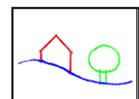
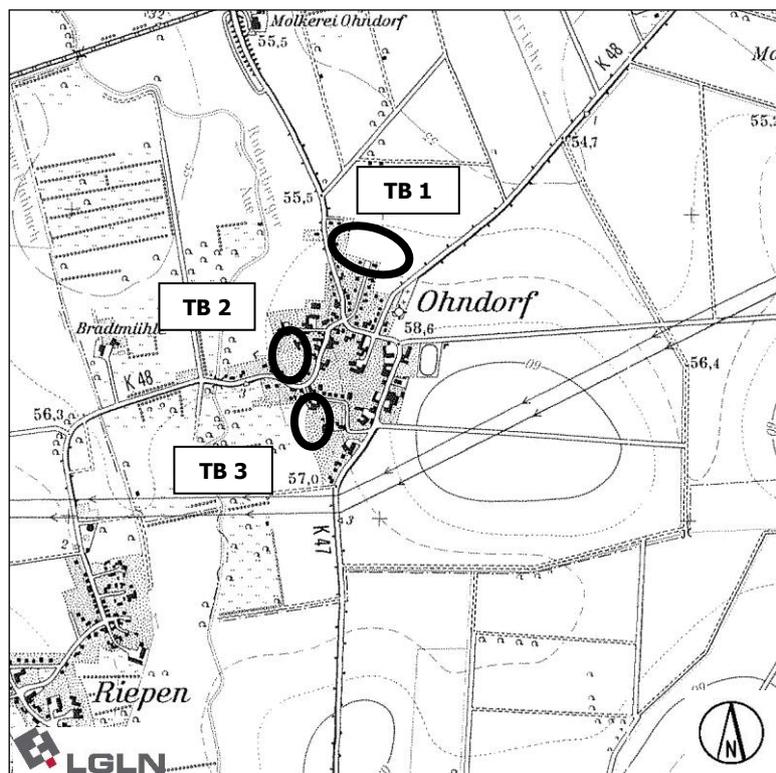


Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf Landkreis Schaumburg



22. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB**



1 Grundlagen

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat am 13.06.2019 den Feststellungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des im OT Ohndorf, Gemeinde Hohnhorst, erkennbaren Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Der Baulandbedarf ist aus entsprechenden Anfragen von Bauwilligen aus dem Bereich Ohndorf ableitbar. Zu diesem Zweck sollen am nördlichen Ortsrand Ohndorfs die bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert werden (Teiländerungsbereich 1).

Gleichzeitig sollen am südwestlichen Siedlungsrand Ohndorfs bereits als Siedlungsfläche (gemischte Baufläche) ausgewiesene Flächen zurückgenommen werden, da sich diese innerhalb des Überschwemmungsgebietes der benachbarten Rodenberger Aue befinden und eine Bebauung für diese Flächen absehbar nicht realisierbar ist. Die bislang dargestellten gemischten Bauflächen werden für diese Teilflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert (Teiländerungsbereiche 2 und 3).

Seitens der Gemeinde Hohnhorst erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

Flächen ändert sich nicht.

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

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

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

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur Deckung des Kompensationserfordernisses zur Verfügung, sodass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen bezogen auf:***

Ausweisung von Wohnbauflächen in Ohndorf/Baulandbedarf

Die geplante Siedlungsentwicklung fügt sich in die südlich bereits anschließenden und hinsichtlich der Nutzung Wohnen geprägten und bebauten Bereiche ein. Ein Fremdkörper, der auf den Siedlungsbereich Ohndorf erheblich beeinträchtigenden Einfluss haben könnte, ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird der Umfang der Planung in einem Rahmen gehalten, der für die Siedlungsentwicklung und für die lokale Infrastruktur verträglich ist. Im Rahmen der 22. Änderung des FNP wurden die lokalen Baulandpotenziale in den Blick genommen. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche unbebaute und im Siedlungsbereich gelegene Grundstücksflächen nicht bebaut werden können, da diese als Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen und sonstigen im Dorfgebiet zulässigen Betrieben erforderlich sind. Diese FNP-Änderung entspricht der aus der demographischen Entwicklung absehbar zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, sodass hier besonders der Baulandbedarf junger Familien und die Eigentumbildung gefördert werden soll.

Die Teiländerungsbereiche 2 und 3 stellen Siedlungsflächen dar, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden und somit bauplanungsrechtlich bislang für eine Bebauung vorgesehen waren. Durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der benachbarten Rodenberger Aue, wäre eine Überbauung der

Flächen mit negativen Folgen des Hochwasserabflusses verbunden und somit für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet.

Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

Im Abschnitt D 1.5.03 des RROP ist festgelegt, dass 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 Ortschaft Ohndorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ gekennzeichnet. Die mit der 22. Änderung des FNPs verbundene Ausweisung von Wohnbauflächen wird vordringlich auf die Eigenentwicklung und die damit verbundene Deckung des sich im OT Ohndorf ergebenden Wohnbauflächenbedarfs abgestellt. Es wird die Auffassung vertreten, dass die mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Neuausweisung von Wohnbauflächen den im RROP formulierten Zielen entspricht.

Oberflächenentwässerung (Überschwemmungsraum der Aue)

Zukünftig ist mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen zu rechnen, sodass bereits bei der Realisierung geplanter Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hinzuwirken ist. In Bezug auf Hochwasserereignisse (Aue) wurde darauf hingewiesen, dass sich sowohl der Teiländerungsbereich 1 als auch die umliegenden Grundstücke außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden. Das Plangebiet trägt unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken und innerhalb der Erschließungsflächen nicht zur einer Verschlechterung der bestehenden Situation bei.

Artenschutz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mathe II“ der Gemeinde Hohnhorst durch die Abia GbR, Neustadt, eine zielgerichtete Erfassung relevanter Arten (Avifauna, Hