
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	6
3.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	6
3.1.2	Bestand und Bewertung	6
3.1.3	Auswirkungsprognose	7
3.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt.....	8
3.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	8
3.2.2	Bestand und Bewertung	8
3.2.3	Auswirkungsprognose	10
a)	Teilschutzgut Biotope / Pflanzen	10
b)	Teilschutzgut Tiere	12
3.3	Schutzgut Boden / Fläche	12
3.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	12
3.3.2	Bestand und Bewertung	13
3.3.3	Auswirkungsprognose	14
3.4	Schutzgut Wasser.....	15
3.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	15
3.4.2	Bestand und Bewertung	15
3.4.3	Auswirkungsprognose	16
3.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	16
3.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	16
3.5.2	Bestand und Bewertung	17
3.5.3	Auswirkungsprognose	17
3.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	18
3.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	18
3.6.2	Bestand und Bewertung	18
3.6.3	Auswirkungsprognose	19

3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	19
3.7.2	Bestand und Bewertung	20
3.7.3	Auswirkungsprognose	20
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
3.9	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
4	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	21
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	21
4.2	Konfliktabschätzung.....	22
4.2.1	Avifauna.....	22
4.3	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung	22
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung	23
5.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	23
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ...	25
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich	25
6	Zusätzliche Angaben	26
6.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung	26
6.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring	26
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
7	Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG	29
8	Quellenverzeichnis	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	1
Abbildung 2: Darstellung des wirksamen FNP (links) und der geplanten 23. Änderung des FNP.....	2
Abbildung 3: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2017).....	13
Abbildung 4: Schutzwürdige Böden (LBEG 2017).....	14
Abbildung 5: Landschaftsbildqualität (Bewertung aus LRP 2001).....	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Darstellungen im Rahmen der FNP-Änderung	3
Tabelle 2: Biotypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Änderungsbereich (Ist-Situation)	9
Tabelle 3: Darstellung der betroffenen Biotypen im Zuge der 23. FNP- Änderung	11

1 Einleitung

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die 23. Änderung des FNP ist erforderlich, da innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere in den Nordgemeinden Haste und Hohnhorst, im wirksamen FNP keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs vorhandenen sind.

Durch die 23. Änderung des FNP sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, geschaffen werden.

Eine detaillierte Darstellung der städtebaulichen Konzeption kann Kap. 4.1 der Begründung zum F-Plan entnommen werden.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

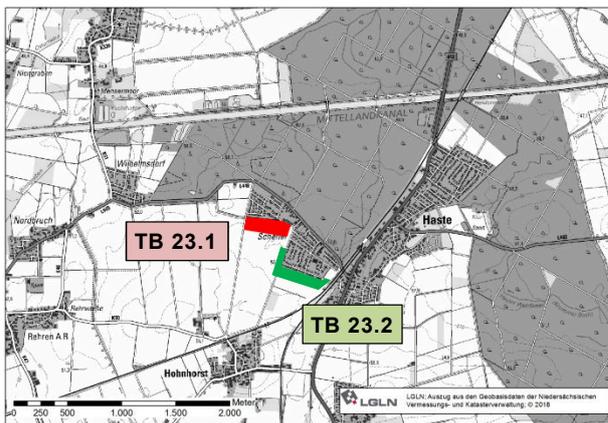


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 23. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 5,4 ha und liegt überwiegend in der Gemeinde Hohnhorst, Ortsteil Scheller, teilweise aber auch in der Gemeinde Haste jeweils in der Samtgemeinde Nenndorf / Landkreis Schaumburg.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen (Wohngebiet Am Loh im Norden, Wohngebiet im Osten und östlich des Kornweges) und an den bereits im Norden und Osten unmittelbar angrenzend im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen.

An diese Flächendarstellungen schließt die 23. Änderung an, wobei eine Grundstückstiefe westlich des Kornweges bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, sodass in diesem Bereich

die 23. Änderung entsprechend östlich versetzt beginnt und sich in westlicher Richtung fortsetzt. Im Gegenzug wird am Südostrand des Ortsteiles Scheller die bestehende Flächendarstellung einer Wohnbaufläche zurückgenommen. Insofern besteht die 23. Flächennutzungsplanänderung zwei Teiländerungsbereichen, TB 23.1 und TB 23.2.

1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsbereich der geplanten 23. Änderung, Teiländerungsbereich (TB) 23.1 als Flächen für die Landwirtschaft, den Teiländerungsbereich (TB) 23.2 als Wohnbaufläche dar.

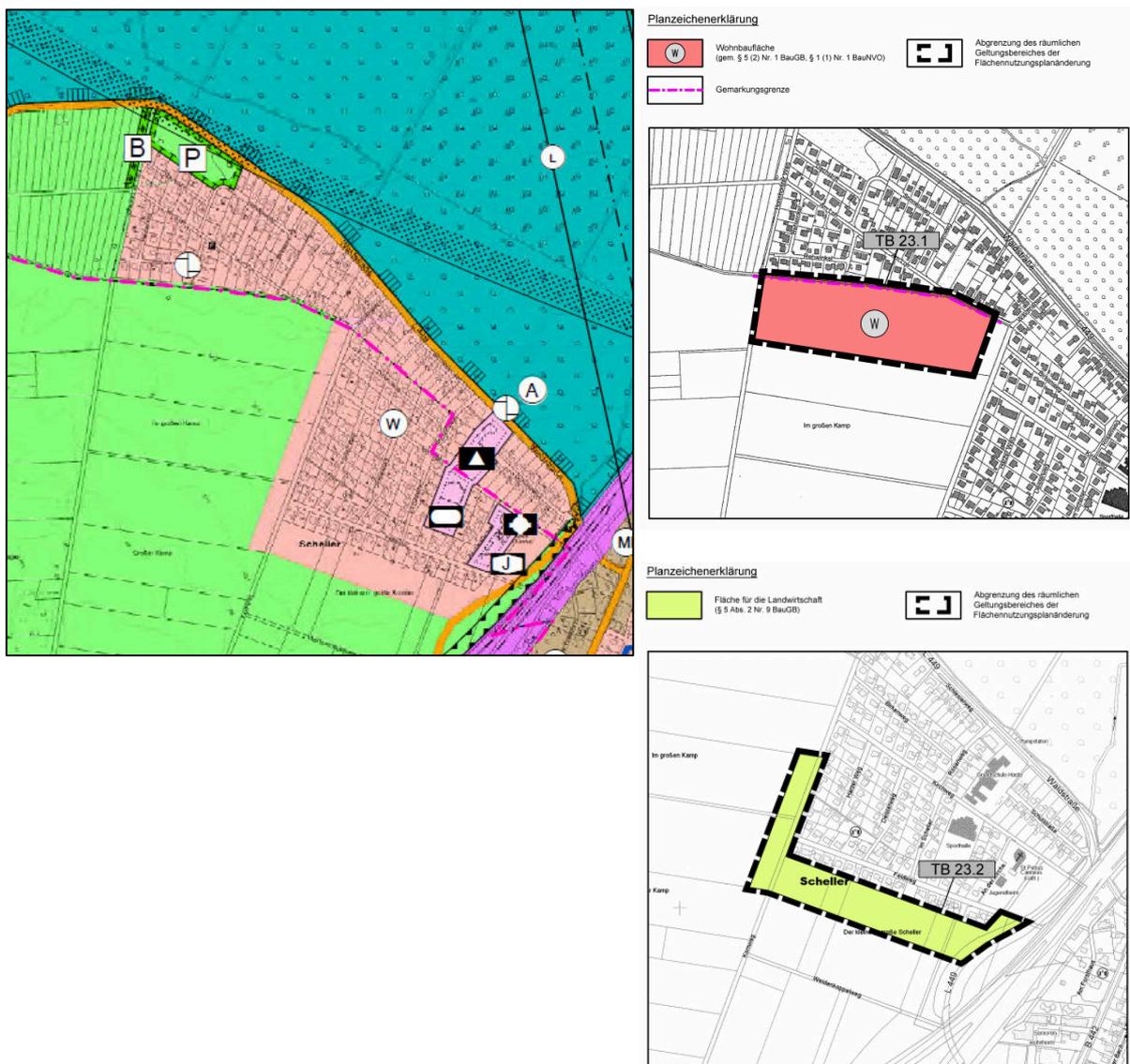


Abbildung 2: Darstellung des wirksamen FNP (links) und der geplanten 23. Änderung des FNP (rechts, TB 23.1 oben, TB 23.2 unten)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung TB 23.1 hat eine Gesamtfläche von ca. 54.194 m². Der TB 23.2 hat eine Größe von ca. 39.193 m². Die Flächendarstellungen werden gegeneinander getauscht. TB 23.1 wird von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche, TB 23.2 wird von Wohnbaufläche zu Fläche für die Landwirtschaft.

Tabelle 1: Übersicht der Darstellungen im Rahmen der FNP-Änderung

FNP Darstellung	Fläche [m²]
TB 23.1 Wohnbaufläche	54.194
TB 23.2 Fläche für die Landwirtschaft	39.193
Summe	93.387

Hinweis: Unterschiede zu den Flächengrößen des B-Plan Nr. 15/30 im Vergleich zu TB 23.1 ergeben sich aus zusätzlich im F-Plan dargestellten Flächen (eines angrenzenden Wirtschaftsweges) sowie des Anteils an Fläche mit bestehender F-Plan-Darstellung Wohnbaufläche.

Die Differenz der Flächen (d. h. die zusätzliche Wohnbaufläche) beträgt 15.001 m².

2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für die FNP-Änderung können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

- Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP, LK Schaumburg 2003) besteht im Plangebiet teilweise eine Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (hohe Ertragsfähigkeit). Weitere Darstellungen liegen nördlich der L 449 (Wald als Vorsorge- und Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Ruhige Erholung). Weiter nördlich verläuft der Mittellandkanal, südlich die Bahnstrecke Hannover – Minden. An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg.
- Für das Gebiet der Samtgemeinde Nenndorf liegt der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) vor, aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Westlich Kornweg“ berücksichtigt werden.
- Für das Gebiet der Samtgemeinde Nenndorf liegt zudem ein älterer **Landschaftsplan** vor (1995). Dessen Ziele werden nachfolgend berücksichtigt. Sofern sie über die Aussagen und Zielsetzungen des (aktuelleren) Landschaftsrahmenplan (LRP) hinausgehen bzw. abweichen, wird darauf gesondert eingegangen. Ansonsten (wenn nicht anders ausgeführt) decken sie sich mit dem Landschaftsrahmenplan.
- **Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft**
Laut **Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes** des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 sind gem. § 3 und 4 alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt entsprechend § 2 nicht für im Zusammenhang bebaute Ortslagen und in nach der Bauleitplanung für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, ferner sind Obstbäume vom Schutz ausgenommen. Gemäß Auskunft des Amtes für Naturschutz des Landkreis Schaumburg liegt die geplante Wohnbaufläche des TB 23.1 vollständig innerhalb des Geltungsbereichs. Zwei Eichen am nördlichen Rand fallen unter die Verordnung.
Weitere Schutzgebiete oder –objekte (gemäß NAGBNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes (FB 23.1 und 23.2) nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Fohlenstall - Haster Wald“ (LSG SHG 00002) liegt nördlich der L 447 in ca. 100 m Entfernung. Naturschutz- und Natura-2000 Gebiete sind in einem 3 km Radius nicht vorhanden. Natura-2000 Gebiete werden durch die Planung somit nicht berührt. Es sind weiterhin keine geschützten Teile von Natur und Landschaft wie gesetzlich geschützte Biotope (§ 24 NAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) oder weitere geschützten Landschaftsbestandteile (§ 22 Abs. 4 NAGBNatSchG) im Plangebiet vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen.
- Vorkommen **artenschutzrechtlich relevanter Arten** (Vögel, s. Kap. 4).

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (z. B. die Abfallentsorgung), in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

Belange von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Erhaltungsziele, Schutzzweck) werden, sofern berührt, gesondert berücksichtigt (vorliegen nicht der Fall, s. o.).

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit der Flächenausweisung als Wohnbaufläche verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Der Flächennutzungsplan bzw. seine Änderung selber verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da keine direkten Baurechte begründet werden. Durch die Darstellung können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden (im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung).

Es erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme, welche die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, umfasst. Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Der Umweltzustand, die besonderen Umweltmerkmale und die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist) dargestellt:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, einschließlich der in § 7 Absatz 2 Nummer 10 und in § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Arten von gemeinschaftlichem Interesse und natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie der in § 7 Absatz 2 Nummer 12 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen (s. auch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zudem die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gesondert als zu berücksichtigender Aspekt aufgeführt

Das neu im aktuellen UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist) aufgeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Es findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher dadurch der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk hierauf allerdings stärker fokussiert.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere vorhandene Daten der zuständigen Fachämter/NLWKN und ergänzend des Landschaftsrahmenplans des LK Schaumburg) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung). Zudem erfolgt in 2018 eine Erfassung der Avifauna im Zuge des Aufstellungsverfahrens des B-Plan Nr. 15/30. Der Landschaftsplan der Gemeinde Nenndorf (1995) wird ebenso herangezogen. Allerdings liegen aufgrund seines Alters aus anderen Informationsquellen/Unterlagen aktuellere Daten vor bzw. diese werden speziell erhoben. Entsprechende Bewertungen/Informationen bzw. Planaussagen finden sich i. d. R. auch im aktuelleren Landschaftsrahmenplan. Sofern sich relevante Zusatzinformationen, ergänzende oder detailliertere Planaussagen im Landschaftsplan finden werden diese entsprechend berücksichtigt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

3.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu beachten.

3.1.2 Bestand und Bewertung

Die geplanten Darstellungen des der Teiländerung 23.1 des F-Planes befinden sich im derzeitigen Außenbereich, es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. Es grenzen unmittelbar vorhandene und bereits bebaute Wohnbauflächen an. Im Bereich der Teiländerung 23.2 ist Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen sind jedoch unbebaut und derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auch hier grenzen unmittelbar bereits bebaute Wohnbauflächen an.

Östlich der Teiländerungsbereiche (in unmittelbarer Nähe des TB 23.2) befinden sich die Bahnstrecken 1700 (Hannover-Minden) und 1761 (Deisterbahn) als Lärmemittenten.

Für die Erholung relevante Strukturen sind nördlich der bestehenden Bebauung (Erholungsgebiet Wald) sowie in Form eines Radwegs mit regionaler Bedeutung an der östlichen bzw. westlichen Plangrenze zwischen den beiden Teiländerungsgebieten vorhanden.

3.1.3 Auswirkungsprognose

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf Kap. 8 der Begründung verwiesen. In Bezug auf Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zum parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan erstellt. Hiernach sind innerhalb des relevanten Teiländerungsbereiches TB 23.1 keine Orientierungswertüberschreitungen (DIN 18005) durch Straßenverkehrslärm gegeben. In Bezug auf den Schienenverkehr ergibt sich für den Nachtwert (45 dB(A)) eine Überschreitung von 2 – 5 dB(A). Eine wesentliche Überschreitung (über 3 dB(A)) tritt dabei in der östlichen Hälfte des TB 23.1 auf. Gegenüber den gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten sind daher erhöhte Lärmimmissionen möglich

Zum Schutz vor den möglichen Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen im parallel zu erstellenden B-Plan festgesetzt (passiver Schallschutz), die einen der Nutzung entsprechendem, ausreichenden Innenschallpegel sicherstellen. Günstig ist die von den Schienenstrecken abgerückte Lage des TB 23.1 gegenüber der bisherigen Wohnbaufläche des TB 23.2 anzusehen.

Maßnahmen zum Immissionsschutz ausgehend von der vorgesehenen Wohnbaufläche für die umgebende Wohnnutzungen (Wohngebiete) sind nicht erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes ergeben sich anhand der Schalltechnischen Untersuchung (Bonk-Maire-Hoppmann, 2018) aufgrund des Zusatzverkehrs (gem. Verkehrsuntersuchung Straße Waldfrieden mit 500 Kfz/24h) keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. sie werden nur unwesentlich überschritten oder gegenüber der bestehenden Belastung ergibt sich keine subjektiv wahrnehmbare Erhöhung (deutlich unter 3 dB(A)).

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Es sind ferner keine Nutzungen vorgesehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des hier vorgesehenen und der angrenzenden Wohnbereiche durch Geruch erwarten lassen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (s. auch Kap. 3.2.4) wird durch eine dem Stand der Technik entsprechende Entsorgung gewährleistet (Anschluss an die vorhandene Kanalisation, Abfallentsorgung über den LK Schaumburg).

Besondere Risiken durch z. B. Unfälle oder Katastrophen bestehen nicht. Dies gilt auch für die übrigen, folgenden Schutzgüter.

Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Darstellung als Wohnbaufläche (TB 23.1) bzw. den überwiegenden Tausch dieser Darstellung mit

Fläche für die Landwirtschaft (TB 23.2) gegeben, Die entsprechenden Nutzungen/Darstellungen werden kleinräumig in ähnlichem Flächenumfang verschoben/getauscht.

3.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt

3.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

3.2.2 Bestand und Bewertung

a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1: Bestand Fauna und Biotoptypen) erfolgt durch Luftbildauswertung und anschließender Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2016).

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 0 weitgehend ohne Bedeutung | 3 mittlere Bedeutung |
| 1 sehr geringe Bedeutung | 4 hohe Bedeutung |
| 2 geringe Bedeutung | 5 sehr hohe Bedeutung |

Tabelle 2: Biototypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Änderungsbereich (Ist-Situation)

Code	Biototyp	Biotop-schutz*	Wert-faktor	Fläche [m ²]
TB 23.1				
AT	Basenreicher Lehm-/Tonacker	-	1	51.181
FGR (FGX)	nährstoffreicher Graben (Befestigter Graben)	-	2	826
GRA	Artenarmer Scherrasen	-	1	1281
HB	Einzelbaum	-	2-4	5 Stk.
OEL/PHZ	Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten	-	1	534
OVS	Straße	-	0	360
OWZ	Sonstige wasserbauliche Anlage	-	0	12
				54.194
TB 23.2				
OEL/PHZ	Wohnbaufläche als aktuelle Planung	-	1	39.193
Derzeitiger Bestand:				
AT	<i>Basenreicher Lehm-/Tonacker</i>	-	1	34.842
UHM/HFS	<i>Halbruderale Gras-/Staudenflur, tlw. m. Strauchhecke</i>	-	3	2.070
OVS	<i>Straße</i>	-	0	2.281
				39.193

* Unter Biotopschutz wird der Schutz durch gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG) subsumiert.

Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen aktuell eine geringe Bedeutung auf (ortsnahe Ackerflächen mit Saumstrukturen); ihnen kommt eine allgemeine Bedeutung zu.

Nach Norden und Osten grenzen allgemeine Wohnflächen, teilweise Straßenflächen (L 449) an, getrennt durch örtliche Zufahrtsstraßen mit zum Teil angrenzenden Ruderalstrukturen und Entwässerungsgräben.

Die Landschaft südlich und westlich der Teiländerungsgebiete stellt sich im Zuge des Übergangsbereiches des sich anschließenden OT Scheller als überwiegend strukturarme Ackerlandschaft dar.

Direkt östlich und nördlich grenzt der in der Gemarkung Haste befindliche Siedlungsbereich an. Die dort anschließenden Wohngrundstücke weisen in der Regel eine für den bisherigen Siedlungsabschluss angemessene heterogene Vegetationsstruktur sowie eine überwiegend ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung auf.

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt (analog auch zum Landschaftsplan) für das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

b) Teilschutzgut Tiere

Gemäß LRP 2001 (analog zum Landschaftsplan) hat der Planbereich aufgrund der weiträumigen Ackerlandschaft von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Außerhalb des Plangebietes am Waldrand stellt der Landschaftsplan eine Flugroute der Breitflügelfledermaus dar.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind.

Entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgte im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 15 Gemeinde Hohnhorst und Nr. 30 Gemeinde Haste eine zielgerichtete Erfassung der Feldvögel (Offenlandarten) im Frühjahr 2018. Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen war nicht erforderlich.

Hier und in den angrenzenden Bereichen wurden dabei 16 Brutvogelarten nachgewiesen, die überwiegend den allgemein häufigen Arten zuzuordnen sind. Unter ihnen sind aber auch die Feldlerche, eine am Boden brütende Art des Offenlandes, wie auch der Star, einem Höhlenbrüter, die beide auf der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel verzeichnet sind. Mit dem Feld- und dem Haussperling sind zwei Arten vorhanden, die auf der Vorwarnliste verzeichnet sind, bei beiden handelt es sich um (Halb-)Höhlenbrüter, die den Siedlungsstrukturen der Umgebung bzw. im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gebüsch zuordnen sind. Im Plangebiet (TB 23.1) ist zudem ein Revier der Wiesenschafstelze vorhanden, bei der es sich ebenfalls um eine am Boden brütende Art des Offenlandes handelt. Die Reviermittelpunkte der anderen Arten sind der angrenzenden Umgebung zuzuordnen oder liegen wie im Falle der Sperlinge und von drei ungefährdeten Arten (Kohlmeise, Blaumeise, Bachstelze) am Nordrand des Plangebietes im Zusammenhang mit dort vorkommenden Gehölzen (TB 23.1).

Auch die mehrfache Beobachtung eines überfliegenden Rotmilans wie auch das ebenfalls mehrfache Verhören eines in der Nähe rufenden Grünspechtes soll Erwähnung finden. Bei beiden ist jedoch keine direkte Beziehung zum Plangebiet zu erkennen. Ihre Bruthabitate liegen sicher in Gehölzen oder Wäldern der Umgebung und die Gesamtgröße ihrer Reviere ist so groß, dass die Betrachtung des Plangebietes den Bestand ihrer Reviere nicht in Frage stellt.

Insgesamt ist die ermittelte Brutvogelfauna vor dem Hintergrund der vorhandenen strukturellen Ausstattung der Habitate als den Möglichkeiten oder Erwartungen entsprechend und auch bezogen auf den Siedlungsbereich der an des Plangebiet angrenzenden Ortschaft als Brutvogelgebiet von allgemeiner Bedeutung einzuschätzen.

Hervorzuheben und von besonderer Relevanz ist das Vorkommen der Feldlerche im Umfeld des TB 23.1.

3.2.3 Auswirkungsprognose

a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Entsprechend der 23. FNP-Änderung ist als Prognosezustand die in Tabelle 3 aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen.

Tabelle 3: Darstellung der betroffenen Biotoptypen im Zuge der 23. FNP-Änderung

Darstellung	Betroffene, vorhandene Biotoptypen	Fläche [m ²]
TB 23.1		
Wohnbaufläche	v. a. Acker	54.194
TB 23.3		
Fläche für die Landwirtschaft (v. a. Acker)	Wohnbaufläche	39.193
Differenz		15.001

Hinweis: Unterschiede zu den Flächengrößen des B-Plans Nr. 15/30 ergeben sich aus zusätzlich im F-Plan dargestellten Flächen (eines angrenzenden Wirtschaftsweges) sowie des Anteils an Fläche mit bestehender F-Plan-Ausweisung.

Im Vergleich zur aktuellen Darstellung im wirksamen FNP als *landwirtschaftliche Fläche* erfolgt durch die Darstellung bzw. den Tausch von *Wohnbaufläche* eine Erweiterung mit Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker) im Umfang von ca. 15.001 m². Insgesamt sind dann ca. 5,4 ha als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die durch langjährige ackerbauliche Nutzung bereits in hohem Maße veränderten und in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkten Flächen weisen lediglich eine allgemeine bzw. keine relevante Lebensraumbedeutung auf. Dennoch wird insgesamt durch die Darstellung der zusätzlichen *Wohnbaufläche* die Überbauung und Versiegelung von Biotoptyp auch im Bereich des vorhandenen Ackers vorbereitet, wodurch sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben können. Bedingt durch den Flächentausch reduziert sich die Inanspruchnahme aber erheblich.

Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen und Pflanzen vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5). Hierzu erfolgt ein externer Ausgleich durch den Erwerb entsprechender Wertpunkte des Ökokontos im „Ökopool für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue“.

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 24 NAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) oder geschützten (flächige) Landschaftsbestandteile (§ 22 Abs. 4 NAGBNatSchG) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen.

Gemäß Auskunft des Amtes für Naturschutz des Landkreises Schaumburg befindet sich die geplante Wohnbaufläche des TB 23.1 allerdings innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987. Unter deren Schutz fallen zwei am nördlichen Rand der Wohnbaufläche stehende Eichen (Standort am Grabenrand). Für diese ist allerdings keine Schädigung oder gar Entfernung zu befürchten. Im Zuge des parallelen Verfahrens für den B-Plan Nr. 15/30 wird hier kein Wohnbaugebiet festgesetzt, es grenzen zukünftige Gartenflächen an den Graben und die Baumstandorte an, Baugrenzen sind deutlich abgerückt, Schutzmaßnahmen werden vorgesehen.

b) Teilschutzgut Tiere

Mit Bezug v. a. auf die als gefährdet eingestufte Feldlerche wird durch die F-Planänderung die Umsetzung eines Wohnbaugebietes vorbereitet, die zu einem Lebensraumverlust für die Art bzw. die Betroffenheit von aktuell zwei Brutpaaren führen würde.

Ferner kann sich begrenzt auch der Verlust von Gehölzen und entsprechenden Habitaten für Gehölzbrüter am Rand des Plangebietes (TB 23.1) ergeben.

Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Habitaten jedoch vermieden (auch durch spezifische artenschutzrechtliche Maßnahmen) oder im Kontext mit dem Schutzgut Biotopen und Pflanzen vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5).

3.3 Schutzgut Boden / Fläche

3.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Böden mit besonderer Bedeutung sind (vgl. Breuer 2015):

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u. a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden),
- Naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden),
- Böden mit naturhistorischer Bedeutung (z. B. Plaggenesche - sofern selten, Wölbäcker),
- Böden mit naturhistorischer und geo-wissenschaftlicher Bedeutung,
- Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1 % als Orientierungswert).

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie¹ (LBEG) verwendet.

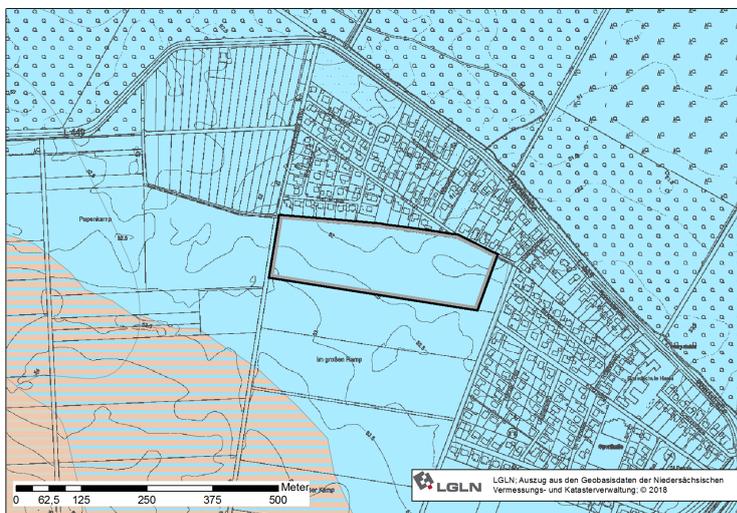
¹ www.lbeg.niedersachsen.de

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/ Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

Insofern kann dieses Schutzgut integrierendes (oder zu integrierendes) Schutzgut aufgefasst werden (Repp 2016). Bewertungsgrundlage bilden jedenfalls die für die übrigen Schutzgüter erfassten Flächennutzungen und Bestandsituationen.

3.3.2 Bestand und Bewertung

Die nachfolgenden Abbildungen fokussieren primär auf den TB 23.1 als geplante Wohnbaufläche.



Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) gehört das Plangebiet zur Schaumburger Lößbörde und ist von sehr tiefem Gley geprägt. Dies gilt sowohl für TB 23.1 als auch 23.2.

Bodentypen:

hellblau = sehr tiefer Gley
hellblau-beige schraffiert =
mittlere Gley-Parabraunerde

Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000, © 2018
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt
Rinteln

Abbildung 3: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2017)

Die Böden im Plangebiet sind hoch verdichtungsempfindlich (siehe Auswertungskarte unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

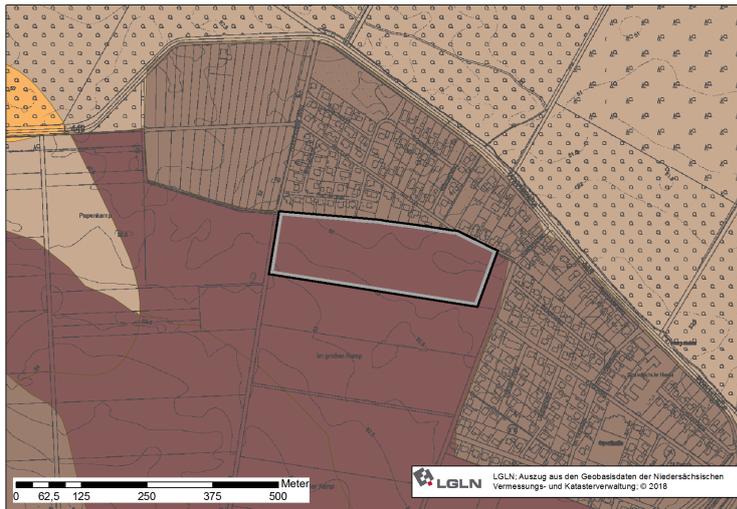


Abbildung 4: Schutzwürdige Böden (LBEG 2017)

Das Plangebiet überlagert sich vollständig mit Flächen hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. äußerst hoher Ertragsfähigkeit (LBEG 2017). Dies gilt sowohl für TB 23.1 als auch 23.2. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Böden des Plangebiets durch die intensive Ackernutzung bereits verändert sind.

Schutzwürdigkeit:

dunkelbraun =

sehr hohes natürliches ackerbauliches

Ertragspotential

mittelbraun =

hohes natürliches Ertragspotential

hellbraun = mittleres natürliches Ertragspotential

Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000, © 2018
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt
Rinteln

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3.3 Auswirkungsprognose

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche (TB 23.1) wird im Vergleich zur aktuellen Darstellung in Teilbereichen eine Erweiterung mit Versiegelung und Überbauung bislang größtenteils unversiegelter, überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden vorbereitet. Abhängig von der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festsetzbaren Grundflächenzahl (max. 0,4) kann diese näherungsweise bei ca. 3,2 ha liegen, aus den Festsetzungen des B-Plan Nr. 30/15 ergibt sich dabei eine Neuversiegelung von ca. 2,9 ha. Natürliche Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung weitestgehend verloren, wobei diese hier bereits beeinträchtigt sind. Es sind Böden sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen, die jedoch bereits durch tlw. Überbauung und langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert sind und damit lediglich eine allgemeine Bedeutung aufweisen.

Im Gegenzug wird dafür auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu Gunsten für Fläche für die Landwirtschaft und damit v. a. vorhandenen Ackerfläche im Zuge des TB 23.2 verzichtet. Abhängig von der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festsetzbaren Grundflächenzahl (max. 0,4) würde die Versiegelung hier näherungsweise bei ca. 2,3 ha liegen.

Es verbliebe somit eine zusätzlich Versiegelung gegenüber dem bisherigen F-Plan von ca. 0,9 ha.

Wirkungen auf das Schutzgut Fläche bilden sich in der obigen Versiegelungsbilanz ab.

Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen können die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (und Fläche) im Kontext mit dem Schutzgut Biotop und Pflanzen vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5).

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind.

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie² (LBEG), sowie die Umweltdaten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz³ verwendet.

3.4.2 Bestand und Bewertung

Die nachfolgenden Abbildungen fokussieren primär auf den TB 23.1 als geplante Wohnbaufläche.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. An der nördlichen Plangrenze verläuft ein kleinerer Entwässerungsgraben (s. Abb. 8). Eine Betroffenheit besteht nicht. Retentionsflächen/Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden

Grundwasser

Das Gebiet weist mit bis 100 mm/a eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf. Im Plangebiet liegt die Grundwasseroberfläche > 50 m bis 55 m tief, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben; die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten als mittel (LBEG 2017). Es handelt sich um einen Grundwassergeringleiter mit ungünstigen Entnahmebedingungen.

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der hohen Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen. Dies gilt sowohl für TB 23.1 als auch 23.2.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet (TB 23.1 als auch 23.2.) liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine mesozoisches Festgestein links 2“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch das Plangebiet (TB 23.1 als auch 23.2.) betroffen.

² www.lbeg.niedersachsen.de

³ www.umweltkarten-niedersachsen.de

3.4.3 Auswirkungsprognose

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche (TB 23.1) wird in Teilbereichen eine Erweiterung mit Versiegelung und Überbauung im Umfang von näherungsweise ca. 3,2 ha (konkret aus dem B-Plan Nr. 15/30 heraus ca. 2,9 ha) vorbereitet. Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist vorgesehen, das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser im inneren der im Bebauungsplan Nr. 15/30 zu vorgesehenen Regenrückhaltebecken aufzufangen und gedrosselt, sowie schadlos an die Vorflut abzugeben.

Im Gegenzug wird dafür auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu Gunsten für Fläche für die Landwirtschaft im Zuge des TB 23.2 verzichtet. Abhängig von der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festsetzbaren Grundflächenzahl (max. 0,4) würde die Versiegelung hier näherungsweise bei ca. 2,3 ha liegen. Es verbliebe somit eine zusätzlich mögliche Versiegelung gegenüber dem bisherigen F-Plan von ca. 0,9 ha.

Als Oberflächengewässer liegt nur der nördlich verlaufende Graben innerhalb des Geltungsbereiches (TB 23.1). Er stellt die Vorflut für gedrosselte und schadlose Oberflächenwassereingleitungen aus dem o. g. Regenrückhaltebecken dar. Gemäß Festsetzungen des parallel im Verfahren befindlichen B-Plans ist hier ferner eine punktuelle Querung des Grabens im Zuge eines Rad-/Fußweges zu erwarten. Hieraus resultiert bei sachgerechter Ausführung aber keine relevante Beeinträchtigung des Grabens (tlw. schon mit vorhandenem Sohlverbau).

Mit der geplanten Nutzung sind ferner keine Nutzungen verbunden, die bei einem normalen Betriebsablauf zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Dies gilt sowohl für TB 23.1 als auch 23.2.

Abwässer im Kontext mit dem TB 23.1 werden ordnungsgemäß entsorgt (Anschluss an die bestehende Kanalisation). Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß versickert/zurückgehalten und abgeleitet.

Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen können die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Kontext mit dem Schutzgut Biotope und Pflanzen vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5).

Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch das Plangebiet (TB 23.1 als auch 23.2.) betroffen. Der betroffene Grundwasserkörper ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand. Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen auf das Fließgewässer oder den Grundwasserkörper im Sinne der WRRL zu erwarten.

3.5 Schutzgut Klima/ Luft

3.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer

Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Als Grundlage wurden die Daten des LRP des Landkreises Schaumburg (2001) verwendet. Der Landschaftsplan trifft keine konkreten Aussagen zu Plangebiet.

3.5.2 Bestand und Bewertung

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“ zugeordnet (Mosi-mann et al. 1996), die durch relativ hohen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,0°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Flachland 686 mm/Jahr (LBEG 2017, wms-Datendienst „Klimaprojektion“, Zahlenreihe 1961 - 1991).

Das Plangebiet (TB 23.1 und 23.2) stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001, LP 1995). Es handelt sich aufgrund der Ackernutzung um sog. Freilandbiotope, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren.

3.5.3 Auswirkungsprognose

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche (TB 23.1) wird in Teilbereichen eine Erweiterung mit Versiegelung und Überbauung im Umfang näherungsweise von ca. 3,2 ha vorbereitet, die zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse führen können. Da der Änderungsbereich jedoch keine besondere lokalklimatische Funktion aufweist und großflächige klimatisch wirksame Freiflächen in der Umgebung erhalten bleiben, ist weder im Änderungsbereich noch in den angrenzenden Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen zu erwarten.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 und 30 werden zudem Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf eine geringe Grundflächenzahl, sodass die für Wohngebiete mögliche und zu erwartende max. Flächenversiegelung bis zur Grundflächenzahl von 0,4 überwiegend nicht ausgeschöpft wird. Darüber hinaus wird durch eine offene Bauweise ein Beitrag dazu geleistet werden, dass auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen, Grünflächen und Einzelbäume unterstützen zudem die positiven klimatischen Wirkungen. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Sauerstoffproduktion und zur Reduzierung von Staubpartikeln bei. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Gegenzug wird ferner dafür auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu Gunsten für Fläche für die Landwirtschaft im Zuge des TB 23.2 verzichtet. Abhängig von der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festsetzbaren Grundflächenzahl (max. 0,4) würde die Versiegelung hier näherungsweise bei ca. 2,3 ha liegen. Es verbliebe somit eine zusätzlich mögliche Versiegelung gegenüber dem bisherigen F-Plan von ca. 0,9 ha.

Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen) und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017,

3720 — 3721) sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss. Es wird aber kein wesentlicher Beitrag zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und Vergrößerung von abflussrelevanten Flächen geleistet (vorgesehene Rückhaltung), die Auswirkungen der Klimaanpassung werden nicht unmittelbar berührt.

3.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

3.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsrahmenplan des LK Schaumburg (2001) und der Aussagen des Landschaftsplanes.

3.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet (TB 23.1 und 23.2) befindet sich im Naturraum „Norddeutsches Tiefland“ im Landschaftsraum 52.100 „Calenberger Lössbörde“ und wird als ackergeprägte, offene Kulturlandschaft und als Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft (BfN 2011).

Die Calenberger Lössbörde (Meisel: Geographische Landesaufnahme, Blatt 86 Hannover 1960) ist eine intensiv agrarisch genutzte, stark wellige und wenig strukturierte Landschaft. Die mächtige Lössauflage bildet einen fruchtbaren Boden und ist somit sehr gutes Ackerland. Der Anteil der Siedlungsflächen, zumeist regellose, stark verdichtete Haufendörfer, liegt mit ca. 10 % doppelt so hoch wie der Anteil der Waldflächen. Neben dem vorherrschenden Ackerbau findet im Tal der Leine ein intensiver Nassabbau von Kiesen und Sanden statt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor. Demnach besteht großräumig um das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten (weiträumige Ackerflur, AW). Nördlich grenzen Siedlungsflächen mittlerer Bedeutung an, dann Waldbereiche mit sehr hoher Bedeutung. Die Ortschaft Hohnhorst im Süden wird als Siedlung mit überwiegend hoher landschaftlicher Eigenart bewertet. Dies deckt sich mit den Planaussagen des Landschaftsplanes (Defizite bei der Eingrünung von Ortsrändern beziehen sich dort auf Bereiche, die so nicht mehr vorhanden sind).

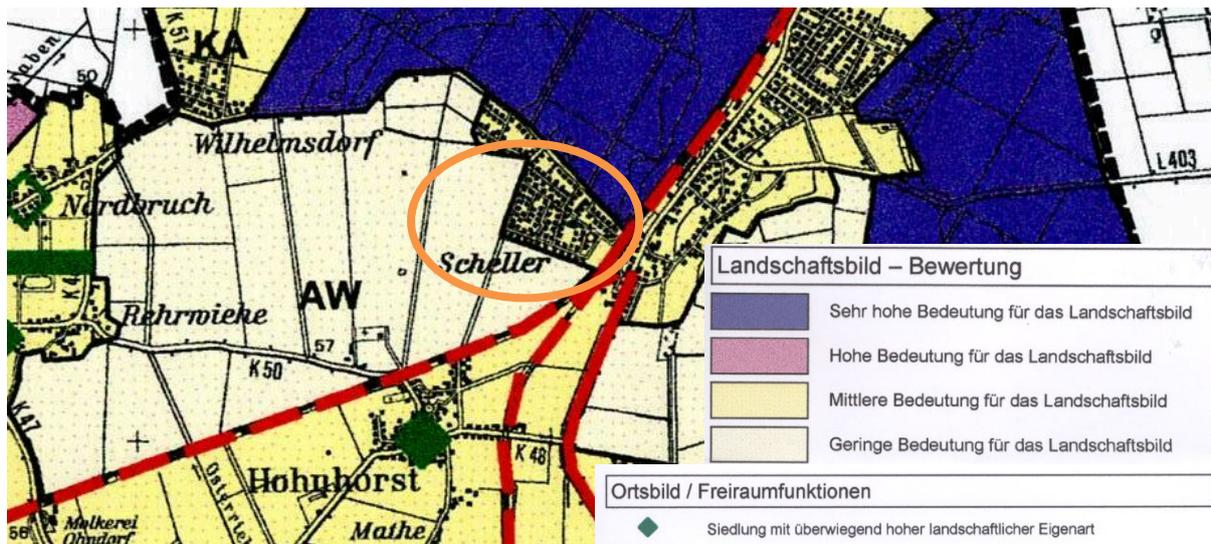


Abbildung 5: Landschaftsbildqualität (Bewertung aus LRP 2001) Plangebiet 

3.6.3 Auswirkungsprognose

Durch die Darstellungen der FNP-Änderung wird eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vorbereitet. Im Bestand weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes eine geringe Bedeutung auf.

Da im Zuge des TB 23.2 auf die Darstellung einer Wohnbaufläche verzichtet wird, verlagert sich zudem eine ohnehin schon vorbereitete Umgestaltung des Landschaftsbildes in ähnlicher Größenordnung nur kleinräumig.

Im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 15 und 30 sind zudem Festsetzungen zu Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen. Hierdurch und durch weitere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets (Rahmeneingrünung) können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft als Neugestaltung des Landschaftsbildes vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5). Die vorgesehenen Maßnahmen führen als gliedernde und das Landschaftsbild bereichernde Elemente zu positiven Auswirkungen. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 15 bzw. Nr. 30.

Erhebliche Auswirkungen auf das LSG „Fohlenstall - Haster Wald“ (LSG SHG 00002), die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (gem. BNatSchG § 26 Abs. 2) zuwiderlaufen, sind aufgrund der Entfernung und der Lage angrenzend an bestehende Bebauung (TB 23.1) auszuschließen.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter Kultur- und Sachgüter werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- in der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaft in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmalern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

Als relevantes Sachgut ist hier zudem die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, deren Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen über die reine wirtschaftliche Relevanz für die einzelnen Betriebe hinaus bedeutsam ist.

3.7.2 Bestand und Bewertung

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand (Landkreis Schaumburg, Stellungnahme vom 20.03.2019) innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

3.7.3 Auswirkungsprognose

Durch die Planänderung (TB 23.1 und 23.2) sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erkennbar.

Entsprechend den Darstellungen des F-Plans Nr. 23 (TB 23.1) geht landwirtschaftliche Nutzfläche mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Produktion von Nahrungsmitteln oder Rohstoffen verloren. Die betroffene Fläche stellt hierbei nur im westlichen Teil ein Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP dar (s. Kap. 2). Zudem wird eine, an drei Seiten an bestehende Bebauung und an bestehende Erschließung angeschlossene Fläche in räumlich begrenztem Umfang genutzt. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen begrenzt (Nutzung vorhandener Erschließung) und dem Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlichen Flächen wird gefolgt. Die Inanspruchnahme erfolgt nur in dem Maße, wie sie unbedingt erforderlich ist, dazu trägt auch die teilweise erhöhte Grundflächenzahl (bis 0,4) bei. Eine Nutzung erfolgt nur im notwendigen Umfang.

Zudem wird im Gegenzug eine bisherige Wohnbaufläche (TB 23.2) in Fläche für die Landwirtschaft überführt und einer entsprechenden, möglichen Versiegelung entzogen. Insofern reduziert schon hierdurch ein möglicher Verlust landwirtschaftlicher Fläche sehr deutlich.

Da archäologischer Bodenfunde zwar nicht bekannt sind, aber auch nicht ausgeschlossen werden können, sind bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten ggf. auftretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu melden. Gem. § 14 Abs. 1 NDSchG sind sie auch in geringer Menge meldepflichtig. 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

3.9 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde einerseits die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes (TB 23.1) grundsätzlich bestehen bleiben (landwirtschaftliche Nutzung), sodass keine nennenswerten Änderungen der Bestandsituation (auch im positiven Sinne) zu erwarten sind. Andererseits würde auch die Darstellung einer Wohnbaufläche südlich Scheller (TB 23.2) und damit die entsprechende Möglichkeit zur etwas geringeren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher, bisher unversiegelter Flächen in diesem Bereich verbleiben.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung entsprechend TB 23.1 orientiert sich hierbei eng an der Bestandsbebauung und fügt sich kompakt in einen Winkel in die bestehende Bebauung. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten auch in Bezug auf die Rücknahme der Wohnbaufläche am Südrand von Scheller (TB 23.2) lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist.

4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

4.1 Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch ihre Darstellungen vor. Insofern muss sich mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote auseinandergesetzt werden. Hierzu sind die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz zumindest im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

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

des im Parallelverfahren aufgestellten B-Planes Nr. 15/30 im dazugehörigen Umweltbericht wird verwiesen.

4.2 Konfliktabschätzung

4.2.1 Avifauna

Entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgte eine zielgerichtete Erfassung der Feldvögel (Offenlandarten) im Frühjahr 2018. Die Erfassung berücksichtigt angrenzende Randbereiche im Umfeld des TB 23.1.

Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen war nicht erforderlich.

Als artenschutzrechtliche Art besonderer Relevanz wurde die Feldlerche erfasst. Im Umfeld des TB 23.1 sind hierbei 3 Brutpaare der landesweit und regional (Bergland und Börden) gefährdeten Art erfasst worden, von denen zwei durch das Plangebiet bzw. dem TB 23.1 innerhalb eines Verdrängungsbereiches betroffen und zu berücksichtigen sind. Bei den übrigen Arten handelt es sich meist um weit verbreitete (ubiquitäre), ungefährdete Arten der Siedlungsränder bzw. Arten der Gehölzbiotope. Zumeist liegen deren Reviermittelpunkte auch außerhalb des Änderungsbereiches TB 23.1. Zu nennen sind ferner jedoch v. a. der Feldsperling in einem Gehölzstreifen (Grünfläche, tlw. Nisthilfe) am Nordostrand von TB 23.1 sowie zwei Eichen am Nordrand (mit angebrachten Nisthilfen).

4.2.2 Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (TB 23.1) werden bauliche Erweiterungen vorbereitet. Andererseits werden durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft (TB 23.2) entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auch zurückgenommen.

Ferner kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan B-Planes Nr. 15/30 die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der

- Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden (s. Kap. 4.3). Unüberwindliche planerische Hindernisse sind im Zuge der 23. FNP-Änderung somit artenschutzrechtlich nicht erkennbar.

4.3 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Der Verlust (pot.) Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahme nach § 45 Abs. 5 BNatSchG) für die Feldlerche (z. B. Brachstreifen auf geeigneten Ackerflächen für zwei Brutpaare) und den Felssperling (Aufhängung von Nisthilfen) vermieden.

Die konkrete Festlegung von Art, Umfang und Lager der Maßnahmen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Die gesetzlichen Grundlagen für die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 bis 17 BNatSchG geregelt. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

5.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter, bzw. die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern.

Prinzipiell sind aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes konkrete Maßnahmen nur begrenzt oder nicht darstellbar. Diese sind entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Ein wesentlicher Aspekt der Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen ist im vorliegenden Fall der mit der 23. Flächennutzungsplanänderung verbundene Tausch von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft, wodurch sich gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan netto nur ein begrenzter Zuwachs von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 1,5 ha ergibt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind:

- **Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen** zur Einfügung in die angrenzende, gewachsene Ortslage und zur Anpassung an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachformen und -farben.
- **Festsetzung der Grundflächenzahl**, Begrenzung Bodenversiegelung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Versiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß für eine angepasste Wohngebietsentwicklung begrenzt und in Verbindung mit Gehölzpflanzungen wird eine landschaftsgerechte, angepasste Ein-/Durchgrünung der Wohnbaufläche ermöglicht.

- **Ableitung des Oberflächenwassers**, Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser, anfallendes Oberflächenwasser wird in ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken abgeleitet.
- **Baufeldräumung, Artenschutz**

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vorhandenen Nisthilfen sind bei Erfordernis außerhalb der Brutzeit zu entfernen und umzusetzen/zu ersetzen. Durch Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Maßnahmen sind entsprechend für den Feldsperling (Nistkästen) und die Feldlerche (Brachestreifen) vorzusehen.
- **Bodenschutz**

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Realisierung der Wohnbaufläche sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Mit den Schutzgütern Fläche und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden/Verdichtungen zu vermeiden (hohe Verdichtungsempfindlichkeit). Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrten auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden.

Eine nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung ggf. auftretender ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringer Spuren davon wird entsprechend dem bereits in Kap. 3.7.3 genannten und einzuhaltenden Vorgehen vermieden (Meldepflicht, Schutz und gem. NDSchG).
- **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Einzelne Gehölze, v. a. am Nordrand zwei größere Bäume (Eichen) am Rand des Geltungsbereiches der F-Planänderung TB 23.1 sind zu erhalten.
- **Immissionsschutz, Lärmschutz**

Auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen zur Verkehrslärsituation werden geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermeiden (s. Kap. 3.1.3).

Entsprechende detaillierte Festsetzungen erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 15 und 30 (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 und 30).

5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Bebauung und vorhandenen Infrastruktur und in Verbindung mit dem Flächentausch TB 23.1/TB 23.2 kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringerer Konfliktintensität hier nicht in Betracht. Umweltbeeinträchtigungen treten in geringem Umfang auf. Durch die Lage am Ortsrand und den Flächentausch verfolgt die Planung die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß). Sie ist, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung (intensivere Bebauung) von Scheller und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft.

Verwiesen wird auch auf die städtebauliche Prüfung von Alternativstandorten (s. Begründung, dort Kap. 5), die aufzeigt, dass sich unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Siedlungsbereichs Hast und Hohnhorst/Scheller der betrachtete Standort als geeignet für die Konzentration einer Wohnflächenentwicklung herausstellt.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zu erwartende, in Folge der 23. FNP-Änderung vorbereitete, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Mit der im Rahmen des parallel aufzustellenden B-Plans Nr. 15 und 30 geplanten Gehölzpflanzungen (Kompensationsmaßnahme) erfolgt eine Aufwertung der strukturarmen Ackerflächen für das Landschaftsbild im Osten des Änderungsbereiches. Zugleich erfolgt eine randliche Eingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum hin.

In Verbindung mit weiteren durchgrünenden Maßnahmen (Gehölzpflanzungen) innerhalb des Wohngebiets (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 und 30) können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ausgeglichen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf im Blick auf die Entwicklung strukturreicher Siedlungsflächen und der Anlage von wegebegleitenden Pflanzungen.

Bezugnehmend auf die im Parallelverfahren erfolgte Aufstellung des B-Planes Nr. 30 und Nr. 15 stellt die Bilanz heraus, dass im Plangebiet der 23. Änderung des FNPs ein Kompensationsdefizit von voraussichtlich bis max. etwa 25.000 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen.

Hinzu kommen noch erforderliche artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für zwei betroffene Brutpaare der Feldlerche und den Feldsperling. Hierzu sind geeignete Flächen zu entwickeln bzw. die erforderliche Kompensation ist darauf auszurichten.

Es ist vorgesehen, die verbleibende Differenz von Werteinheiten (WE) extern im „Ökopool für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue“ (Planungsbüro Reinold, 2011) zu kompensieren. Der Ökopool befindet sich nördlich Rehren an der Rodenberger Aue.

Eine genaue Bilanzierung der erforderlichen Werteinheiten, der noch verfügbaren Werteinheiten des Ökopool und weiterer, ggf. anrechenbarer Maßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Die konkrete Festlegung und Zuordnung von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling ist ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Schaumburg (2001), des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (1995), vorhandene Daten der Fachbehörden (LBEG⁴, MU⁵)) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Geländebegehung). Ergänzend wurde in 2018 eine faunistische Erfassung der Avifauna (ABIA 2018) im Umfeld des TB 23.1 durchgeführt.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

6.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring).

Da auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründet werden, führt die Änderung selber nicht zu Umweltauswirkungen. Entsprechend sind für diese Planungsebene keine Monitoringmaßnahmen durchzuführen, diese werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, bei konkretisierten Planungen erforderlich (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 und 30 Kap. 6.2).

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: www.lbeg.niedersachsen.de

⁵ Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz: www.umweltkarten-niedersachsen.de

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 23. Änderung des FNPs ist erforderlich, da innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere in den Nordgemeinden Haste und Hohnhorst, im wirksamen FNP keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs vorhanden sind.

Durch die 23. Änderung des FNPs sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, geschaffen werden.

Die 23. Änderung des FNPs bereitet die Entwicklung von Wohnbaufläche (TB 23.1) angrenzend an vorhandene Bebauung vor. Im Gegenzug wird eine bisherige Wohnbaufläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (TB 23.2). Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung im Vergleich mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden, Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Punktausgleich durch Maßnahmen eines Ökokontos vollständig ausgeglichen werden. Zusätzlich sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und den Feldsperling erforderlich. Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Klima / Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft / Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Es wird davon ausgegangen, dass mögliche auftretende erhebliche Beeinträchtigungen in Folge der FNP-Änderung durch entsprechend geeignete Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (vgl. parallel aufzustellender Bebauungsplan Nr. 15 und Nr. 30) vollständig ausgeglichen werden können.

Im Rahmen dieser Maßnahmen sind insbesondere zur Eingrünung und als Habitate relevante Gehölzbestände zu erhalten und weitere Gehölze anzupflanzen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG sind entsprechende artenschutzrelevante Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) umzusetzen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 und 30).

7 Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG

Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Umweltschaden die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen. Diese Regelung erfasst jeden Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Abs. 1 BNatSchG). Die Begriffe Arten und natürliche Lebensräume werden in § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG näher konkretisiert.

Keine Umweltschäden sind hierbei auch Beeinträchtigungen, die durch genehmigte Vorhaben bewirkt werden, wenn diese Beeinträchtigungen zuvor ermittelt wurden und bei der Zulassung dieser Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt Gegenstand der behördlichen Prüfung waren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die entsprechenden vorkommenden Arten artenschutzrechtlich bzw. im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Zu erwartende Beeinträchtigungen wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Lebensräume nach Anhang I der der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sind nicht vorhanden und betroffen.

Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG liegt somit nicht vor.

8 Quellenverzeichnis

Literatur, Gutachten

- Abia (2018): Untersuchung der Avifauna Rahmen der Planung des Wohngebiets „Am Loh“ in Scheller / Gemeinde Hohnhorst (Landkr. Schaumburg)
- Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg.
- Bonk-Maire-Hoppmann (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlicher Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste
- Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Hannover
- Landkreis Schaumburg (2010): Beiträge zur stadt- und regionalplanerischen Entwicklung, Leitfaden Schaumburger Hagenhufendörfer - Landkreis Schaumburg
- Landkreis Schaumburg (2013): Grünes Band Schaumburg, erweiterte Auflage 2013 - Landkreis Schaumburg
- Mosimann et al. (1996): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Planungsgruppe Umwelt (PU) (2018): Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“.
- Planungsbüro Reinold (2011): Entwicklung eines Ökopools für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue, Rinteln 2011
- Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

- BauGB (Baugesetzbuch) 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).
- BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 09.12.2004

- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S.22).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19. Februar 2010 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 30. Mai 1978, zul. geändert am: 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- NROG, Niedersächsisches Raumordnungsgesetz vom 18.07.2012. (Nds. GVBl. S. 252), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 53).
- ROG, Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABI. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABI. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABI. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- UVPG, 2010. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg vom 15.09.1987

Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias (2018): Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet „Westlich Kornweg“ in Haste/ Hohnhorst

Pläne

Landkreis Schaumburg (2003): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 - Landkreis Schaumburg

Landkreis Schaumburg (Vorentwurf 2001): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung: Landesraumordnungsprogramm LROP-VO 2017 (Nds. GVBl. vom 26.09.2017, S. 378).

Samtgemeinde Nenndorf (1995): Landschaftsplan 1995

Internet

NABU Niedersachsen, Fledermaus Informationssystem BatMap,

- <http://www.batmap.de/web/start/karte#mapanchor>

WMS-Dienste im NIBIS® KARTENSERVER des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24>
- Geologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=22>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25>
- Karten zu Flächenverbrauch und Bodenversiegelung = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=36>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=53>
- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40>

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (offizielle Liste unter URL: http://www.umwelt.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=2299&article_id=8887&_psmand=10)

- Hydrologie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM_wms/MapServer/WMServer?
- Naturschutz = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur_wms/MapServer/WMServer?

- Luft und Lärm (GAV) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV_wms/MapServer/WMServer?
- Großschutzgebiete (GSG) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG_wms/MapServer/WMServer?
- EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL_wms/MapServer/WMServer?
- GDI-DE-WMS = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WMS_GDI_DE/MapServer/WMServer?
- Basisdaten = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Basisdaten_wms/MapServer/WMServer?

Kartengrundlagen

Topographische Kartenwerke des LGLN, Topographische Karte 1: 25:000 (DTK 25), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Topographische Kartenwerke des LGLN, Amtliche Karte 1: 5.000 (AK 5), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Topographische Kartenwerke des LGLN, Liegenschaftskarte 1: 1.000 (ALK), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

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 03.09.2019</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 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>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. 15 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Hohnhorst sowie des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Haste werden die vorgetragenen Aspekte der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und der Zuwegung für die Feuerwehr 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 zu den zu beachtenden brandschutztechnischen Belangen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Straßenverkehrs</u></p> <p>Gegen die o.g. Flächennutzungspläne bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Nach den Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung sind durch die Erschließung des Wohngebietes keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten, da die zu erwartende Verkehrsmenge im Umfang so geringfügig ist, dass kein Linksabbiegestreifen oder die Einrichtung einer Querungshilfe auf der L 449 erforderlich ist.</p> <p>Ggf. doch erforderliche verkehrsregelnde Maßnahmen auf der L 449 sind frühzeitig mit mir abzustimmen / bei mir zu beantragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner werden die Ausführungen zu den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Darlegung des Ergebnisses dieser Verkehrsuntersuchung, in dem bauliche Eingriffe in den Verkehrsraum der L 449 aufgrund der geplanten Wohngebietsentwicklung nicht erforderlich sind, ist korrekt.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass ggf. doch erforderliche verkehrsregelnde</p>

		<p>Maßnahmen auf der L 449 frühzeitig mit der zuständigen Behörde des Landkreises abzustimmen bzw. zu beantragen sind. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen ist, da hier lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung festgelegt wird.</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 bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u></p> <p>Es werden aus regionalplanerischer Sicht gegen die Ausweisung von zusätzlichen 1,5 ha Wohnbaulandflächen keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zur vorgelegten Bauleitplanung 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>

		Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bauleitplanung.</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 Denkmalschutzes</u></p> <p>Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.</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 18.09.2019</p>	<p>Zunächst möchten wir anmerken, dass auf der Homepage unter <i>www.nenndorf.de</i> die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verfügbar ist.</p> <p>Wir verweisen im Beteiligungsverfahren auf unser Schreiben vom 14.03.2019, inhaltlich sind keine weitergehenden Aussagen erforderlich.</p>	<p>Die Unterlagen waren den gesamten Zeitraum der Auslegung im Netz verfügbar und sind in der Woche nach der öffentlichen Auslegung herausgenommen worden. Der Wasserverband hatte am letzten Tag der Auslegung eine Fristverlängerung beantragt. Bei Bedarf hätte der Verband von dem Angebot aus dem Anschreiben Gebrauch machen können, die Unterlagen bei der Samtgemeinde anzufordern.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass inhaltlich keine weitergehenden Aussagen gegenüber dem Schreiben vom 14.03.2019 erforderlich werden. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im</p>

	<p>Bestandspläne wurden bereits übersandt.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die Stellungnahme vom 14.03.2019 aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Sie beteiligen uns als Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung an der Bauleitplanung.</i></p> <p><i>Im Abschnitt 13.2.3 werden Ausführungen zur Trink- und Löschwasserversorgung gemacht.</i></p> <p><i>Es ist bekannt, dass die Anforderungen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs häufig deutlich über dem Trinkwasserbedarf liegen.</i></p> <p><i>In der Trinkwasserversorgung werden zunehmend höhere Anforderungen zur Sicherstellung hygienischer Aspekte gemäß gesetzlichen Vorgaben gestellt.</i></p> <p><i>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Samtgemeinde Nenndorf die Löschwasserversorgung sicher zu stellen hat.</i></p>	<p>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 14.03.2019 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 (kursiv).</p> <p><i>Die Hinweise zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs über die Trinkwasserleitungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass die Anforderungen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs häufig deutlich über dem Trinkwasserbedarf liegen.</i></p> <p><i>Dieser Aspekt zielt jedoch auf die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung ab und nicht auf die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Darstellung der Art der Bodennutzung.</i></p> <p><i>Der Hinweis, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hoheitliche Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf ist, ist bereits in der Begründung enthalten.</i></p> <p>Im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf wurde am 06.05.2019 im OT Scheller vor dem Haus Waldfrieden Nr. 7 an einem Hydranten eine Druck- und Durchflussmengenmessung durch den Wasserverband Nordschaumburg durchgeführt.</p> <p>Nach den technischen Regeln, DVGW Arbeitsblatt W 405 wurde eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min bei einem Vordruck von ca. 2,0 Bar erreicht, kann aber nicht für eine Löschzeit von zwei Stunden garantiert werden (Bei den Angaben handelt es sich um Leistungsangaben zum Zeitpunkt der Messung.).</p> <p>Durch Veränderungen oder Störungen im Transport- und Versorgungssystem können die benannten Angaben abweichen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>GASCADE Gas-transport GmbH, Schreiben vom 07.08.2019</p>	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</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 Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG erfolgt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass nach Prüfung der FNP-Änderung die betreffenden Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind und diese Aussage die Anlagen der v. g. Betreiber mit einschließt.</p> <p>Der Hinweis auf die Beteiligung der GASCADE Transport GmbH über das BIL-Onlineportal wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung sein, diese ersetzt jedoch nicht die Aufgabe des im Verfahren angefragten Trägers öffentlicher Belange oder einer Behörde.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Samtgemeinde Nenndorf auch die weiteren, ggf. im Plangebiet betroffenen Leitungsträger angehört. Ein Konflikt wurde von diesen Behörden und TÖB jedoch nicht vorgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.08.2019 <i>(jeweils inhaltlich identische E-Mails zu den Teiländerungsbereichen 23.1 und 23.2)</i></p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/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 23.1) mit Einrichtungen der Telekommunikationsinfrastruktur getroffen. Der</p>

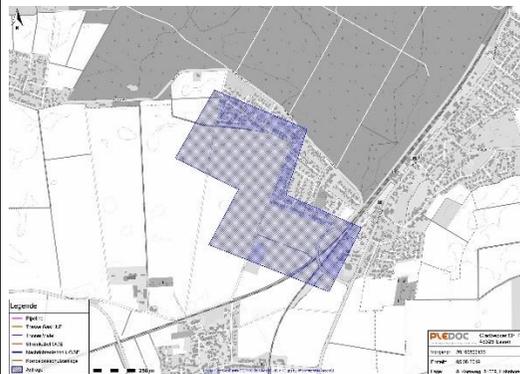
		<p>Flächennutzungsplan selbst trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung eingefügt.</p> <p>Für den Teiländerungsbereich 23.2 ist eine Anbindung an das Kommunikationsnetz aufgrund der Nutzung nicht erforderlich.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 08.08.2019</p>	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.</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> Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> www.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. 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 70 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</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 die Möglichkeit der Beteiligung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH über das webbasierte Auskunftsportal BIL unter www.bil-leitungsauskunft.de wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung 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 nicht berücksichtigt.</p>

	<p>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>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.08.2019</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>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben von Heinrich Drangmeister mit der Ifd.-Nr. 11606 aus 2019 vom 22.05.2019, das weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 22.05.2019 dargestellt (kursiv).</u></p> <p><i>Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt.</i></p> <p><i>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.</i></p> <p><i>Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - 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>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich aus Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben und auf das Schreiben vom 22.05.2019 verwiesen wird, das weiterhin Gültigkeit hat. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verspätet abgegebene Stellungnahme vom 22.05.2019 bezieht, wird diese nunmehr nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Interessen der Telekom durch die 23. FNP-Änderung nicht berührt werden und gegen die geplanten Maßnahmen somit keine Bedenken bestehen.</p> <p>In die Begründung wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Es handelt sich hierbei jedoch um einen Belang der</p>

	<p><i>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!</i></p>	<p>Durchführung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. die konkrete Erschließungsplanung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 05.08.2019</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • 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 (hier Solotrasse in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.</p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden hinsichtlich Art, Umfang und Lage in den Unterlagen zu den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Hohnhorst und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Haste dargelegt. Die PLEdoc GmbH wurde auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB in das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne eingebunden. Eine Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren liegt bereits mit Schreiben vom 26.09.2019 vor. Darin wurden seitens der PLEdoc GmbH keine Bedenken vorgetragen.</p>

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungspläne Nr. 15 und 30 „Westlich Kornweg“ 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 und westlich der Ortschaft Nordbruch, südwestlich des Ortsteils Scheller sowie westlich der Ortschaft Kreuzriehe liegen. Die konkrete Lage der Kompensationsflächen ist den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) zu entnehmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Auskunft der PLEdoc GmbH der in dem Übersichtsplan markierte Bereich maßgeblich ist. Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage der räumlichen Geltungsbereiche der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe der räumlichen Geltungsbereiche.

Eine Ausdehnung oder 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.

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

<p>GMD – Gätcke Müller Dürrfeld Rechtsanwälte, Schreiben vom 06.09.2019</p> <p><i><u>Hinweis: Die der Stellungnahme als Anlage beigefügten Vollmachten, werden aus Gründen des Datenschutzes dieser Abwägung nicht beigefügt.</u></i></p>	<p>Ich nehme Bezug auf die erfolgte Bekanntmachung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) und nehme hierauf für die von mir vertretenen Mandanten wie folgt Stellung. Meine entsprechende Bevollmächtigung vergl. auch hiesiges Schreiben vom 08.08.2018 und nachfolgende Korrespondenz - wollen Sie dabei den anwaltlich beglaubigten Kopien der diesem Schreiben beigefügten Vollmachten folgender Mitglieder der von mir vertretenen Interessengemeinschaft „Baugebiet Westlich Kornweg“ entnehmen, im Einzelnen handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollmacht der Frau [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 1), • Vollmacht der Eheleute [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 2), • Vollmacht der Frau [...] und des Herrn [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 3), • Vollmacht der Eheleute [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 4), • Vollmacht der Eheleute [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 5), • Vollmacht der Eheleute [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 6), • Vollmacht der Eheleute [...], Rehwinkel [...], 31559 Haste (Anlage 7). <p>Zum Verfahren äußere ich mich für meine Mandanten wie folgt:</p> <p>I.)</p> <p>Das aktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren dient letztlich nur dazu, die parallel von den Gemeinden Haste und Hohnhorst aktuell verfolgten bauplanungsrechtlichen Verfahren zu legalisieren, wozu es inhaltlich nicht geeignet ist.</p>	<p>Die Hinweise zu den vorliegenden und seitens der Mandanten erteilten Vollmachten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu I.)</p> <p>Der Aussage, das Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung diene lediglich der Legalisierung der bauplanungsrechtlichen Verfahren der Gemeinden Hohnhorst und Haste und sei hierfür inhaltlich nicht geeignet, kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Durch die 23. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des kurz- und mittelfristig auf die</p>
--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf
 („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst)
 - Begründung und Umweltbericht -

	<p>Die einzelnen bauplanungsrechtlichen Einwendungen der Mandanten gegen die aktuellen Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne</p>	<p>Gemeinden Haste und Hohnhorst, insbesondere auf den Siedlungsbereich Scheller, reflektierenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Dabei dient die Aufstellung der 23. Änderung des FNPs zugleich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste. Die in der 23. Änderung des FNPs dargestellten Wohnbauflächen stellen daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die auf der Ebene der Gemeinden Hohnhorst und Haste in Aufstellung befindlichen und o.g. Bebauungspläne dar. Diese Darstellung und daraus auf Ebene des Bebauungsplanes abgeleitete Art der baulichen Nutzung entspricht dem v.g. Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Insofern erfolgen die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Aufstellung der o.g. Bebauungspläne in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches. Es sei in diesem Zusammenhang zudem darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinden eine Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 3 BauGB erst nach Prüfung und Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Schaumburg sowie nach erfolgter Bekanntmachung dieser Genehmigung erfolgen wird, sodass dem Entwicklungsgebot, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.</p> <p>Die Bebauungspläne Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) konkretisieren vielmehr die durch die 23. Änderung des FNPs geplante Ausweisung von Wohnbauflächen.</p> <p>Der Hinweis, dass die einzelnen bauplanungsrechtlichen Einwendungen der Mandanten gegen die aktuellen Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“</p>
--	---	--

	<p>Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ werden gegenüber den Gemeinden gesondert in den dortigen Verfahren dargelegt.</p> <p>II.)</p> <p>Um mögliche Präklusion der Anliegen meiner Mandanten zu vermeiden, darf ich kurz folgende zu berücksichtigende Aspekte zum hiesigen Verfahren nennen.</p> <p>1. Bekanntlich ist der von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz zu berücksichtigen, wonach im hiesigen Verfahren der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung durch Ausweisung der neuen Bauflächen und Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bauflächen im Vergleich zum bisherigen Ist-Zustand zu beachten ist.</p>	<p>gegenüber den Gemeinden gesondert in den dortigen Verfahren dargelegt werden, wird zur Kenntnis genommen. Auf das entsprechende Verfahren zur Aufstellung der v.g. Bebauungspläne wird hingewiesen.</p> <p>Zu II.)</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Aspekte zum Verfahren der Aufstellung der 23. FNP-Änderung werden nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Durch die 23. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des kurz- und mittelfristig auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst, insbesondere auf den Siedlungsbereich Scheller, reflektierenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist in südlicher Fortsetzung des Baugebietes „Am Loh“ und „Haste West“ die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 ist jedoch gleichzeitig auch eine Rücknahme bisher nicht baulich beanspruchter und im FNP bereits dargestellter Wohnbauflächen (Teiländerungsbereich 23.2) verbunden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass durch diese Bauleitplanung nur der Baulandbedarf gedeckt wird, der auf den Eigenbedarf der hier im Umfeld gelegenen Gemeinden Hohnhorst und Haste gerichtet ist. Darüber hinaus soll der Baulandbedarf gedeckt werden, der sich aus der guten infrastrukturellen Anbindung des OT Scheller an den Bahnhof Haste mit Anbindung an Ziele in der Region Hannover und darüber hinaus ergibt. Der Anschluss an den ÖPNV stellt sich vor dem Hintergrund der Vermeidung von Individualverkehren und der damit verbundenen Vermeidung von Schadstoffen in Folge der PKW-Benutzung als sinnvoll dar. Aus diesem Grund stellt sich die Nähe von Wohnstandorten zu schienengebundenen ÖPNV-Haltestellen aus allgemeinen städtebaulichen Erwägungen als sinnvoll dar.</p>
--	--	---

		<p>Mit dieser Bauleitplanung soll auch nicht das für die Samtgemeinde Nenndorf ausgearbeitete Wohnraumversorgungskonzept im Hinblick auf die darin beschriebenen und zur Deckung des Wohnbedarfs erforderlichen Wohnbauflächenkontingente beansprucht werden. Die sich aus dem Wohnraumversorgungskonzept ergebenden Flächenkontingente sollen im Rahmen eines folgenden politischen Beratungsprozesses im Wesentlichen auf die übrigen Mitgliedsgemeinden angewendet werden.</p> <p>Die im Teiländerungsbereich 23.2 geplante Rücknahme von Wohnbauflächen ist städtebaulich angemessen, da diese Flächen im unmittelbaren Wirkungsbereich der östlich angrenzend verlaufenden Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover liegen und damit erheblichen schienengebundenen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Diese Situation lässt im Vergleich zu den im Teiländerungsbereich 23.1 vorgesehenen Wohnbauflächen erhebliche Immissionskonflikte erkennen, sodass der Deckung des Wohnbedarfs des von Immissionen weitestgehend freigehaltenen Teiländerungsbereiches 23.1 der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Damit wird gegenüber den bisher bereits dargestellten Wohnbauflächen auch keine erhebliche Mehrausweisung von Wohnbauflächen Gegenstand der 23. Änderung. Der Landkreis Schaumburg hat als untere Landesplanungsbehörde zu der zusätzlichen Ausweisung von rd. 1,5 ha Wohnbauflächen auch keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Gem. § 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.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des FNPS werden nur die Flächen ausgewiesen, die zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarfs unbedingt erforderlich sind. Dabei steht der</p>
--	--	---

		<p>Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 von rd. 5,4 ha eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.2 von 3,9 ha gegenüber. Aufgrund der Sonderstellung des ÖPNV begünstigten Standortes wird von einem vollständigen Ausgleich bestehender und geplanter Wohnbauflächen abgesehen. Insofern wird auch der Bodenschutzklausel auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.</p> <p>Die Flächen sollen auch aufgrund des durch die Nähe der Versorgungseinrichtungen (Kindergarten, Lebensmitteleinzelhandel, Seniorenheime, Gastronomie, Tankstelle, Bahnhof etc.) begünstigten Standortes zur Deckung des Wohnbedarfs genutzt werden. Die mit der Baugebietsentwicklung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden am nordöstlichen Rand des Plangebietes und auf extern gelegenen Flächen kompensiert.</p> <p>Die Planungsinhalte sollen dazu beitragen, die Gemeinden Haste und Hohnhorst mit den darin befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch bei Berücksichtigung des sonst aus der allgemeinen demographischen Entwicklung absehbaren Bevölkerungsrückganges weiterhin zu stärken.</p> <p>Dabei ist festzustellen, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen auch mit Blick auf die damit verbundenen umweltrelevanten Wirkungen gutachterlich geprüft wurde. Dies erfolgte im Wesentlichen auf der Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste), da aus den konkreten Festsetzungen die tatsächlichen Wirkungen, auch immissionsrelevante Aspekte, hinreichend identifiziert werden konnten.</p> <p>Aus den vorliegenden Gutachten zu den mit der Wohngebietsentwicklung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsgeschehen, auch unter Einbeziehung der Prüfung der Leistungsfähigkeit der nördlich verlaufenden Landesstraße, sowie der gutachterlichen Aussagen zu den damit verbundenen Lärmimmissionen (Straße und</p>
--	--	--

	<p>Meinen Mandanten wurde als unmittelbar an die zu betrachtenden Bauflächen anliegenden Gemeindemitgliedern beim seinerzeitigen Erwerb ihres Grundbesitzes durch die Gemeinde Haste zugesagt, dass eine Eingrenzung ihres Grundbesitzes durch neue Bauflächen nicht stattfinden würde und diese Flächen im seinerzeitigen wie aktuellen Zustand unbebaut verbleiben würden. Auch auf ausdrückliche Nachfrage der Mandanten dazu wurde wiederholt versichert, dass eine weitere Bebauung nicht erfolgen werde und faktisch ja auch gar nicht könnte, da die Mandanten mit ihren Grundstücken ja unmittelbar an die Gemeindegrenze anliegen und insoweit eine darüber hinausgehende Bebauung der bislang freien Flächen (teilweise im, teilweise außerhalb des Gemeindegebietes) ja ein unzulässiges „Bauen im Außenbereich“ darstellen würde.</p>	<p>Bahnanlagen) haben sich keine für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch naturschutzrelevante, artenschutzrelevante und landschaftsbildrelevante Festsetzungen in den v.g. Bebauungsplänen kompensiert.</p> <p>Dabei kann der einzelne Anlieger kein Recht auf Freihaltung von Sichtbeziehungen in die freie Landschaft reklamieren. Die Samtgemeinde Nenndorf räumt vielmehr in Kenntnis der Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Bewertungen der Deckung des Wohnbedarfs durch Ausweisung von Wohnbauflächen gegenüber der Beibehaltung von Flächen für die Landwirtschaft den Vorrang ein. Darüber hinaus wird festgestellt, dass die für die Wohnbauflächendarstellung einbezogenen Grundstückflächen für die geplante Siedlungsentwicklung verfügbar sind und durch die bauliche Nutzung keine erhebliche Einschränkung oder Begrenzung landwirtschaftlicher Produktionsflächen erfolgt oder landwirtschaftliche Betriebe in Existenznot geraten.</p> <p>Der Hinweis auf die seinerzeit durch die Gemeinde Haste getroffene Aussage, dass eine Eingrenzung des Grundbesitzes der Mandanten durch neue Bauflächen nicht stattfinden würde, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine rechtlich bindende Aussage handelt, die die Gemeinde quasi „auf ewig“ dazu verpflichtet, der seinerzeit getätigten Aussage zu folgen. Vielmehr ist es so, dass die Gemeinden gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch</p>
--	---	---

		<p>entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Deckung des sich auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst beziehenden Wohnbaulandbedarfs sowie der rechtzeitigen Berücksichtigung möglicher Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung sowie der Einwohnerzahl in Folge der absehbaren demographischen Entwicklungen, um Beeinträchtigungen in der Versorgungsstruktur zu vermeiden.</p> <p>Darüber hinaus sei mit Bezug auf die südlich der Grundstücke der Mandanten gelegenen Flächen des Plangebietes darauf hingewiesen, dass die Grenze des Gemeindegebietes Haste entlang der südlichen Grenze des dort verlaufenden Grabens (Fist. 193/1) verläuft. Die sich südlich dem Graben anschließenden landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf dem Gemeindegebiet Hohnhorst und insofern außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde Haste. Die Gemeinde Haste kann über Flächen, die nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen, auch keine verbindlichen Aussagen treffen.</p> <p>Die Aussage, dass eine Bebauung der Flächen zum damaligen und auch derzeitigen Zeitpunkt aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich unzulässig sei, ist insoweit korrekt, dass für eine bauliche Entwicklung zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) geschaffen werden müssen, sofern die bauliche Entwicklung nicht im Sinne des § 35 BauGB möglich gewesen wäre.</p> <p>Die Deckung des Baulandbedarfs im Sinne eines gemeinsamen Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft beider Gemeinden haben die Gemeinde Hohnhorst und Haste bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der schwarzen Mühle“</p>
--	--	---

23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf
(„Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst)
- Begründung und Umweltbericht -

		<p>(Gemeinde Hohnhorst) und des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nenndorfer Straße“ (Gemeinde Haste) dargelegt. Insofern ist die bauliche Entwicklung im Nahbereich der Gemeindegebietsgrenze nicht fremd, sondern konnte bereits aus den damit verbundenen Bekanntmachungen und Beratungen des Rates beider Gemeinden und nicht zuletzt durch die konkrete bauliche Entwicklung, etwa durch die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters und eines Gewerbegebietes wahrgenommen werden. Die damit verbundene 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf hat diese bauliche Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert.</p> <p>Aus den v.g. Ausführungen wird deutlich, dass eine zukünftige bauliche Entwicklung aus Gründen der Deckung des Wohnbedarfs nicht ausgeschlossen war und auch nicht ausgeschlossen werden konnte. Darüber hinaus hat die Samtgemeinde Nenndorf die Planungshoheit über die Flächennutzungsplanung. Auch aus diesem Grund waren seitens der hier betroffenen Gemeinden auch keine wirksamen Aussagen bzgl. der zukünftigen Flächennutzungsplanung möglich.</p> <p>Für die bauliche Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Diese werden nach den Regeln des Baugesetzbuches vom zuständigen Rat aufgestellt. Dies erfolgt nunmehr durch die hier in Rede stehende 23. FNP-Änderung auf der Ebene der Samtgemeinde Nenndorf und durch die parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Hohnhorst und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Haste. Rechtliche Hindernisse stehen der hier in Rede stehenden Wohnbaulandentwicklung auch nicht entgegen, da sich das Gebiet weder im Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder in einer sonst rechtlich geschützten Gebietskulisse befindet.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden die lokalen Baulandpotenziale in den Blick genommen. Dabei wurde</p>
--	--	--

	<p>2. Diese seinerzeitige Zusage der Gemeinde Haste war für die Mandanten letztlich zumindest kauffördernd.</p>	<p>festgestellt, dass innerhalb der Gemeinde Hohnhorst und der Gemeinde Haste weder in bestehenden Baugebieten (B-Plänen) noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) Baulücken zur Deckung des Baulandbedarfs in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Beide Gemeinden weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Region Hannover und dem schienengebundenen ÖPNV-Anschluss eine hohe Lagegunst auf, die sich durch zahlreiche und anhaltende Anfragen von Bauwilligen darstellt. Dabei handelt es sich sowohl um Baulandnachfragen aus der Samtgemeinde und den betroffenen Gemeinden selbst als auch um Anfragen aus dem weiteren Umfeld.</p> <p>Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklungen sind im näheren Einzugsbereich des Bahnhofes Haste sowie den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen ansonsten grundsätzlich nicht mehr möglich, da der Siedlungsbereich Haste im Westen und Norden von Wald und durch die Bahnanlagen begrenzt ist. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im unmittelbaren Nahbereich der Siedlung durch ein Gewässer begrenzt werden. Dem gesetzlichen Auftrag der Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auf die Anforderungen sich darstellender Bedarfslagen entsprechend planerisch einzugehen, wäre daher mit Blick auf die Deckung des Wohnbedarfs nicht möglich. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und der absehbar rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sowie der damit absehbar verbundenen Minderauslastung der bestehenden Versorgungseinrichtungen wären städtebauliche Defizite und Missstände im ländlichen Raum vorprogrammiert.</p> <p>Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die seinerzeit getätigte Zusage der Gemeinde Haste für die Mandanten kauffördernd war. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen.</p> <p>Zu 3.:</p>
--	---	---

	<p>3. Durch die mit der nach dem geänderten Flächennutzungsplan möglich werdende Aufstellung entsprechender Bebauungspläne und schließlich einer folgenden Bebauung muss für die Mandanten ein erheblicher Verlust des (visuellen) Naherholungswertes und insgesamt eine erhebliche Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes befürchtet werden. Sofern hier beispielsweise im Umweltbericht auf Seite 1) davon die Rede ist, dass das Baugebiet nunmehr insbesondere auf dem Gebiet der Gemeinde Hohnhorst und im Gebiet des Ortsteils Scheller stattfindet, so ist diese Einschätzung in der Form nicht zu teilen, da es sich nach Wertungsgesichtspunkten und tatsächlicher Lage des Baugebietes eher so darstellt, dass hier auf dem bzw. an das Gebiet der Gemeinde Haste „herangebaut“ wird. So denn man jetzt schon davon ausgeht, dass im Gemeindegebiet Hohnhorst gebaut wird, liegt die Befürchtung nahe, dass das Bauland über das bisher geplante Maß hinausgehen wird und dies dann eine Störung des Grundbesitzes zu allen Seiten befürchten lässt.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des FNPs und der parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben. Dies trifft auch für die Erholungswerte des sogenannten Außenwohnbereiches zu. Die Begründung geht auf die subjektiv empfundenen Wirkungen auf den allgemeinen Landschaftsraum ein. Hierzu ist festzustellen, dass es durch die geplante Siedlungsentwicklung tatsächlich zu einer Situationsveränderung kommen wird. Diese wird subjektiv und besonders in Bezug auf die jeweilige Entfernung des Betrachters zum Plangebiet unterschiedlich bewertet. Aus dieser Situation heraus, nämlich der Betrachtung der Wirkungen auf das allgemeine Landschaftsbild kann keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die in den Boden und Lebensgemeinschaften (Artenschutz) werden auf der Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) durch geeignete und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abgestimmte externe Festsetzungen in Bezug auf geeignete Maßnahmen in der rechtlich erforderlichen und zulässigen Art und Weise kompensiert.</p> <p>Die Aussage auf Seite 1 des Umweltberichtes gibt lediglich die sich örtlich darstellende Zuordnung der im Teiländerungsbereich 23.1 gelegenen Flächen zu den Gemeinden Hohnhorst und Haste wieder. Dabei ist die Aussage des Umweltberichtes korrekt, dass der überwiegende Flächenanteil des Teiländerungsbereiches 23.1 sich auf dem Gebiet der Gemeinde Hohnhorst befindet, welches unmittelbar südlich an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche auf dem Gebiet der Gemeinde Haste angrenzt. Die Ortschaft Scheller stellt in diesem Zusammenhang einen Sonderfall dar, da der Siedlungsbereich im östlichen Verlauf sowohl teilweise auf dem Gemeindegebiet Haste als auch dem Gemeindegebiet Hohnhorst liegt. Dieser</p>
--	--	---

		<p>Umstand führt jedoch nicht zu einer vollständigen Neubewertung der landschaftlichen Situation.</p> <p>Die 23. Änderung des FNP's dient der Deckung des auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst bezogenen Wohnbedarfs. Eine darüber hinausgehende Ausweisung ist aus städtebaulichen und regionalplanerischen Gründen nicht möglich und seitens der Samtgemeinde Nenndorf auch nicht gewollt. Eine über den Bedarf hinausgehende Darstellung von Wohnbauflächen wäre mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren. Grundsätzlich ist die Ausweisung von Bauflächen in einem Maße vorzusehen, wie die Bedarfslage es nachvollziehbar erfordert und wie die lokalen Versorgungseinrichtungen und sonstigen allgemeinen Infrastrukturen sowie soziale und kulturelle Rahmenbedingungen es innerhalb des Prognosezeitraumes eines FNP's zulassen. Über die hier in Rede stehende Darstellung von Wohnbauflächen hinaus stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher der Wohnbedarf nicht in dem erforderlichen Umfang dar, wengleich dies auf lange Sicht eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung entsprechender sich zukünftig darstellender Bedarf nicht grundsätzlich ausschließt.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei jedoch auf das vom Rat der Samtgemeinde Nenndorf beschlossene Wohnraumversorgungskonzept hingewiesen, das auf der Ebene der Samtgemeinde für die Flächennutzungsplanung die Grundlage für die weiteren wohnbaulichen Entwicklungen darstellen soll. Daraus geht zum Zeitpunkt der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht hervor, dass über die geplante Wohnbauflächenentwicklung hinaus im unmittelbaren Nahbereich der Gemeinde Haste eine weitergehende Entwicklung absehbar ist. Das Wohnraumversorgungskonzept stellt ein vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf beschlossenes städtebauliches Konzept dar, das als solches in die Abwägung folgender Bauleitplanungen einzustellen ist. Die Samtgemeinde Nenndorf hat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Darin wird auf der Grundlage des v.g. Wohnraumversorgungskonzeptes für die Samtgemeinde die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vorbereitet.</p>
--	--	--

	<p>4. Durch die offensichtlich gewünschten Bauvorhaben sind negativ beeinträchtigende Auswirkungen auf das Grundeigentum meiner Mandanten zu befürchten, insbesondere im Hinblick auf die Ausführungen der Planungsunterlagen auf Seiten 56 f. muss mitgeteilt werden, dass ein Entstehen bzw. sich Verfestigen solcher Beeinträchtigungen mehr als nahe liegt. Zum einen mag es dabei zwar nur um das persönliche Empfinden der Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks gehen. Zum anderen ist aber auch eine Auswirkung des Bauvorhabens auf die derzeitigen Grundstückswerte der bestehenden Anliegenschaft - und damit auch meiner Mandanten - anzunehmen, wobei hierbei wohl aber kaum eine Wertsteigerung durch die Vergrößerung des Gemeindegebietes entstehen wird, sondern der Verkehrswert der Grundstücke sich wohl vielmehr durch Verlust der bislang bestehenden Naherholungsattraktivität vermindern wird - in welchem konkreten Ausmaß auch immer.</p>	<p>Konkrete Aussagen zur räumlichen Verteilung der zukünftigen Wohnbauflächen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollte in diesem Zusammenhang im Nahbereich der 23. Änderung des FNPs eine Wohnsiedlungsentwicklung planerisch vorbereitet werden, so sind in diesem Verfahren wiederum alle damit verbundenen umweltrelevanten Wirkungen zu untersuchen und bei Erfordernis planerische Lösungen zu finden, um etwaige erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. auf ein zumutbares Maß zu reduzieren.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>In Bezug auf die zu erwartende Situationsveränderung wird auf die Ausführungen zu Punkt 3. verwiesen. Darüber hinaus wird zurückgewiesen, dass durch die 23. Änderung des FNPs negative beeinträchtigende Auswirkungen auf das Grundeigentum zu befürchten sind. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die allgemeine Art der zukünftig angestrebten baulichen Nutzung dar. Eine konkrete bauliche Nutzung ist auf dieser Grundlage nicht zulässig und daher auch nicht zu erwarten. Hierzu bedarf es vielmehr der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aus der FNP-Änderung selbst wird auch die Nutzbarkeit des „Anliegergrundstückes“ nicht eingeschränkt. 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. Die Flächennutzungsplanänderung trifft keine Aussagen über etwaige Veränderungen von Immobilienwerten.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen zu Lasten der bisher im wirksamen FNP dargestellten Flächen für Landwirtschaft stellt keinen</p>
--	---	--

	<p>5. Letztlich muss eine Interessenabwägung vorgenommen werden: Dabei steht eine mögliche positive Auswirkung der Bebauung auf den bestehenden Bauflächen mit wirtschaftlich positiven Einfluss auf die Haushaltslage der Gemeinden deutlich den negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die „alten“ Anwohner entgegen. Warum sollten die „alten“ Anwohner eigentlich eine faktische Vermögensminderung durch Wertverlust ihrer Grundstücke akzeptieren, nur um über die antizipierten Baumaßnahmen die Gemeindekassen zu füllen?</p>	<p>Verlust der bislang bestehenden Naherholungsaktivitäten dar. Die konkrete Beanspruchung erfolgt durch den Bebauungsplan und dessen Realisierung. Darüber hinaus entfaltet die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht die Erholungswirkung, die in der Stellungnahme suggeriert wird, da die betreffenden Ackerflächen nicht für eine aktive Erholungsnutzung, mit Ausnahme der begrenzenden landwirtschaftlichen Wege, zur Verfügung stehen. Auf die Einhaltung einer freien Sicht besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>Zu 5.: Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.⁷ Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt und entsprechend in den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes dokumentiert. Die Einschätzung positiver Auswirkungen einer Ausweisung von Wohnbauflächen auf die Haushaltslage der jeweiligen Gemeinden ist, ebenso wie die seitens der Mandanten empfundene Vermögensminderung durch Wertverlust ihrer Grundstücke, hingegen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und in diesem Zusammenhang auch nicht dem Abwägungsvorgang zu zuführen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 4. verwiesen.</p> <p>Die Samtgemeinde Nenndorf räumt der im Rahmen der 23. Änderung geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen und der damit verbundenen Deckung des auf die „Nordgemeinden“ Haste und Hohnhorst bezogenen Wohnbedarfs gegenüber der Freihaltung</p>
--	--	---

⁷ Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –

	<p>6. Es ist weiter zu beachten, dass der bisherige Ist-Zustand des Verlaufs der Gemeindegrenzen eine ausgewogene Ortsabrundung darstellt. Mit der antizipierten Flächenveränderung tritt ein Zustand ein, in welchem ausgehend von der Gemeinde Hohnhorst fernab des eigentlichen Gemeindegebietes (Kerns) ein neues Baugebiet im Außenbereich entsteht. Ausgehend von der Gemeinde Haste wird durch das Baugebiet faktisch die bisherige Gemeindegrenze verschoben, da mit dem Baugebiet, welches Teile von beiden Gemeindeflächen einnimmt, eine scharfe Ortstrennung zwischen Hohnhorst und Haste nicht mehr vorliegen würde.</p>	<p>von landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße Am Loh den Vorrang ein.</p> <p>Zu 6.: Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme verläuft die bestehende Grenze zwischen den Gemeinden Hohnhorst und Haste bereits gegenwärtig durch die Ortschaft Scheller, sodass der östliche Siedlungsbereich zwischen Kornweg und L 449 bereits überwiegend der Gemeinde Hohnhorst zugehört. Die Gemeindegrenze verläuft in diesem Bereich entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke auf der Nordseite des Birkenweges, weiter durch den Rosenweg und anschließend entlang der nördlichen Grenze des Kirchweges. Insofern kann die in der Stellungnahme beschriebene „scharfe Ortstrennung“ bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus dem bestehenden Siedlungsbereich nicht eindeutig abgeleitet werden. Die Entwicklung von Siedlungsflächen außerhalb des Kerngebietes Hohnhorst ist in diesem Zusammenhang zu relativieren.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Grenze des Gemeindegebietes nicht Grund für den Ausschluss einer Siedlungsentwicklung ist. Die Grenze ist als solche lokal nicht wahrnehmbar. Dies ergibt sich schon aus den o.g. Ausführungen bzgl. des Verlaufes der Grenze im OT Scheller. Städtebaulich relevant ist die geplante Wohngebietsentwicklung durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich, der bisher von Bebauung freigehalten wurde. In der 23. Änderung des FNPs wurde jedoch aufgezeigt, dass es zur Deckung des Wohnbedarfs weder innerhalb der Gemeinde Hohnhorst noch in der Gemeinde Haste vergleichbar geeignete Flächen gibt. Aus diesem Grund räumt die Samtgemeinde Nenndorf der mit der 23. Änderung des FNPs verbundenen Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs sowie der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft zu Lasten einer bisher dargestellten Wohnbaufläche den Vorrang ein.</p> <p>Zu 7.:</p>
--	---	--

	<p>7. Die bisherigen Anwohner dürfen mit der derzeitigen Planung befürchten müssen, dass im Falle deren Umsetzung dann „Tür und Tor“ für eine noch weitergehende Ausweitung des Gemeindegebietes geöffnet wird. Es würde eine deutlich „massivere und dichtere Bebauung“ entstehen können, die mit großer Wahrscheinlichkeit die umliegenden Grundstücke in vielerlei Weise beeinträchtigen würde, so insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmimmissionen, weiteren Immissionen und sonstigen negativen Beeinträchtigungen. Es wird insoweit davon ausgegangen, dass der Planungsbehörde die von meinen Mandanten selbst gegenüber der Gemeinde Haste gemachten Stellungnahmen mit einer detaillierten Ausführung dieser Befürchtungen bekannt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, können diese in meiner Anwaltsakte in Kopie vorliegenden verschriftlichten Sorgen der Mandanten gern zum Vorgang gereicht werden. Ich bitte dann um entsprechende Nachricht. Die Mandanten befürchten schlichtweg, dass neben einer mehrjährigen Bauphase ein dicht besiedeltes Gebiet entstünde, in dem die Lebensqualität für alle betroffenen Anwohner im Vergleich zum bisherigen Ist-Zustand erheblich verringert wäre.</p>	<p>In Bezug auf die Ausweitung des Gemeindegebietes, das Verkehrsaufkommen sowie Immissionsbelastungen und Beeinträchtigungen wird auf die Ausführungen zu den Punkten 1. und 3. verwiesen.</p> <p>Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 und 30 „Westlich Kornweg“ der Gemeinden Hohnhorst und Haste mit Schreiben vom 16.07.2018 abgegebene Stellungnahme der Mandanten ist bekannt. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) der Abwägung zugeführt. Über die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken insbesondere zu Emissionen und Verkehrsaufkommen, aber auch den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den o.g. Bebauungsplänen hat der Rat der Gemeinde Hohnhorst in seiner Sitzung am 18.06.2019 und der Rat der Gemeinde Haste in seiner Sitzung am 24.06.2019 beraten und abgewogen. Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die mit Schreiben vom 16.07.2018 vorliegende Stellungnahme sowie die von den Räten der Gemeinden Hohnhorst und Haste dazu beschlossene Abwägung noch einmal angefügt. Die Samtgemeinde Nenndorf schließt sich dieser Abwägung, ausgenommen den Ausführungen zu den Festsetzungen der Bebauungspläne, da es sich hierbei um Gegenstände der Planungshoheit der Gemeinden Hohnhorst und Haste handelt, vom Grundsatz her an. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 Gutachten zu den Themenbereichen Artenschutz (Avifauna), Immissionsschutz (Verkehrslärm – Straße und Schiene) sowie Verkehr (Leistungsfähigkeit Straßennetz) ausgearbeitet wurden, deren Ergebnisse auch in die Begründung der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind. Die mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 verbundenen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche wurden insofern auch gegenüber der Samtgemeinde Nenndorf als Planungsträgerin der Flächennutzungsplanänderung dargelegt und in den Unterlagen zur</p>
--	--	--

	<p>8. Auch wenn die bisherigen Ausführungen es Ihnen bereits verdeutlicht haben dürften, so darf ich es noch einmal ausdrücklich erwähnen: Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren hat zu beachten, dass es geltendes Recht einhält. Nach § 35 BauGB ist das Bauen im Außenbereich grundsätzlich verboten. Mit dem geänderten Flächennutzungsplan und dem parallel laufenden Bauleitverfahren der Gemeinden Hohnhorst und Haste wird aber faktisch ein bebauter Außenbereich geschaffen. Nach Absatz 2 des § 35 BauGB ist eine Ausnahme von diesem grundsätzlichen Verbot nur dann möglich, wenn jedenfalls öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Nach Absatz 3 Nr. 1 der Norm darf mit dem antizipierten Bauvorhaben kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan vorliegen; im vorliegenden Fall wird es nach derzeitiger Bewertung des Zeitablaufs und im Zusammenspiel mit dem Entwicklungsgebot aber jedenfalls zeitweise zu einer Planung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit nicht auf als Bauland ausgewiesenen Flächen kommen, womit die derzeitige Planung der Gemeinden Hohnhorst und Haste dem Flächennutzungsplan widerspricht.</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung dokumentiert. Sie waren insofern auch Bestandteil der vorangegangenen Beratungen des Samtgemeindeausschusses und des Samtgemeinderates im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Zu 8.: Der Aussage, dass Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB grundsätzlich verboten ist, wird mit Bezug auf § 35 BauGB und den darin dargelegten Zulässigkeitsvoraussetzungen widersprochen. Richtig ist, dass eine in den Außenbereich hineinführende Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich planbedürftig ist, sodass zunächst der Flächennutzungsplan, falls dieser noch keine Bauflächen beinhaltet, zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Im Rahmen der Aufstellung der v.g. Bauleitpläne sind private und öffentliche Belange nebeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Einen grundsätzlichen „Abwägungsvorteil“ kommt den öffentlichen Belangen entgegen den Ausführungen der Stellungnahme nicht zu. § 35 Abs. 2 BauGB zielt nicht auf die Anwendung im Zuge der Änderung eines Flächennutzungsplanes oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sondern auf die Beurteilung von Einzelvorhaben im Außenbereich ab. Insofern ist § 35 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung nicht einschlägig.</p> <p>Die Aufstellung der hier in Rede stehenden FNP-Änderung sowie die parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung der bislang im Außenbereich gelegenen Flächen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches. Eine Bebauung der Flächen erfolgt jedoch erst nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung sowie dem darauf folgenden Inkrafttreten der Bebauungspläne, sodass eine Bebauung der Flächen sodann auf der Grundlage des § 30 BauGB zu beurteilen wäre.</p> <p>Die Aussage, dass es zwischen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde</p>
--	--	--

	<p>9. Nach der derzeitigen Planung und ihrer Begründung ist nicht annähernd nachvollziehbar oder gar nachgewiesen, ob tatsächlich ein Bedarf der Gemeinden für eine Baufläche im vorgesehenen Umfang besteht. Selbst diesen Bedarf einmal unterstellt, ist weiter weder nachvollziehbar noch nachgewiesen, ob nicht alternative Grundstücksflächen in den Gemeindegebieten für eine solche Ausnutzung zur Verfügung stünden. Im Fall solcher Alternativen wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans dann nämlich obsolet. Dabei ist auch zu beachten, dass das Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen bei der Planung berücksichtigt werden muss. Hier aber werden bisherige landwirtschaftliche Flächen mit der geplanten Nutzung als Bauflächen versiegelt, wobei der derzeitigen Planung nicht entnommen werden kann, ob dabei das Sparsamkeitsgebot überhaupt berücksichtigt worden ist. Da das Sparsamkeitsgebot bekanntlich schon für als Bauland ausgewiesene Flächen gilt, muss es natürlich umso mehr und erst recht für eigentlich landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten.</p>	<p>Haste) zu einem Widerspruch kommt, wird zurückgewiesen. Die v.g. Bebauungspläne werden erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der v.g. FNP-Änderung ortsüblich bekanntgemacht und quasi danach rechtsverbindlich. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot liegt daher nicht vor. Ebenfalls liegt auch sodann kein Widerspruch zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vor, da zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt bereits die FNP-Änderung wirksam ist.</p> <p>Zu 9.: Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Dort wird bereits dargelegt, dass der Ausweisung von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.1 von rd. 5,4 ha eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich 23.2 von 3,9 ha gegenübersteht. Es ergibt sich somit lediglich eine zusätzliche Ausweisung von rd. 1,5 ha Baufläche. Insofern reduziert sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf rd. 1,5 ha. Der Landkreis Schaumburg als Untere Landesplanungsbehörde hat hierzu auch keine Bedenken vorgetragen. Darüber hinaus nimmt die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Größenordnung von 1,5 ha mit Blick auf die in der unmittelbaren Umgebung verbleibenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen nur einen untergeordneten Teil in Anspruch. Diese Teilfläche ist auch nicht dazu geeignet landwirtschaftliche Betriebe in die Existenznot zu bringen, zumal die Flächen für die bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Begründung zur 23. Änderung des FNPs wurde dargelegt, dass innerhalb der Gemeinde Hohnhorst und der Gemeinde Haste weder in bestehenden Baugebieten (B-Plänen) noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) Baulücken zur Deckung des Baulandbedarfs vorhanden sind.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine erste Standortalternativenprüfung</p>
--	---	--

		<p>durchgeführt, deren Ergebnisse ausführlich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt werden.</p> <p>Die Alternativenprüfung konzentrierte sich dabei auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere auf die Flächen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste. Die für das Mittelzentrum Bad Nenndorf relevanten Wohnbauflächenkontingente blieben bei dieser Beurteilung unberücksichtigt, da es sich hier um den sich auf den Einzugsbereich des Bahnhofes Haste gerichteten Baulandbedarf handelt.</p> <p>Der Einzugsbereich des Bahnhofes Haste erstreckt sich auf den Siedlungsbereich Haste beidseits der Bahnanlagen sowie auf die westlich daran anschließenden Flächen der Gemarkung Hohnhorst. Insofern wurde dieser Bereich in Bezug auf die Beurteilung von alternativen Wohnbauflächen genauer betrachtet. Hierbei ist festzustellen, dass von der Bahnlinie erhebliche schienengebundene Lärmemissionen ausgehen, die in diesem Nahbereich eine Ausweisung von Wohnsiedlungsbereichen nahezu ausschließen. Geeignete Flächen stellen sich daher erst in einer Entfernung von rd. 200 m LL beidseits der Bahn dar.</p> <p>Darüber hinaus stellt der westlich an den Siedlungsbereich Haste und nördlich der Waldstraße sich anschließende Wald eine tatsächliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung dar. Diese Flächen entziehen sich der baulichen Entwicklung, da neben den ökologischen Funktionen auch forstwirtschaftliche Belange von erheblicher Bedeutung sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der v.g. Abstände zu emittierenden Nutzungen sind auch die beidseits der Kolenfelder Straße gelegenen Flächen als nur eingeschränkt geeignet zu betrachten, da neben der Verkehrslärmentwicklung auch vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und die damit verbundenen Entwicklungsaspekte eine Wohnsiedlungsentwicklung erschweren. Auch diese Flächen wurden daher in Bezug auf die Ermittlung geeigneter und attraktiver Wohnbauflächen nicht weiter betrachtet.</p>
--	--	--

		<p>Im Bereich des östlichen Siedlungsrandes von Haste verläuft der Haster Bach, von dem eine wasserrechtlich bedingte Barriere ausgeht, die eine Siedlungsausdehnung faktisch begrenzt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich weitere landwirtschaftliche Hofstellen, die aufgrund der v.g. landwirtschaftlich bedingten Emissionen (Geruch und Lärm) als auch der für den Betrieb erforderlichen hofnahen Wirtschaftsflächen eine Siedlungsaktivität nicht oder nicht in dem benötigten Umfang erwarten lassen.</p> <p>Weitere, sich südlich anschließende und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für die Wohnbauflächenentwicklung gegenwärtig nicht zur Verfügung.</p> <p>Der südliche Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Haste wird durch den Lebensmitteldiscounter und das nördlich vorgelagerte Altenwohn- und Pflegeheim geprägt. Im südlichen Anschluss befindet sich die niveaufrei über die Bahnanlagen verlegte Landesstraße sowie das in der Gemarkung Hohnhorst gelegene und den Siedlungsabschluss bildende Gewerbegebiet „Schwarze Mühle“. In diesem Bereich ist aufgrund der beschriebenen konkurrierenden Nutzungen keine Wohnsiedlungsentwicklung möglich.</p> <p>Daher wurde der Suchbereich geeigneter Wohnbauflächenpotenziale auf die Flächen im westlichen Anschluss an die Bahnanlagen ausgedehnt. In diesem Bereich finden sich im unmittelbaren Umfeld der Kirche Siedlungsflächen, die jedoch aufgrund der Einwirkungen des Schienenlärms sowie der verlegten Landesstraße nicht oder nur bedingt für die Deckung des Wohnbedarfs geeignet sind. Hierbei handelt es sich auch um bereits im wirksamen FNP dargestellte Wohnbauflächen, die aus Gründen der fehlenden Verfügbarkeit aber auch aus Gründen des Immissionskonfliktes (Bahnanlage) nicht realisierbar sind.</p> <p>Der Siedlungsbereich südlich der Waldstraße ist ferner dadurch gekennzeichnet, dass er einschließlich des in 2003 geplanten und realisierten Wohngebietes Haste West keine Grundstücksflächen</p>
--	--	--

		<p>erkennen lässt, die für eine angemessene Deckung des Wohnbedarfs geeignet wären. Die Gemeinde Haste stellt zur Förderung der Innenentwicklung im Einzelfall Bebauungspläne auf, um aufgrund der zum Teil erkennbaren großen Grundstücksflächen einzelne Bauflächen zu entwickeln.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich westlich des Kornweges, im Bereich der Gemarkung Hohnhorst, die am südlichen Siedlungsrand von Haste gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die bereits zu einem geringen Anteil im wirksamen FNP der SG Nenndorf als Wohnbaufläche dargestellt sind. Diese Flächen stellen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste bei objektiver Betrachtung die einzige Möglichkeit zur Deckung des auf den Einzugsbereich des Bahnhofes reflektierenden Wohnbedarfs dar. Dabei wurde nicht verkannt, dass neben der Attraktivität des Bahnhofes sowohl Hohnhorst als auch Haste mit ihren Einrichtungen der Grundversorgung (Schule, Kirche, Kindergarten, Sportvereine und sonstige kulturelle Institutionen) einen Eigenbedarf aufweisen, der sich aus der Reduzierung der Belegungsdichte, d.h. Einwohner pro Wohneinheit und Grundstück ergibt.</p> <p>Die in Nordbruch, Rehren und Rehrwiehe gelegenen Grundstücksflächen stellen sich nicht als geeignete Alternative zur Konzentration einer o.b. Wohnflächenentwicklung dar, sodass diese den Anforderungen der allgemeinen Eigenentwicklung unterworfen werden. Für diesen Bedarf ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung Art und Umfang der Flächen zu bestimmen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorteile der westlich des Kornweges befindlichen Flächen gegenüber den sonstigen, in Betracht gezogenen Flächen überwiegen, da eine städtebaulich zusammenhängende und den Siedlungsbereich abrundende sowie konfliktärmere Deckung des Wohnbedarfs zu erwarten ist.</p> <p>Darüber hinaus soll der Baulandbedarf gedeckt werden, der sich aus der guten infrastrukturellen Anbindung des OT Scheller an den Bahnhof Haste mit Anbindung an Ziele in der Region Hannover und</p>
--	--	--

		<p>darüber hinaus ergibt. Beide Gemeinden weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Region Hannover und dem schienengebundenen ÖPNV-Anschluss eine hohe Lagegunst auf, die sich durch zahlreiche und anhaltende Anfragen von Bauwilligen darstellt. Dabei handelt es sich sowohl um Baulandnachfragen aus der Samtgemeinde und den betroffenen Gemeinden selbst als auch um Anfragen aus dem weiteren Umfeld. Der Anschluss an den ÖPNV stellt sich vor dem Hintergrund der Vermeidung von Individualverkehren und der damit verbundenen Vermeidung von Schadstoffen in Folge der PKW-Benutzung als sinnvoll dar. Aus diesem Grund stellt sich die Nähe von Wohnstandorten zu schienengebundenen ÖPNV-Haltestellen aus allgemeinen städtebaulichen Erwägungen als sinnvoll dar.</p> <p>Im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf wurde durch die ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, in 2018 ein „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ - wie oben bereits genannt – erarbeitet, auf das ausdrücklich als rahmengebendes städtebauliches Konzept hingewiesen und Bezug genommen wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat das Wohnraumversorgungskonzept in seiner Sitzung am 14.06.2018 beschlossen. Die hier in Rede stehende 23. Änderung des FNPs steht nicht im Widerspruch zu den darin getroffenen Aussagen. Vielmehr wird deutlich, dass der Standort Haste - Scheller - Hohnhorst aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung für eine entsprechende Wohnsiedlungsentwicklung geeignet ist.</p> <p>Darüber hinaus wird auf das Kapitel 4.3 „Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs“ der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hingewiesen, in dem bereits ausführlich auf den Bedarf an Wohnbauflächen eingegangen wird.</p> <p>Der zukünftige Wohnbedarf ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels differenziert und mit Rücksicht auf die jeweilige Individualität der zu versorgenden Bevölkerung zu betrachten. Daher wird es regelmäßig Personen geben, die ihren</p>
--	--	--

		<p>Lebensmittelpunkt in unmittelbaren Kernbereichen von Städten haben und welche, die ausschließlich auf die Realisierung eines Eigenheims in ruhiger und gut erschlossener Randlage abzielen und die unmittelbare Nähe zu Schule, Kindergarten, Sportanlagen, zentralen ÖPNV Haltestellen und zur freien Landschaft schätzen und „fordern“. Die städtebauliche Planung einer Gemeinde muss daher möglichst vielen individuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der unmittelbaren Nähe zu den oben bereits beschriebenen Versorgungseinrichtungen übersteigt gegenwärtig die Nachfrage nach den in den Siedlungsbereichen gelegenen und noch verfügbaren Grundstücksflächen erheblich.</p> <p>Daher werden innerhalb der geplanten Wohnbauflächen aufgrund der städtebaulichen Struktur des geplanten Wohnquartiers überwiegend die aktuell durch Anfragen von Bauinteressenten zu einem deutlich überwiegenden Anteil darlegten Wohnbedarfe berücksichtigt. Diese zielen auf die Wohnbedürfnisse junger Familien ab, die ihren Lebensmittelpunkt in Haste und Hohnhorst beibehalten, neu einrichten und dabei die Standortvorteile des zentralen ÖPNV Haltpunktes „Bahnhof Haste“ sowie die vorhandenen Einrichtungen zur täglichen und allgemeinen Versorgung der Bevölkerung nutzen möchten.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstellten Wohngebäude auch Wohnraum zur Miete und, jedoch in einem kleinräumigeren Bereich, auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglichen werden. Dies ist in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) entsprechend durch eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen. Insofern werden auch die Wohnbedürfnisse sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen grundsätzlich berücksichtigt. Die Bauleitplanung, insbesondere die Änderung des FNPs trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen, da sie nicht auf die unmittelbare Realisierungsebene abstellt.</p>
--	--	---

		<p>Zur hinreichenden Berücksichtigung vorhandener Bauflächenpotenziale werden die im wirksamen FNP bereits dargestellten und baulich noch nicht beanspruchten Wohnbauflächen auf ihre Mobilisierungsfähigkeit geprüft. Hierbei handelt es sich um die am südlichen Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Scheller gelegenen Wohnbauflächen, die im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnlinie Minden-Haste-Hannover liegen und absehbar aufgrund des Immissionskonfliktes und den Einschränkungen des Wohnumfeldes zur Deckung des Wohnbedarfs nicht in dem erforderlichen Maße geeignet sind. Zur Vermeidung von Wohnbauflächen, die über den Wohnbaulandbedarf der Gemeinden Haste und Hohnhorst erheblich hinausgehen, werden daher die im Teiländerungsbereich 23.2 gelegenen Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Samtgemeinde Nenndorf in Bezug auf die zukünftige Bereitstellung von Wohnbauland neben dem Eigenbedarf auch auf den Zuzug von außen reflektieren darf. Dies ist dann der Fall, wenn durch die kommunale Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Erweiterung von Gewerbegebieten sowie weiterer Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge die Nachfrage nach derartigem Wohnraum steigen wird, weil der Wohnbedarf auch durch die hinzuziehenden Arbeitnehmer zunehmen wird. In diesem Zusammenhang sei auch auf die jüngst aufgestellten Bebauungspläne mit dem Ziel der Gewerbeansiedlung hingewiesen, die sich auch aufgrund der Bereitstellung von Arbeitsplätzen auf die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen mit zukünftigen Mitarbeitern auswirken wird.</p> <p>Auf Grund der Nähe zum Bahnhof Haste und der guten Erreichbarkeit der in der Region Hannover befindlichen Arbeitsplätze sowie Bildungsstätten ist auch in dem unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes mit einer stark zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen.</p> <p>Neben der Quantifizierung von sich lokal darstellenden Baulandpotenzialen, die nach §§ 30 und 34 BauGB differenziert betrachtet</p>
--	--	---

		<p>wurden, wurden die Wiedernutzbarmachung von bebauten Grundstücksflächen als auch Leerstände in den Blick genommen.</p> <p>Lokal erkennbare Leerstände und der aufgrund des demografischen Wandels absehbare Wohnungsleerstand können nur sehr begrenzt in die Berücksichtigung bestehender Baulandpotenziale einbezogen werden. Diese sind regelmäßiger Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes. Insofern ist ein gewisses Maß an Leerständen auch erforderlich, um Zu- und Fortzüge überhaupt zu ermöglichen. Dennoch wird auch davon ausgegangen, dass der demografische Wandel, der sich durch eine stetige Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen gegenüber den jüngeren darstellen wird, zukünftig nicht unmittelbar aufhalten lässt. Hieraus folgt, dass aufgrund der Standortanforderungen der älter werdenden Bevölkerung (zentrumnah) vordringlich die im Versorgungskern Bad Nenndorfs oder in den zentralen Siedlungsgebieten der Mitgliedsgemeinden gelegenen Wohnraumpotenziale genutzt werden.</p> <p>Dies könnte dadurch erfolgen, dass die älter werdende Bevölkerung vermehrt die ggf. zu groß gewordenen Wohnungen und Wohngrundstücke zu Gunsten der Inanspruchnahme einer den individuellen Wohnbedürfnissen im Alter entsprechenden Wohnform (z.B. betreutes Wohnen) aufgibt, sodass dadurch ein zeitlich begrenzter Leerstand in Erscheinung tritt. Der Leerstand wird jedoch absehbar aufgrund der Wohnungsnachfrage nicht dauerhaft und daher auch nicht als städtebaulich störend in Erscheinung treten. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die altersbedingt frei werdenden Wohngebäude für das Wohnen im Alter umzugestalten und energetisch zu sanieren.</p> <p>Bisher ist für die Mitgliedsgemeinden Haste und Hohnhorst kein störender Leerstand erkennbar. Dieser wurde zeitnah durch Folgenutzer wieder beseitigt. Die Qualität des Wohnungsmarktes wird aufgrund des guten Versorgungsangebotes und der sich darstellenden Nutzungsmischung innerhalb des Versorgungskernes absehbar keiner wesentlichen Veränderung unterliegen, da weiterhin</p>
--	--	---

		<p>– wie oben beschrieben - Demografie bedingt die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohneinheiten anhalten wird. Hierbei wird es sich überwiegend um diejenigen handeln, die aufgrund der Standortfrage oder der wirtschaftlichen Verhältnisse kein Eigenheim an anderer Stelle anstreben würden. Insofern beziehen sich die Wohnbedürfnisse überwiegend auf den zentralen, aber auch durch dichte Bebauung begrenzten Bereich der zukünftig frei werdenden und bisher bebauten Grundstücke im Innenbereich. Durch die Nutzung der sich dort nur sukzessive ergebenden Folgenutzungsmöglichkeit (Wohnen) wird aus der Inanspruchnahme von Leerständen der Baulandbedarf nicht gedeckt werden können. Vielmehr handelt es sich bei dem Wohnbedarf der älter werdenden Bevölkerung um einen Aspekt der Eigenentwicklung.</p> <p>In den Gemeinden Hohnhorst und Haste wurden in der Vergangenheit zahlreiche im „Innenbereich“ gelegene Freiflächen im Rahmen der Innenentwicklung im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB oder über die Beurteilung nach § 34 BauGB einer Bebauung zugeführt bzw. werden gegenwärtig entsprechend vorbereitet. Häufig handelte es sich um eine Bebauung mit Wohngebäuden, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Kernbereiches für das Wohnen besonders attraktiv sind.</p> <p>Diese Instrumente stellen für die hier in Rede stehenden Mitgliedsgemeinden auch weiterhin für geeignete Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhanges ein angemessenes städtebauliches Ordnungsinstrument dar. Die Ermittlung der Baulandpotenziale hat jedoch gezeigt, dass das Potenzial nach geeigneten Flächen aufgrund der in den historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen hohen baulichen Dichte des gewachsenen Siedlungsbereichs sowie der dort befindlichen konkurrierenden Nutzungen (Handwerks- und Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Hofstellen) sehr gering geworden ist. Darüber hinaus stellen die den Hofstellen oft vorgelegerten Weideflächen und Wiesen wertvolle Betriebsflächen dar und weisen dabei eine gewisse ökologische Wertigkeit etwa als Obstwiesen auf, die sich aus diesem Grunde bereits einer Bebauung entziehen.</p>
--	--	--

	<p>10. Die Argumentation des Gutachtens auf Seite 9), wonach die Landwirte die betreffenden Flächen bewusst verkauft hätten und deshalb die anliegenden Anwohner mit einer Flächenentwicklung hätten rechnen müssen, ist neben der Sache, da es bei der aktuellen Planung nicht um die wirtschaftlichen Interessen der Landwirte, sondern vielmehr um das zu beachtende positive Gleichgewicht von landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zu Bauland im Sinne des Umwelt- und Flächenschutzes geht. Außerdem oblag und obliegt es nicht den Landwirten, über die zivilrechtliche Eigentumszuordnung hinaus über die Ausnutzbarkeit von Flächen zu disponieren. Dies ist nicht private, sondern öffentliche Sache. Aber auch an dieser Stelle sei noch einmal auf die seinerzeit von der Gemeinde Haste den Mandanten</p>	<p>Daraus ergibt sich besonders für den hier betrachteten Planungsraum, dass weder in Haste noch in Hohnhorst bzw. im Siedlungsabschnitt Scheller keine oder nicht ausreichend große Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs vorhanden sind. Aus den Ergebnissen des Wohnungsversorgungskonzeptes als auch der städtebaulichen Beurteilung der in den Siedlungsbereichen noch vorhandenen Baulandpotenziale ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, die sich im Siedlungsbereich Scheller an den südwestlichen Siedlungsrand anschließen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Alternativstandorten wurden sowohl die in den Siedlungsbereichen gelegenen unbebauten Grundstücksflächen als auch die randlich gelegenen potenziellen Siedlungsflächen in den Blick genommen. Auf die o.g. Ausführungen zur Prüfung der Alternativstandorte wird hingewiesen.</p> <p>Insofern wird im Rahmen der 23. Änderung des FNPs der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, auf der Ebene der FNP-Änderung hinreichend Rechnung getragen. Gleiches gilt für das in der Stellungnahme beschriebene „Sparsamkeitsgebot“.</p> <p>Zu 10.:</p> <p>Die Aussage, die anliegenden Anwohner hätten aufgrund des Flächenverkaufes der Landwirte mit einer Flächenentwicklung (zu Bauland) rechnen müssen, ist mit Bezug auf die Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in einen falschen Kontext gesetzt worden. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung beziehen sich hierbei lediglich auf die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003 (RROP) als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt werden. So stellt die eigentliche in der Begründung enthaltene Aussage lediglich klar, dass den bisherigen Bewirtschaftern bzw. Grundstückseigentümern (Landwirten) der jeweiligen Flächen mit Verkauf dieser</p>
--	--	---

	<p>gegebenen Zusage verwiesen, wonach diese Flächen - unabhängig davon, wem sie gehören - landwirtschaftliche Fläche bleiben und eben nicht Bauland werden sollten.</p> <p>11. Nur der Vollständigkeit halber wird auch hier mitgeteilt, dass nach Einsichtnahme des bisherigen Flächennutzungsplans in den Bauleitplanungen der Gemeinden ein erheblicher und in den aktuellen Verfahren nicht mehr zu heilender Fehler liegt, da die Gemeinden Planungen auf Gebietsteilen aufgelegt haben, die jeweils nicht zu ihrem Gemeindegebiet gehören und gehörten, sodass für diese entsprechenden Teile schon gar keine Planungshoheit vorlag und vorliegt. Näheres dazu wird für die Mandanten in den Bauleitverfahren vorgetragen.</p> <p>Im Fall von Rückfragen bin ich für die Mandanten gern erreichbar.</p>	<p>bewusst war, dass die Flächen zukünftig auch einer anderen als der bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können und somit dann für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>In Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Auskünfte der Gemeinde Haste wird wiederholt auf die o.g. Ausführungen zu den Punkten 1., 3. und 9. verwiesen.</p> <p>Zu 11.:</p> <p>Der Hinweis auf den nach Auffassung des Einwenders vorliegenden Fehler im Verfahren zu den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 15 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Hohnhorst und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ der Gemeinde Haste wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der Stellungnahme vermerkt, handelt es sich hierbei jedoch um eigenständige Bauleitplanverfahren auf die in diesem Zusammenhang hingewiesen wird. Die Planungshoheit für die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt bei der Samtgemeinde Nenndorf, sodass die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen. Ein erheblicher und in den aktuellen Verfahren nicht zu heilender Fehler, liegt daher hier nicht vor. Dies gilt auch für die Bebauungspläne Nr. 15 und 30, die jeweils durch den zuständigen Rat beraten und beschlossen werden. Dabei bezieht sich die Beschlussfassung auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der jeweiligen Gemeinde zuzuordnenden Flächen. Diese ist im Bebauungsplan klarstellend gekennzeichnet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p><i>Nachrichtliche Darstellung der Stellungnahme der Anwohner der Gemeinde Haste der Straßen Am Loh und Rehwinkel, Schreiben vom 16.07.2018, eingegangen bei der Gemeinde Haste am 24.07.2018 und der dazu ergangenen und durch die Räte der Gemeinden Hohnhorst und Haste beschlossenen Abwägung</i></p>		

	<p><i>In einem Zeitungsartikel der Schaumburger Nachrichten im letzten Jahr wurde über ein Neubaugebiet Am Loh/ Kornweg berichtet. Diese Information ist eher durch Zufall an die Öffentlichkeit geraten. Bis uns dann weitere Informationen aus den Gemeinden Hohnhorst und Haste über dieses geplante Baugebiet „Westlich Kornweg“ erreichten, sind einige Monate verstrichen, ohne dass die betroffenen Anwohner der Gemeinde Haste in irgendeiner Weise über das geplante Bauvorhaben informiert wurden. Dazu bringen wir unsere generellen Einwände gegen das geplante Bauvorhaben „Westlich Kornweg“ Bebauungspläne Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) wie folgt vor:</i></p> <p>a) Belastung durch Baulärm und hohe Emissionen während der Bauphase in einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren</p> <p><i>In der mehrjährigen Bauphase kann es durch den täglichen Baulärm und nächtlichen Lärm, in Folge von ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels, zu Beeinträchtigungen der Gesundheit kommen. Darüber hinaus wird die Lebensqualität des Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet massiv eingeschränkt, wie bspw. Freizeitgestaltungen wie Joggen, Fahrradfahren, Spaziergehen. Aber auch Familienfeste werden in der mehrjährigen Bauphase nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich sein. Diesbezüglich wird das Gebot zur Rücksichtnahme in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden der betroffenen Anwohner verletzt.</i></p> <p>b) Wertminderung der Immobilie und erhebliche Reduzierung des Verkaufspreises</p> <p><i>Sollte sich ein Anwohner aus unterschiedlichen Gründen in den nächsten zwei bis vier Jahren dazu entschließen, seine Immobilie zu</i></p>	<p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) erfolgt auf der Grundlage der rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die Beratung über die Inhalte des Bebauungsplanes in den jeweiligen politischen Gremien des Gemeinderates. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgt durch vorherige ortsübliche Bekanntmachung (Aushangkasten). Die politischen Gremien beraten darüber hinaus in öffentlicher Sitzung über den Bebauungsplan. Die entsprechenden Sitzungen werden ebenfalls ortsüblich bekanntgemacht, sodass eine rechtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben war.</i></p> <p><i>Zu a)</i> <i>Der Hinweis bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes nicht jedoch auf seine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Rahmen der Bauabwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes eingehalten. Hierfür sind jedoch die ausführenden Firmen und sonstigen am Bau und der Realisierung des Baugebietes Beteiligten verantwortlich. Im Zuge der Realisierung von Baugebieten sind Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden. Dies gilt auch mit Blick auf Familienfeste und andere im Außenwohnbereich stattfindende Aktivitäten. Im Rahmen der Baudurchführung werden die Gemeinden Haste und Hohnhorst und der Erschließungsträger auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken.</i></p> <p><i>zu b)</i> <i>Auf die o.g. (zu a) zeitlich auf die Baudurchführung begrenzte Bauabwicklung und die damit verbundenen Duldung wird hingewiesen.</i></p>
--	---	--

	<p><i>verkaufen, so wird er mit erheblichen Einbußen rechnen müssen, denn potentielle Käufer werden keine Immobilie kaufen, die während der Bauphase von erheblichem Baulärm betroffen ist.</i></p> <p>c) Hohe Gefährdung auf der Straße für uns und unsere Kinder durch den massiven Baustellenverkehr</p> <p>d) Permanent verschmutzte Straßen und Gehwege durch Baumaschinen und Baustellenverkehr und Zerstörung der umliegenden Straßen durch schweren Baustellenverkehr</p> <p>e) Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist deutlich zu groß. Der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland an dieser Stelle ist nicht untersucht worden</p>	<p><i>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. Der Bebauungsplan trifft daher keine Aussagen über etwaige Veränderungen von Immobilienwerten.</i></p> <p><i>zu c)</i> <i>Auf die o.g. Ausführungen zu a) zur zeitlich auf die Baudurchführung begrenzte Bauabwicklung und die damit verbundene Duldung wird hingewiesen.</i></p> <p><i>zu d)</i> <i>Auf die Ausführungen zu a) wird hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Baustellen und Erschließungsverkehre eine Beweissicherung auch mit Blick auf die zukünftig in Anspruch zunehmenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, um den Nachweis auf ggf. im Zuge der Bauentwicklung stattgefundene Schäden führen zu können.</i></p> <p><i>zu e)</i> <i>Die Ausweisung des im Bebauungsplan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) geplanten Allgemeinen Wohngebietes richtet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der als vorbereitender Bauleitplan die allgemeine Art der beabsichtigten Bodennutzung darlegt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 23. Änderung des FNPs durch die</i></p>
--	---	---

	<p>f) Die Planung berücksichtigt nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der Haushaltslage der Gemeinde bzw. Samtgemeinde. Der Haster Bevölkerung bringt sie nur Lasten und keinerlei Vorteile.</p> <p><i>Die mehrjährige Bauphase in dem schon jetzt dicht besiedelten Gebiet ist den Anwohnern nicht zumutbar.</i></p>	<p><i>Samtgemeinde Nenndorf aufgestellt. Darin wird der Nachweis des konkreten Baulandbedarfs geführt. Neben der Neuausweisung werden östlich des Kornweges, am südlichen Ortsrand von Scheller, bisher dargestellte Wohnbauflächen zu Gunsten des hier in Rede stehenden Wohngebietes zurückgenommen, sodass es gerade nicht zu einer erheblichen Neuausweisung von Wohnbauflächen, sondern vielmehr zu einer räumlichen Verschiebung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen kommt.</i></p> <p><i>Zu f)</i> <i>Die vorgetragenen Hinweise und Bedenken sind in der Sache nicht begründet. Die Wohngebietsentwicklung wird absehbar zu einer lokalen Situationsveränderung beitragen. Diese ist jedoch mit Blick auf den Wohnbedarf erforderlich, um dem absehbaren Bevölkerungsrückgang in Folge des demographischen Wandels zeitnah etwas entgegen zu setzen. Die Vorteile werden sich daher u.a. auch dadurch darstellen, dass auch langfristig die bisher vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung (wie z.B. Kindergarten, Lebensmittelversorgung) gesichert werden können. Darüber hinaus stellt sich der Standort Scheller mit Blick auf die kurzwegige Verbindung zum Bahnhof Haste auf vor dem Hintergrund der Vermeidung von Individualverkehr und Förderung des ÖPNV als sinnvoll dar.</i></p> <p><i>Der Hinweis bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes nicht jedoch auf seine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Rahmen der Bauabwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes eingehalten. Hierfür sind jedoch die ausführenden Firmen und sonstigen am Bau und der Realisierung des Baugebietes Beteiligten verantwortlich. Im Zuge der Realisierung von Baugebieten sind Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden. Dies gilt auch mit Blick auf Familienfeste und andere im Außenwohnbereich stattfindende Aktivitäten. Im Rahmen der Baudurchführung werden die Gemeinden</i></p>
--	---	--

	<p><i>Sollte trotz unser o.g. berechtigten Einwände ein Neubaugebiet geplant werden, nehmen wir Bezug auf die Planung des neuen Baugebietes, Bebauungspläne Nr. 30 (Haste) und Nr. 15 (Hohnhorst) „Westlich Kornweg“. Wir möchten Ihnen unsere Einwände mitteilen und entschieden darauf hinweisen, dass wir mit den Änderungen der ursprünglichen Bebauungspläne nicht konform gehen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Am 22.05.2018 fand eine Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Hohnhorst statt, in der von einem „mindestens 30%igen Volumen bezahlbaren, vermietbaren Wohnraums“ sowie von „weiteren Mehrfamilienhäusern im gesamten Baugebiet“ („Westlich Kornweg“) gesprochen wurde. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 sollte bei der Samtgemeinde Bad Nenndorf die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt werden.</i> <i>Am 04.06.2018 beantragte die SPD Hohnhorst eine Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags, dass aus den vorab 2 geplanten Mehrfamilienhäusern (MFH) im BG „Westlich Kornweg“ 8 Mehrfamilienhäuser eingeplant werden sollen. Im zweiten Bauabschnitt sollte dies auch ermöglicht und somit zusätzlich preiswerter Wohnraum geschaffen werden.</i> <i>In der Ratssitzung der Gemeinde Hohnhorst vom 12.06.2018 wurde der bereits überarbeitete städtebauliche Vertrag erläutert: aus den geplanten zwei Mehrfamilienhäusern sind dann nach Abstimmung mit der Gemeinde Haste und der Volksbank 8 MFHs mit einer Höhe von 12.65 geworden. Diese Planänderung sollte in die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Haste am 18.06.18 gebracht werden.</i> <i>In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Haste vom 18.06.18 wurde ein erster Entwurf für die Planung</i> 	<p><i>Haste und Hohnhorst und der Erschließungsträger auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken.</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwanderheber mit den Änderungen der ursprünglichen Bebauungspläne nicht konform gehen.</i></p> <p><i>Die vorgetragenen Hinweise zu den bereits stattgefundenen Beratungen der in der Stellungnahme aufgeführten politischen Gremien werden auch mit Blick auf die darin angermerkte Aufnahme von Mehrfamilienhäusern und bezahlbaren Wohnungen zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bei der Samtgemeinde Nenndorf gestellt. Diesem wurde stattgegeben. Auf das Verfahren zur Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) erfolgt auf der Grundlage der rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die Beratung über die Inhalte des Bebauungsplanes in den jeweiligen politischen Gremien des Gemeinderates. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgt durch vorherige ortsübliche Bekanntmachung (Aushangkasten). Die politischen Gremien beraten darüber hinaus in öffentlicher Sitzung über den Bebauungsplan. Die entsprechenden Sitzungen werden ebenfalls ortsüblich bekanntgemacht, sodass eine rechtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben war.</i></p> <p><i>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der anstehenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit die Planunterlagen bei den hier von der Planung betroffenen Gemeinden Hohnhorst und Haste sowie bei der Samtgemeinde Nenndorf einzusehen. Die</i></p>
--	--	--

	<p><i>des Neubaugebietes „Westlich Kornweg“ vorgestellt, allerdings gäbe es noch keine feste Planung und es sei noch nichts „in Stein gemeißelt“. Bis zu diesem Zeitpunkt waren die betroffenen Anwohner noch nicht über den bereits überarbeiteten städtebaulichen Vertrag, der eine Änderung von zwei auf acht MFHs (und ggfs mehr) vorsieht weder von der Gemeinde Hohnhorst noch von dem Bauausschuss der Gemeinde Haste informiert worden. Es wurde lediglich auf ein „Entscheidung des Hohnhorster Rates“ verwiesen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Es kann also nicht von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gesprochen werden, obwohl schon in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Hohnhorst am 22.05.18 darüber gesprochen wurde, sprechen wir eindeutig von einem Mangel an Transparenz und man kann durchaus auch von einer Entscheidung über die Köpfe der betroffenen Bürger hinweg sprechen.</i> <i>• Es fand bisher keine Ortsbegehung statt, in der über die Einwände der betroffenen Anwohner vor Ort und die u.g. Problematik hätte gesprochen werden können. Die von den Gemeinderatsmitgliedern aus der Gemeinde Hohnhorst und dem Bauausschuss aus Haste bezüglich der Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans getroffenen Entscheidungen, scheinen nicht wirklich gut überdacht worden zu sein.</i> <i>• Bei der Berücksichtigung der Bebauungspläne sollten vorab Ortstermine in Bezug auf Klärungen der Verkehrssicherheit durch Polizei und Feuerwehr, Kanalisation, Umwelt und Infrastruktur sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden, um Fehler bei der Planung eines Neubaugebietes zu vermeiden.</i> <p><i>Einwände der Anwohner Am Loh und Rehwinkel zu der Änderung der Bebauungspläne Nr. 30 (Haste) und Nr. 15 (Hohnhorst) „Westlich Kornweg“:</i></p>	<p><i>Planunterlagen stehen auch jeweils auf der Internetseite der betroffenen Gemeinden bzw. auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereit. Dies wird in entsprechender Form auch für die öffentliche Auslegung mit den dafür erforderlichen umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen erfolgen. Angaben zu Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung werden durch die jeweilige Gemeinde rechtzeitig ortsüblich bekanntgemacht.</i></p> <p><i>Die Räte der von dieser Bauleitplanung betroffenen Gemeinden Haste und Hohnhorst haben auf der Grundlage des zunächst gefassten Aufstellungsbeschlusses (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) im Rahmen der in der Stellungnahme beschriebenen politischen und in öffentlicher Sitzung stattgefundenen Beratungen über das zukünftige städtebauliche Konzept beraten. Nach erfolgter Beratung wurde der so ausgearbeitete und beschlossene Vorentwurf in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und in die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingebracht. Den Anforderungen des Baugesetzbuches in Bezug auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde dabei hinreichend Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.02.2019 - 04.03.2019 und durch zusätzliche Informationsveranstaltung am 05.02.2019, die im Bürgerhaus der Gemeinde Haste durchgeführt wurde, statt. Auch darin wurde das Plankonzept vorgestellt, die wesentlichen Auswirkungen dargelegt und über Varianten diskutiert. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die Durchführung von Ortsterminen ist im Baugesetzbuch als Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgeschrieben. Abstimmungen mit Fachbehörden und Fachplanern sind im Zuge der Vorentwurfsbearbeitung erfolgt.</i></p> <p><i>Zu 1)</i></p>
--	---	--

	<p>1) Einhaltung einer Giebelhöhe von 8 bis maximal 9,50m für das gesamte Baugebiet, einschl. angedachter Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Begründung: Der erste Entwurf sah eine Giebelhöhe von maximal 9,50 m im gesamten neu geplanten Baugebiet „Westlich Kornweg“ vor. Die Giebelhöhe der EFH im alten Baugebiet „Rehwinkel“ ist deutlich niedriger. Bei einer Bebauung mit höheren Häusern, sprich MFH wird den Anwohnern die Feldsicht zugebaut werden. Darüber hinaus werden durch die geplanten Mehrfamilienhäuser Sonne und Sicht für die Anwohner Am Loh versperrt. Wenn auch im zweiten Bauabschnitt MFHs geplant sind, gilt das ebenfalls für den Rehwinkel.</p> <p>Es ist generell unverständlich, dass den „alten“ Anwohnern Am Loh und im Rehwinkel, bauseits die Feldsicht durch MFHs genommen werden soll und es den neuen Anwohnern vorbehalten sein wird. Das bedeutet eindeutig ein Nachteil für die „alten“ Anwohner Am Loh und im Rehwinkel, was durchaus auch zu einer Wertminderung ihrer Häuser führen kann. Diesbezüglich sollte auch über ein Nachteilsausgleich für die „alten“ Anwohner gesprochen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und der Bebauungsplan Nr. 30 (Gemeinde Haste) dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des heutigen und auf das Plangebiet sich beziehenden individuellen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf geht nicht nur aus den bei den Gemeinden von Bauinteressenten vorgetragenen Nachfragen, sondern auch aus dem Wohnraumversorgungskonzept, das der Rat der Samtgemeinde Nenndorf in seiner Sitzung am 14.06.2018 beschlossen hat, hervor. Die Gemeinden Haste und Hohnhorst machen sich die darin vorgetragenen Hinweise und Anregungen zur Deckung des auf die Samtgemeinde zukünftig entfallenden Wohnbedarfs zu Eigen. Zu diesem Zweck werden im Verhältnis zu den übrigen im Plangebiet vorgesehenen Möglichkeiten der Bebauung nur in einem untergeordneten Maße durch Festsetzung Möglichkeiten für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Berücksichtigung dieser Bauweise und individuellen Wohnbedarfe entspricht den gesetzlichen Anforderungen, angemessen auf die lokale Bedarfslage sowie auf die Anforderungen des flächen-, energie- und kostensparenden Bauens einzugehen.</p> <p>Das Plangebiet ergänzt den südlichen Siedlungsrand von Haste (OT Scheller) und soll den auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste reflektierenden und individuellen Wohnbedarf decken. Aus diesem Grund werden neben den traditionellen Einfamilien- und Doppelhäusern in einem flächenmäßig untergeordneten Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geschaffen. Entgegen der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes werden diese jedoch in der Mitte des Plangebietes angeordnet, sodass im jeweiligen Übergangsbereich zum nördlich sich anschließenden Siedlungsbereich Haste (Am Loh und Umfeld) im Wesentlichen Einfamilien- und Doppelhäuser angeordnet werden. Westlich des Kornweges werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. II-geschossigen Wohngebäuden geschaffen, die durch die in der Mitte des Plangebietes vorgesehenen vier Standorte für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser ergänzt werden.</p>
--	--	--

	<p>2) 0 bis maximal 2 Mehrfamilienhäuser im neuen Baugebiet. Darüber hinaus sollen die Grundstücke am Loh verkleinert werden auf 9 Stück, wie im ersten Entwurf anstelle von 5 großen Grundstücken.</p> <p>Begründung: Mehr Familien mit potentielltem Nachwuchs in EFH, als in Wohnungen, eher langfristiger, glücklichere Bürger in der Gemeinde Haste, die sich am Gemeindeleben beteiligen. Dabei ist der Garten nutzbar, anstelle von vielen Autos/Garagen und kaum Grünflächen am Haus. Dieses fügt sich besser in das Gesamtbild der Gemeinden Haste und Hohnhorst ein und berücksichtigt einen Gebietserhaltungsanspruch. Es erscheint eher unwahrscheinlich, dass ältere Menschen oder Menschen mit einem Handicap sowie Personen mit einem geringeren Einkommen die Wohnungen in den</p>	<p><i>Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 12,5 m für die geplanten Mehrfamilienhäuser dient in diesem Zusammenhang ebenfalls der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs, insbesondere an kleineren Wohneinheiten. Diese tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich zukünftig darstellenden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung. Alle übrigen Gebäude weisen zukünftig Gebäudehöhen von 9,5 m bzw. innerhalb des WA 2-Gebietes bei flachgeneigten Dächern nur 7,5 m auf, um in diesem Bereich auf die heutigen Anforderungen an die Deckung des individuellen Wohnbedarfs eingehen zu können.</i></p> <p><i>Der Berücksichtigung der Sichtbeziehungen wurde durch die o.b. Veränderung des städtebaulichen Konzeptes (Standorte der Mehrfamilienhäuser) in einem für die geplante Gebietsentwicklung maßvollen Rahmen Rechnung getragen. Ein Anspruch auf Freihaltung bestehender Sichtbeziehungen in die angrenzende freie Landschaft sind jedoch aus der bisherigen städtebaulichen Situation nicht ableitbar. Dies ist auf die bereits oben dargelegte erforderliche städtebauliche Entwicklung der Gemeinden zurückzuführen.</i></p> <p><i>Zu 2.</i></p> <p><i>Auf die o.g. Ausführungen zur Veränderung des städtebaulichen Konzeptes wird hingewiesen und Bezug genommen.</i></p> <p><i>Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes für jeden einzelnen Wohnsiedlungsbereich in unmittelbarer Nähe dazu und zudem fußläufig erreichbar Einrichtungen der täglichen, allgemeinen Versorgung der Bevölkerung bereitzustellen. Vielmehr ist es so, dass eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen der Grundversorgung sowie sonstige der Versorgung dienenden Einrichtungen etwa auch die des ÖPNV angestrebt werden soll. Hierbei ist es nicht notwendig regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder mit dem Auto können grundsätzlich sinnvolle Alternativen darstellen. So verhält es sich auch in diesem Fall, da sowohl in Scheller als auch</i></p>
--	--	---

	<p><i>geplanten MFHs favorisieren, denn die Entfernungen zum Bahnhof, zu den Einkaufsmöglichkeiten, zum Arzt oder zur Apotheke sind für einen nicht mobilen Personenkreis (ohne Fahrrad oder Auto) viel zu weit (30 Minuten Fussweg für eine gehbehinderte Person). Es ist realistischer, dass der o.g. Personenkreis eine ortskernnahe Wohnung priorisieren wird.</i></p> <p><i>Dies bezüglich sollte eine repräsentative Analyse erstellt werden, da von Seiten der Gemeinderäte Hohnhorst und Haste keine exakten Angaben zu den geforderten Wohnungen über deren Bedarf gemacht wurden.</i></p> <p>3) Ein Grünstreifen über mind. 5- 5,5m sollte auf der Seite des neuen Wohngebietes am Wassergraben entlang laufen auf gesamter Breite zwischen Kornweg und Hohnhorster Weg</p> <p><u>Begründung:</u> <i>Um den Gebietserhaltungsanspruch wegen des Wegfalls der Grünfläche Am Loh und Erweiterung zu gewährleisten, ist</i></p>	<p><i>in Hohnhorst und Haste in zumutbarer Entfernung sowohl Einrichtungen zur allgemeinen-täglichen Versorgung der Bevölkerung, Einrichtungen zur Betreuung von Kindern sowie schulische Einrichtungen als auch ein zentraler ÖPNV-Anschluss (Bahnhof Haste mit „P und R“-Parkplätzen) vorhanden ist.</i></p> <p><i>Sowohl aus städtebaulicher als auch aus regionalplanerischer Sicht wird daher der Wohnstandort Scheller auch mit Blick auf die vorhandene und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur als gut bezeichnet.</i></p> <p><i>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wohnbedarf sehr individuell ist und auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass altersgerechte Wohnungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Städten gute Standorte darstellen. Die individuellen Anforderungen an das Wohnen im Alter sind grundsätzlich auch mit einer mobilen Bevölkerungsgruppe verbunden, die besonders Standorte in landschaftlich attraktiver Lage und in der Nähe von zentralen Versorgungseinrichtungen bevorzugen. Aus der Annahme, dass die ältere Bevölkerung ebenfalls mobil sein kann und daher an dem geplanten Wohnstandort die Wohnbedürfnisse, ggf. auch kleiner werdender Wohnungen, realisieren kann, ist kein Widerspruch ableitbar.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Bedarfsnachweises wird auf das bereits o.g. Wohnraumversorgungskonzept und auf die Ausführungen zur 23. Änderung des FNPs verwiesen.</i></p> <p><i>Zu 3.</i></p> <p><i>Zur Unterhaltung des entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Gewässers (Entwässerungsgraben) ist bereits auf der Nordseite des Grabens ein 5 m breiter und naturbelassener Unterhaltungsstreifen vorhanden. Dieser wird auf der Südseite im Plangebiet auf Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens und im weiteren östlichen Anschluss ebenfalls in einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche (Unterhaltungsstreifen) festgesetzt und</i></p>
--	--	---

	<p><i>eine Begrünung und Insektenwohnraum direkt am Wassergraben unter Berücksichtigung der ökologischen Umwelt relevant. Zur Wassergrabenreinigung werden 5m Fläche direkt daneben und auf beiden Seiten benötigt. Am Loh gibt es teils keinen Weg hierzu. Verrohren des Wassergrabens ist keine Option. Darüber hinaus wird der Gemeindeweg am Rehwinkel hoch frequentiert werden durch Spaziergänger (Familie/Hund), da dort ein Geh-/Radweg geplant wird. Anwohnern wurde früher verboten das Gemeindegrundstück zu pachten und selbst zu pflügen, es zu kaufen und zu bebauen.</i></p> <p>4) Ein Straßenplaner soll die komplette Verkehrsführung prüfen betreffend der Anbindung an die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde Haste, nicht ausschließlich beschränkt auf planerisches Neubaugebiet.</p> <p><u>Begründung:</u> <i>Bereits mit aktueller Einwohnerzahl gibt es eine schwierige Verkehrslage in folgenden Bereichen: Grundschule, Kirche, Kirchstraße, Umgehungsstraße. Bereits im Sitzungsprotokoll vom 09.06.2016 der Gemeinde Hohnhorst wurde auf diese Problematik hingewiesen. Von der Ampel Waldstraße bis zu der nächsten Einkaufsmöglichkeit Netto sind es des Öfteren 25 Min. Wartezeit wegen der fehlenden Abbiegespur und dem nicht vorhandenen Kreisel. Des Weiteren besteht einerseits eine erhöhte Ozonbelastung wegen Stop- and- Go Fahrt im Bergauf und andererseits eine schwierige Situation bei Eis und Schnee. Es existieren dort permanent brenzlige Situationen an der Einmündung (von der L449 auf die Bundesstraße 442), denen bereits 1 Mitbürger zum Opfer gefallen ist. Außerdem sind keine Parkplätze am Bahnhof vorhanden (Seite Scheller). Auch hierzu wurde in dem oben erwähnten Sitzungsprotokoll bereits Stellung genommen.</i></p>	<p><i>planungsrechtlich gesichert. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und mit einer entsprechenden Kräuter-/Gräsermischung anzusäen. Der lokalen Förderung des Insektenschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Aussagen über die Möglichkeiten einen öffentlichen Weg zu pachten oder zu kaufen können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden. Diese beziehen sich auch nicht auf den Bebauungsplan Nr. 15 oder 30.</i></p> <p>zu 4)</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise in Bezug auf die in der Stellungnahmen aufgeführten schwierigen Verkehrslage in Haste und verkehrsberuhigende Bau- und Gestaltungsmaßnahmen in der Straße Am Loh werden zur Kenntnis genommen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes, sondern beziehen sich auf die konkrete Erschließungsplanung, die dem Bebauungsplan nachfolgt.</i></p> <p><i>Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu einem bestimmten Bauvorhaben werden üblicherweise die Auswirkungen auf das direkte Umfeld untersucht.</i></p> <p><i>Selbstverständlich steigt durch zusätzliche Anwohner auch das Verkehrsaufkommen, was wiederum zu entsprechenden Folgewirkungen führt (Lärm, Schadstoffbelastungen, Unfallgefahren). Diese Wirkungen sind aber aufgrund der Größe des Baugebietes und des damit verbundenen Neuverkehrs verkehrsgutachterlich und aus der Sicht des Immissionsschutzes als nicht problematisch und damit verträglich anzusehen.</i></p> <p><i>Die Anbindung der L 449 an die B 442 ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der langen Wartezeiten für die Linkseindringer von der L 449 in die B 442 bereits derzeit nicht unproblematisch. Hierfür ist aber das Baugebiet nicht ursächlich. Vielmehr bestehen die möglichen Mängel bereits derzeit.</i></p> <p>Zu 5)</p>
--	--	--

	<p>5) Sichere Straßenführung aus allen Wohngebieten Hastes. Am Loh ist eine neue Straße mit Bordstein und Bürgersteig notwendig und es sollte ggfls. eine Ampel/ Zebrastreifen und darüber hinaus Plateaufpflasterungen mit eingeplant werden. Außerdem sollten sämtliche Zufahrten im Kornweg geplant werden aufgrund bereits ausgebauter Straße und vorhandenem Rad- und Fussweg.</p> <p><u>Begründung:</u> Für die Kinder aus dem alten und neu geplanten Baugebiet ist kein sicherer Schulweg für Kinder vorhanden. Es wird möglicherweise trotz Geschwindigkeitsbeschränkung eine Erhöhung der Geschwindigkeit durch Autofahrer geben bei Verbreiterung der Straße Am Loh. Das Ausweichen auf die Straße Waldweg bietet keinerlei Option, denn es gibt auch dort, trotz Bitte um Verbesserung dieser Stellen, nach wie vor unsichere Ecken ohne Blick auf die Straße. Der Waldweg wird als Fahrradweg genutzt, ist als dieser aber nicht gekennzeichnet worden, da es Straßenbautechnisch leider keine ausreichende Abgrenzung zur viel befahrenen Hauptverkehrsstraße gibt.</p> <p>6) Überprüfung der Kanalisation, denn besonders in regenreichen Monaten steht das Wasser bereits jetzt auf der Straße bzw. kommen Regen-/ Abwasser aus den Gullis wieder hoch. Dazu müssen Messungen vorgenommen werden, ob die hiesige Kanalisation auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaveränderung in Zukunft die Wassermassen bewältigen kann.</p> <p><u>Begründung:</u> Im „alten“ Wohngebiet Rehwinkel hatten Bauplaner den Bauherren davon abgeraten, Keller zu bauen wegen des hohen Grundwasserspiegels und der lehmhaltigen Bodenbeschaffenheit. Durch Asphaltierung und Versiegelungen werden weitere Möglichkeiten des Abflusses genommen werden. Falls das neues Baugebiet höher liegt als die bereits vorhandenen</p>	<p>Grundsätzlich sind die vorhandenen Straßen innerhalb des gesamten Wohngebietes (Kornweg, Am Loh, Waldfrieden, Kirchweg etc.) in der Lage das zukünftige Verkehrsaufkommen sicher und leistungsfähig abzuwickeln. Dies gilt auch, obwohl einige bereits vorhandene Straßenzüge in diesem Gebiet nicht gemäß des aktuell gültigen Standards ausgebaut sind (z.B. Gehwegbreite). Dies ist in Bestandssiedlungen aber zumeist der Fall und deshalb nicht als problematisch zu werten.</p> <p>Innerhalb des Wohngebietes sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens Signalanlagen und Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) nicht erforderlich. In Tempo-30-Zonen sind diese auch grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Zu 6) Bereits in 1985 wurde vom Ing.-Büro Berendes im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf eine hydraulische Untersuchung der Regenwasserkanäle des Gebietes Scheller – Waldfrieden vorgenommen mit dem Ergebnis, dass zahlreiche vorhandene Kanalhaltungen hydraulisch überlastet sind.</p> <p>Für das hier in Rede stehende Neubaugebiet wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg für die Bemessung der vorhabenbezogenen Regenrückhaltung eine Drosselabflussspende von 3,0 l/s*ha vorgeschlagen, die einen hydraulischen Vorflutnachweis aus Sicht der Genehmigungsbehörde entbehrlich macht, da die natürliche Abflussspende unbefestigter (landwirtschaftlich genutzter) Flächen 5,0 l/s*ha beträgt. Insofern vertritt die Untere Wasserbehörde den Standpunkt, dass durch die auferlegten Bemessungskriterien bzgl. notwendiger</p>
--	---	--

	<p><i>Häuser und Zufahrten, könnte es hier zusätzlich Probleme bei der Entwässerung geben.</i></p> <p>7) Ausweisung der öffentlichen Parkplätze im neuen Wohngebiet</p> <p><i>Ob unter dem Gesichtspunkt des hohen Grundwasserspiegels und der Zunahmen von stärkeren Regenwassermengen, Parkgaragen unterhalb der MFHs baurechtlich erlaubt sind, da diese mit Wasser volllaufen können, ist fraglich.</i></p> <p><i>Wir behalten uns die Überprüfung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) bzw. Nr. 30 (Gemeinde Haste) „Westlich Kornweg“ durch einen Rechtsbeistand und das Einreichen weiterer Einwände vor.</i></p> <p><u><i>Um weiteren Fehlinformationen und Missverständnissen vorzubeugen, freuen wir uns über einen zeitnahen Termin für eine Ortsbegehung bzw. Informationsveranstaltung beider Gemeinden Haste und Hohnhorst, in denen wir Haster Bürger gern nochmal unsere Einwände mit Ihnen persönlich diskutieren, sodass der Eindruck von</i></u></p>	<p><i>Regenrückhaltemaßnahmen für das Neubaugebiet keine negativen Einflüsse auf die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Vorfluter (Kanäle, Gewässer) infolge des geringen Drosselabflusses zu erwarten sind, zumal sich das Rückhaltevolumen durch die höheren Bemessungskriterien gegenüber einer Standardbemessung nach ATV – Arbeitsblatt erheblich erhöht.</i></p> <p><i>Dieser Beurteilung der UWB schließen sich die Gemeinden Haste und Hohnhorst an.</i></p> <p><i>Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan wird die o.g. Drosselabflussspende von 3,0 l/s*ha zur Oberflächenentwässerung ergänzt.</i></p> <p><i>Zu 7)</i> <i>In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Dies umfasst ebenfalls die Mehrfamilienhäuser. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung des Verkehrsraumes werden weitere Aussagen zur konkreten Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gemacht.</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Einwanderheber die Überprüfung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) bzw. Nr. 30 (Gemeinde Haste) „Westlich Kornweg“ durch einen Rechtsbeistand und das Einreichen weiterer Einwände vorbehalten.</i></p> <p><i>Die Gemeinden Haste und Hohnhorst werden auf der Grundlage der bisher in das Verfahren eingebrachten Stellungnahmen eine vorläufige Abwägung vornehmen und entsprechend eine Anpassung des Bebauungsplanes anstreben. Diese werden Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB), die nach vorheriger öffentlicher und ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats in den Gemeindebüros und</i></p>
--	--	---

	<p><u>mangelnder Transparenz und Geheimhaltung entkräftet werden kann.</u></p>	<p>im Rathaus der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt wird. Dort können Stellungnahmen abgegeben oder zu Protokoll gegeben werden. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung und der dazu parallel durchzuführenden Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die politischen Gremien der Gemeinden erneut über die vorgetragenen Stellungnahmen beraten und, sofern keine Planveränderungen durchgeführt werden sollen, eine abschließende Abwägung mit Blick auf den Satzungsbeschluss vornehmen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Am Loh, Haste, Schreiben vom 05.09.2019</p>	<p>Da sich unser Standpunkt zur FNP-Änderung nicht geändert hat, weisen wir erneut auf die von uns am 18.03.2019 eingegebenen Einwendungen / Widerspruch.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis ist nachfolgend die Stellungnahme der Anwohner Am Loh, Haste, vom 18.03.2019 dargestellt (kursiv):</u></p> <p><i>Hiermit legen wir Widerspruch gegen die vom 18.02.2019 bis 21.03.2019 ausgelegte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) ein und äußern Anregungen und Bedenken.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Gemäß Seite 50 „Begründung und Umweltbericht“ - Auswirkungen auf das Grundeigentum - befürchten wir eine Minderung unseres Bodenwertes und des Verkehrswertes unserer Immobilie. Wir pflichten der Aussage „Darüber hinaus kann die Wohnnutzung unter Berücksichtigung des individuell unterschiedlichen visuellen Empfindens des Landschaftsraumes bei Berücksichtigung der jeweiligen Entfernung des Grundstückes zum geplanten Wohngebiet als beeinträchtigend empfunden werden.“ bei und befürchten zudem Einschränkungen auf den Erholungswert unseres Gartens und der Außenwohnbereiche.</i> 	<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 18.03.2019 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 (kursiv).</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur 23. Änderung des FNPs Widerspruch eingelegt wird. Auf die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird im Folgenden eingegangen:</i></p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des FNPs und des parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich Kornweg“ wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben. Dies trifft auch für die Erholungswerte des sogenannten Außenwohnbereiches zu. Die Begründung geht auf die subjektiv empfundenen Wirkungen auf den allgemeinen Landschaftsraum ein. Hierzu ist festzustellen, dass es durch die geplante</i></p>

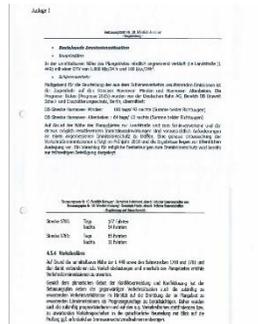
	<p><i>(Vergleichend dazu auch Seite 47: Mögliche Auswirkungen: - Verlust des visuellen Naherholungsraumes, - Veränderung des Landschaftsbildes)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Für unsere Kinder und uns hat der freie Blick in die schöne Landschaft einen hohen Erholungswert. Wir können daher gut nachvollziehen, dass andere diesen Umstand auch nutzen wollen und hier Eigentum errichten wollen, so wie wir es getan haben.</i> 	<p><i>Siedlungsentwicklung tatsächlich zu einer Situationsveränderung kommen wird. Diese wird subjektiv und besonders in Bezug auf die jeweilige Entfernung des Betrachters zum Plangebiet unterschiedlich betrachtet. Aus dieser Situation heraus, nämlich der Betrachtung der Wirkungen auf das allgemeine Landschaftsbild kann keine erhebliche Beeinträchtigung abgeleitet werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die in den Boden und Lebensgemeinschaften (Artenschutz) werden durch geeignete und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abgestimmte externe Maßnahmen in der rechtlich erforderlichen und zulässigen Art und Weise kompensiert.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>In Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die v.g. Aussagen hingewiesen. Die 23. Änderung des FNPs dient der Deckung des auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst bezogenen Wohnbedarfs. Zu diesem Zweck wird im räumlichen Geltungsbereich die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert.</i></p> <p><i>Innerhalb der Gemeinde Hohnhorst und der Gemeinde Haste sind weder in bestehenden Baugebieten (B-Plänen) noch innerhalb des</i></p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">• <i>Leider müssen wir der Annahme von Seite 15, dass sich die wichtigen Einrichtungen der Grundversorgung in unmittelbarer Nähe befinden und fußläufig zu erreichen sind, widersprechen. Dem ist leider nicht so, man ist hier doch auf das Fahrrad oder das Auto (Wocheneinkauf) angewiesen. Was dem angekündigten guten Standort für „zentral gelegene altersgerechte Seniorenwohnungen“ widerspricht.</i>	<p><i>im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) Baulücken zur Deckung des Baulandbedarfs vorhanden. Beide Gemeinden weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Region Hannover und dem schienengebundenen ÖPNV-Anschluss eine hohe Lagegunst auf, die sich durch zahlreiche und anhaltende Anfragen von Bauwilligen darstellt. Dabei handelt es sich sowohl um Baulandnachfragen aus der Samtgemeinde und den betroffenen Gemeinden selbst als auch um Anfragen aus dem weiteren Umfeld.</i></p> <p><i>Ein rechtlicher Anspruch auf die Beibehaltung einer bisher gegebenen freien Aussicht besteht nicht. Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklungen wären ansonsten grundsätzlich nicht mehr möglich, sodass dem gesetzlichen Auftrag der Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auf die Anforderungen sich darstellender Bedarfslagen entsprechend planerisch einzugehen, nicht möglich wäre.</i></p> <p><i>Es ist nicht die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für jeden einzelnen Wohnsiedlungsbereich in unmittelbarer Nähe dazu und zudem fußläufig erreichbar Einrichtungen der täglichen, allgemeinen Versorgung der Bevölkerung bereitzustellen. Vielmehr ist es so, dass eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen der Grundversorgung sowie sonstige der Versorgung dienenden Einrichtungen etwa auch die des ÖPNV angestrebt werden soll. Hierbei ist es nicht notwendig regelmäßig eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder mit dem Auto können grundsätzlich sinnvolle Alternativen darstellen. So verhält es sich auch in diesem Fall, da sowohl in Scheller als auch in Hohnhorst und Haste in zumutbarer Entfernung sowohl Einrichtungen zur allgemeinen-täglichen Versorgung der Bevölkerung, Einrichtungen zur Betreuung von Kindern sowie schulische Einrichtungen als auch ein zentraler ÖPNV-Anschluss (Bahnhof Haste mit „P und R“-Parkplätzen) vorhanden ist.</i></p> <p><i>Sowohl aus städtebaulicher als auch aus regionalplanerischer Sicht wird daher der Wohnstandort Scheller auch mit Blick auf die</i></p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none">• <i>Dass das geplante Wohngebiet nicht nur der Eigenentwicklung dient, sondern Zuzug ermöglicht, sehen wir positiv, wenngleich es uns auch unlogisch erscheint, dass mit dem Vorhandensein des „sehr guten“ ÖPNV-Anschlusses begründet ist, dass die Flächen nicht aus dem Kontingent des im Wohnraumversorgungskonzeptes limitierten ~30 ha (Flächenbedarfsabschätzung bis 2035) genommen werden, sondern als Eigenentwicklung deklariert werden.</i>	<p><i>vorhandene und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur als gut bezeichnet.</i></p> <p><i>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wohnbedarf sehr individuell ist und auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass altersgerechte Wohnungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Städten gute Standorte darstellen. Die individuellen Anforderungen an das Wohnen im Alter sind grundsätzlich auch mit einer mobilen Bevölkerungsgruppe verbunden, die besonders Standorte in landschaftlich attraktiver Lage und in der Nähe von zentralen Versorgungseinrichtungen bevorzugen. Aus der Annahme, dass die ältere Bevölkerung ebenfalls mobil sein kann und daher an dem geplanten Wohnstandort die Wohnbedürfnisse, ggf. auch kleiner werdender Wohnungen, realisieren kann, ist kein Widerspruch ableitbar.</i></p> <p><i>Die Deckung des Wohnbedarfs zielt im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung der Gemeinden Haste und Hohnhorst ab. Dafür wird eine Teilfläche, die in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage und am südlichen Ortsrand von Scheller im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, zurückgenommen. Insofern kommt es zu einer Umverteilung bereits wirksam bestehender Wohnbauflächen, sodass aufgrund der durch die Nähe zur Bahnanlage wenig attraktive Wohnstandort zu Gunsten des westlich des Kornweges geplanten Wohnstandortes aufgegeben wird. Die im FNP bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen werden durch Aufgabe an dem einen Standort an einem anderen besser beurteilten Wohnstandort neu ausgewiesen, sodass hier die in den FNP bereits einbezogene Deckung des Eigenbedarfs berücksichtigt wird. Die Lagegunst des Standortes Scheller bringt es mit sich, dass der Wohnstandort auch für andere Personen, die nicht aus dem Gemeindegebiet Haste und Hohnhorst kommen, ihren Wohnbedarf decken. Dies ist aufgrund der guten Infrastrukturausstattung auch regionalplanerisch sinnvoll und zulässig.</i></p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none">• <i>Da explizit auf die Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Hohnhorst und Nr. 30 Gemeinde Haste hingewiesen wird, wollen wir an dieser Stelle auch darauf hinweisen, dass in dem Verkehrsgutachten (dort S. 9) nur von 63 Einfamilienhäusern und keinerlei Mehrfamilienhäusern ausgegangen wird. Die geschätzten Verkehrszahlen dürften sich aufgrund der hohen Anzahl an Mehrfamilienhäusern noch wesentlich erhöhen.</i>	<p><i>In der 23. Änderung des FNPs wird die im Plangebiet beabsichtigte allgemeine Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargelegt. Aus der Darstellung der Wohnbauflächen ist nicht zu entnehmen, in welchem Umfang Mehrfamilienhäuser im Baugebiet realisiert werden. Diese Regelungen ergeben sich erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 15 und 30 durch entsprechende Festsetzungen über die bauliche Dichte (Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen).</i></p> <p><i>Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 das „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ (Wohnraumversorgungskonzept) beschlossen und darin u.a. zum Ausdruck gebracht, dass neben Einfamilienhäusern bei der Wohngebietsentwicklung vermehrt auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen, um den lokal vorhandenen Wohnbedarf nach kleineren Wohnungen für Singlehaushalte, junge Familien sowie für die älter werdende Bevölkerung decken zu können. Die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Form von Baugebieten ist Aufgabe der Gemeinden, die durch Bebauungspläne die v.g. Festsetzungen entsprechend treffen können. Der Flächennutzungsplan selbst trifft hierzu, über die allgemeinen Anforderungen aus dem vom Samtgemeinderat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept hinaus, keine konkreteren Aussagen.</i></p> <p><i>Das in der Stellungnahme genannte Gutachten bezieht sich auf die Verkehrsbelastungen in Folge der geplanten Siedlungsentwicklung. Daraus ist zu entnehmen, dass mit der geplanten Siedlungsentwicklung die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen weiterhin gut sein wird. Darüber hinaus geht daraus hervor, dass durch die absehbar zu erwartenden Individualverkehre aus dem Gebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sein werden.</i></p> <p><i>Die Verkehrsuntersuchung geht bei der Verkehrsprognose von 76 Wohneinheiten in dem neuen Baugebiet aus. Zugleich wurden 3,5 Einwohner pro Wohneinheit angenommen. Sofern weniger</i></p>
--	---	--

- Für den Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinde Haste („Nördlich Am Loh“) waren noch 38 Züge nachts mehr prognostiziert worden, die sind im Bebauungsplan Nr. 15/30 entfallen. Die beiden Gutachten sind im selben Jahr (vom selben Unternehmen) erstellt worden, die betreffenden Gebiete liegen 5 m auseinander. Wieso fehlen diese 38 „etwas“ lautereren Güterzüge nachts auf einmal? Das ist für uns nicht nachvollziehbar. (siehe Anlage 1)



- Wir fänden es ehrlicher, wenn das Gebiet gleich bis zum südlich gelegenen „Feldweg“ hin als Wohngebiet ausgewiesen würde, damit keine falschen Erwartungen hinsichtlich weiterer

Einfamilienhäuser und mehr Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet entstehen, könnte die Anzahl der Wohneinheiten ansteigen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass in Einfamilienhäusern die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit höher ist als in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insofern wäre bei einer größeren Anzahl Wohneinheiten in Mehrfamilien- statt in Einfamilienhäusern die durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit zu reduzieren.

Mit Bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 15 und 30 bisher vorgesehene Anzahl der Möglichkeiten der Realisierung von Mehrfamilienhäusern (ca. 7 Gebäude) ist insofern nicht ableitbar, dass damit eine wesentliche Veränderung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse verbunden sein wird.

Die abweichenden Zugbelastungen für die Strecke 1700 erklärt sich aus den unterschiedlichen Zugmengenprognosen, die im Jahr 2018 von der Deutschen Bahn AG herausgegeben wurde.

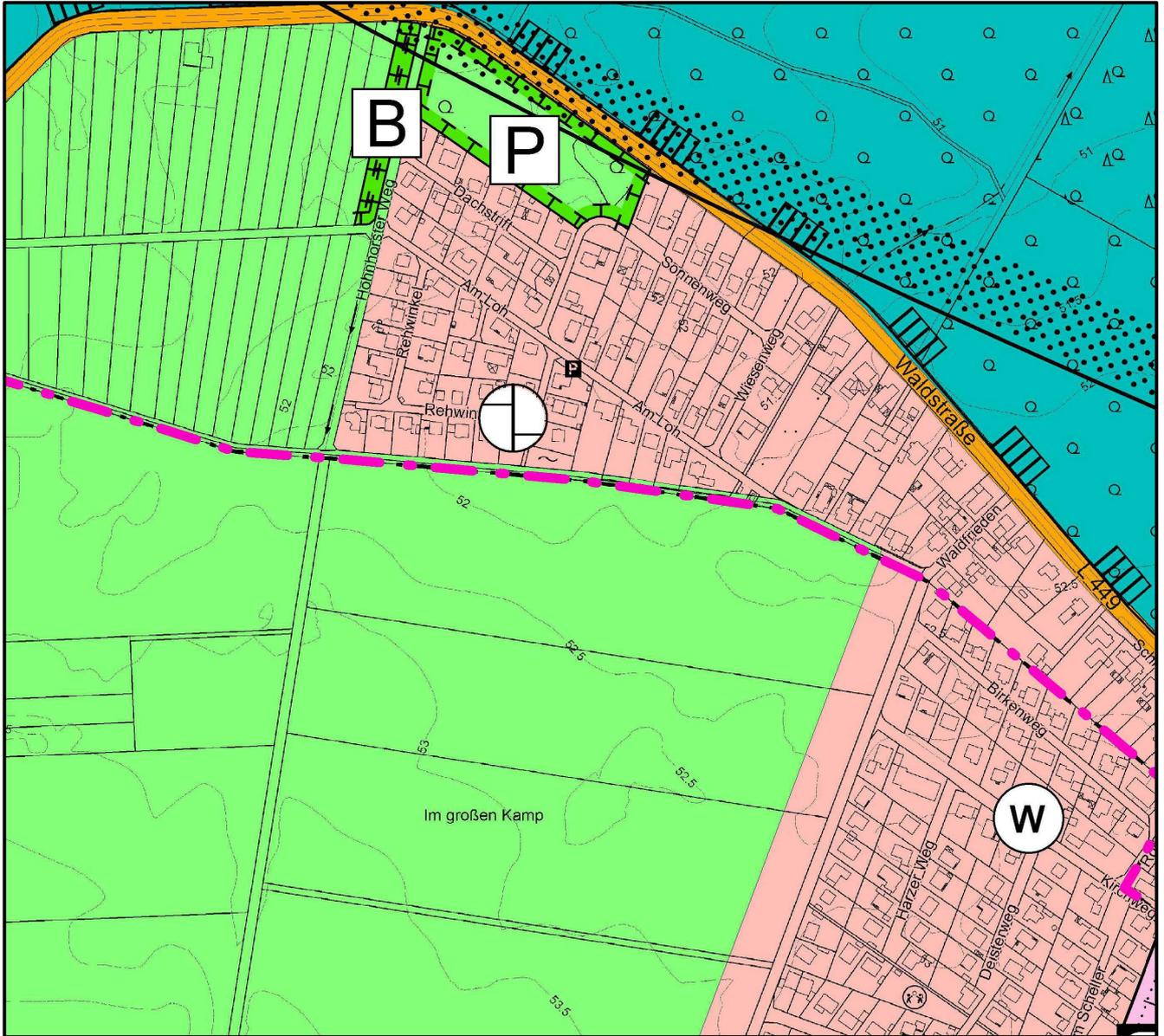
Bis Ende August 2018 war für alle Bahnstrecken der Prognosehorizont 2025 maßgebend. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 28 „Nördlich Am Loh“ wurde am 05.06.2018 fertiggestellt und basierte demnach auf dieser Zugmengenprognose. Seit September 2018 ist der aktuelle Prognosehorizont 2030 maßgebend. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 (Hohnhorst) und Nr. 30 (Haste) „Westlich Kornweg“ vom 12.11.2018 war somit die aktuelle Zugmengenprognose 2030 zugrunde zu legen, die im Vergleich zur ursprünglichen Prognose für die Strecke 1700 eine geringere Zugbelastung ausweist.

Die 23. Änderung des FNPs dient der Deckung des auf die Gemeinden Haste und Hohnhorst bezogenen Wohnbedarfs. Eine darüber hinausgehende Ausweisung ist – auch wenn sich nach Süden hin

	<p><i>möglicher Bebauung geweckt werden, so wie es in Haste „West“ geschehen ist. Den damaligen Bauinteressenten wurde versprochen, dass das angrenzende Feld „nie“ bebaut würde. Die Erweiterung bis zum „Feldweg“ käme zumindest einer echten Ab- rundung des Gebietes nahe.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zudem bedauern wir, dass die Birke der Zuwegung zum Bauge- biet weichen muss.</i> <p>Zu den aufgeführten Punkten ist hinzugekommen, dass die DB AG mit ihrem Schreiben vom 5. Februar 2019 darauf hinweist, dass die Strecke zwischen Porta Westfalica / Bad Oeynhausen als Ausbaustrecke oder Neubaustrecke mit zwei neu vorgesehenen zusätzli- chen Gleise ausgebaut wird und eine Erhöhung der max. Geschwin- digkeit auf 250 km/h vorgesehen ist. Die sich daraus ergebenden neuen Lärmpegel (sowohl tagsüber als auch nachts) sind nicht zu unterschätzen. Es wird den Bauwilligen wohl kaum erörtert werden, welche Lärm- pegel sie zu erwarten haben, bzw. können die wenigsten das</p>	<p><i>eine landwirtschaftliche Wegefläche als räumliche Begrenzung dar- stellen könnte – aus städtebaulichen und regionalplanerischen Gründen nicht möglich. Eine über den Bedarf hinausgehende Dar- stellung von Wohnbauflächen wäre mit den Grundsätzen einer ge- ordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren. Grundsätzlich ist die Ausweisung von Bauflächen in einem Maße vorzusehen, wie die Bedarfslage es nachvollziehbar erfordert und wie die lokalen Versorgungseinrichtungen und sonstigen allgemei- nen Infrastrukturen sowie soziale und kulturelle Rahmenbedingun- gen es innerhalb des Prognosezeitraumes eines FNPs zulassen. Über die hier in Rede stehende Darstellung von Wohnbauflächen hinaus stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher der Wohn- bedarf nicht in dem erforderlichen Umfang dar.</i></p> <p><i>Da der Flächennutzungsplan nur die geplante allgemeine Art der Bodennutzung steuert, werden keine Darstellungen oder sonstige Regelungen getroffen, die mit dem konkreten Schutz der lokal vor- handenen Vegetation verbunden sind. Es ist Aufgabe des Bebau- ungsplanes durch Festsetzungen auf die absehbar erhaltenswerten Vegetationsbestände einzugehen. Für den Fall, dass Vegetations- bestände nicht erhalten werden können, sind diese als Verlust in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dies wird im bereits v.g. Bebauungsplan in geeignetem Umfang erfolgen.</i></p> <p>Der Hinweis auf das im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteili- gung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den parallel in Aufstellung befind- lichen Bebauungsplänen Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, ein- gegangene Schreiben der DB AG vom 05.02.2019 wird zur Kennt- nis genommen. In dem Schreiben vom 05.02.2019 wurde seitens der DB AG darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber im Rahmen des Bundesverkehrswegeplanes 2030 beschlossen hat, die Strecke zwischen Seelze und Porta Westfalica/ Bad Oeynhausen als Aus- baustrecke (ABS) oder Neubaustrecke (NBS) auszubauen. Die Maßnahme wurde in den sog. "vordringlichen Bedarf" eingeordnet.</p>
--	--	--

	<p>Ausmaß abschätzen. Daher ist die Ausweisung dieses Wohngebietes nicht anzuraten, bzw. zu verhindern.</p>	<p>Vorgesehen sind für diese Strecke zwei zusätzliche Gleise sowie die Erhöhung der max. Geschwindigkeit auf 250 km/h.</p> <p>Aus der Aufnahme in den vordringlichen Bedarf kann jedoch noch keine hinreichend bestimmte Lage und Ausrichtung der geplanten Ausbaustrecke oder Neubaustrecke entnommen werden. Eine prognostische Beurteilung der sich daraus ergebenden und ggf. auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkenden Lärmimmissionen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelbar, so dass diese Lärmimmissionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in die Bauleitplanung einfließen können. Grundlage einer anzuwendenden Prognose stellt eine hinreichende Bestimmtheit des Eintrittes eines Planungsfalles dar. Dieser kann jedoch nur unterstellt werden, wenn zumindest Planfeststellungsverfahren oder andere ähnliche Verfahren eingeleitet worden sind.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch bei Ausbau der Eisenbahnstrecke die angrenzenden bzw. umgebenden vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (hier Wohngebiete) zu berücksichtigen sind, die für sich bereits einen gewissen Schutzanspruch beanspruchen können. Dies gilt u.a. auch für die dem Teiländerungsbereich 23.1 angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme angesprochenen Immissionen ebenso in den bereits bestehenden Wohngebieten des OT Scheller, auch im Bereich Am Loh, zu erwarten wären. Ein Verzicht auf die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen lässt sich allein aus Gründen einer möglichen zukünftigen Entwicklung der Bahnstrecke nicht ableiten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
--	---	---

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

23. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Nenndorf ("Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst)

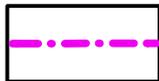
Planzeichenerklärung



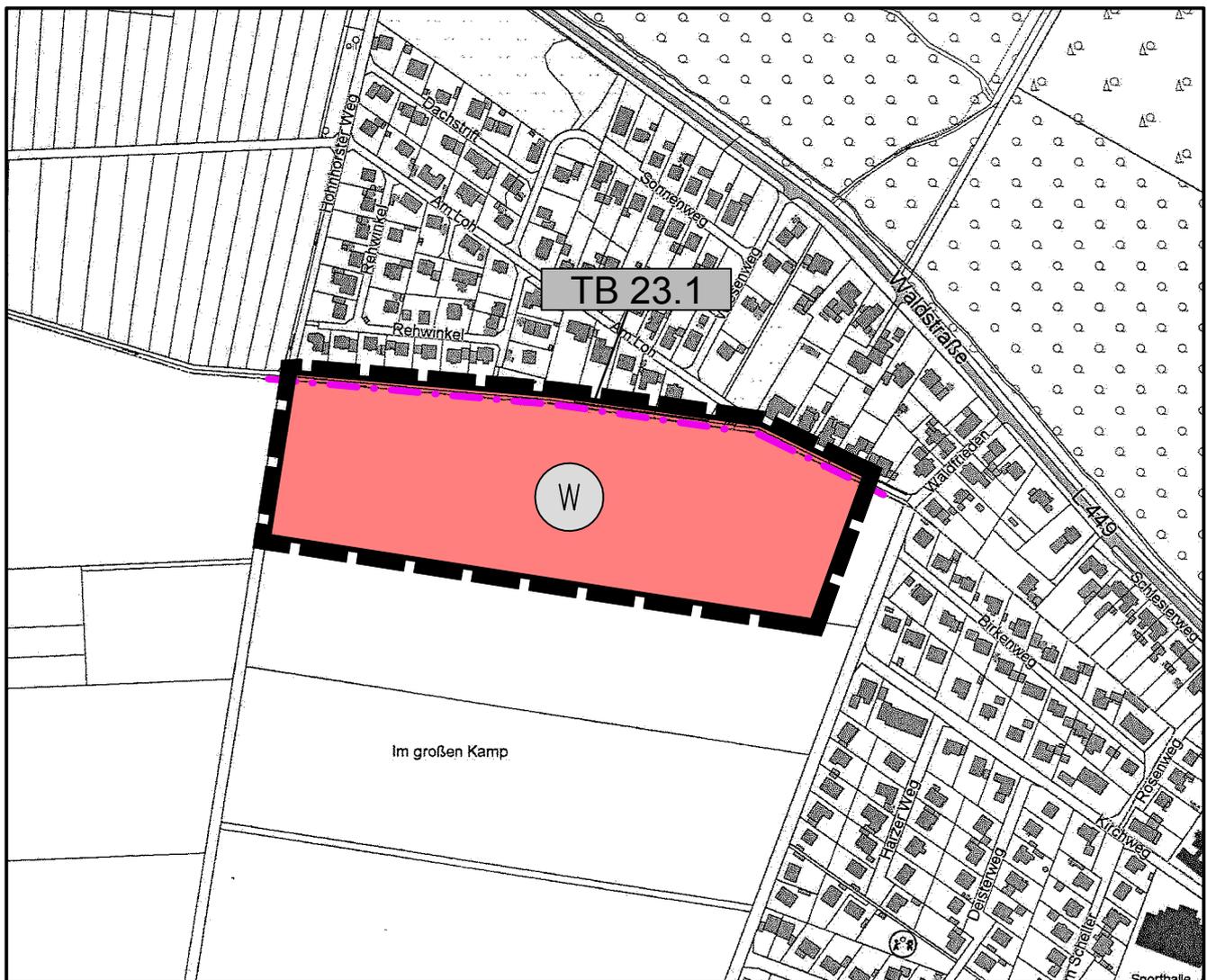
Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung



Gemarkungsgrenze



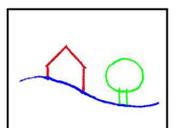
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover

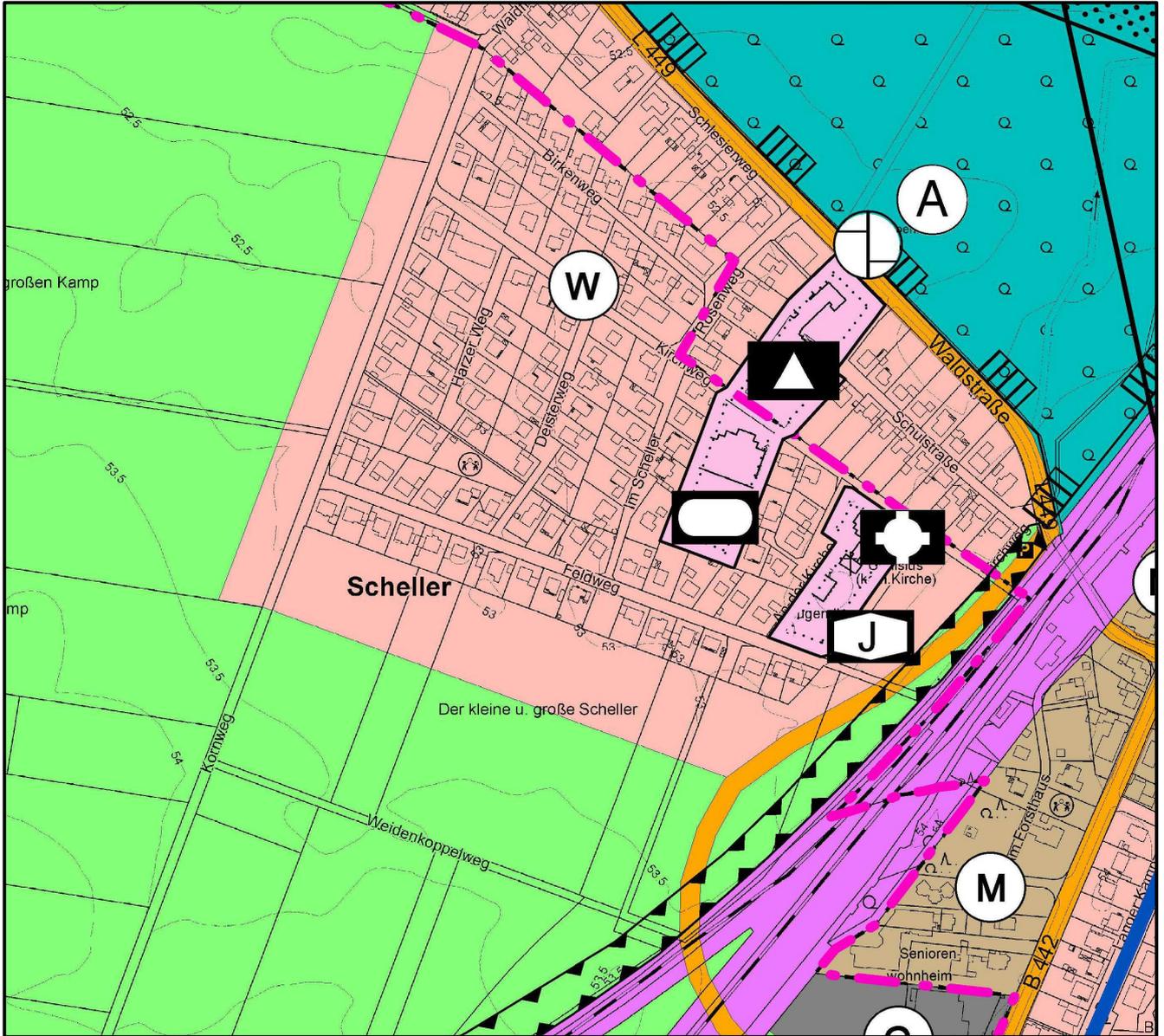


Hinweis:

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.



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

23. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Nenndorf ("Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst)

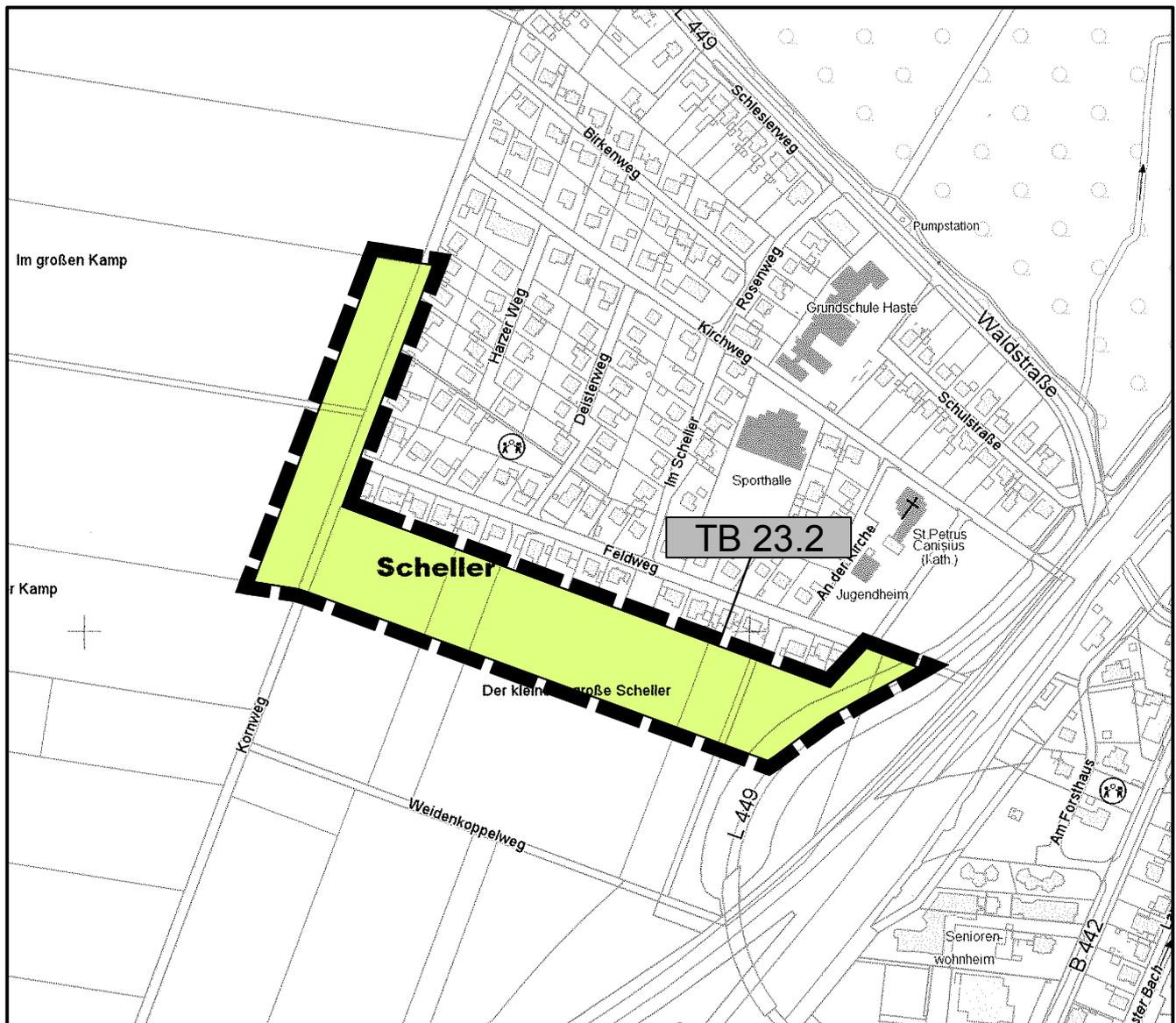
Planzeichenerklärung



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



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung



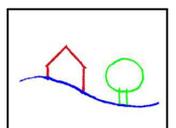
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  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.



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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) beschlossen.

Bad Nenndorf, den 19.02.2020

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den 19.02.2020

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Planverfasser

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:

Planungsbüro Reinold

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

Rinteln, den 30.01.2020

gez. M. Reinold

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

Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt

31860 Emmerthal – Gellerser Str. 21
Tel: 05155 5515 Fax: 05155 979774

Emmerthal, den 10.02.2020

gez. O. Gockel

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)
Maßstab: 1:5.000
Stand: 2018

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat am 06.06.2019 dem Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) 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 27.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 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 19.02.2020

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) mit der Begründung einschl. Umweltbericht in seiner Sitzung am 12.12.2019 beschlossen.

Bad Nenndorf, den 19.02.2020

gez. M. Schmidt

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)
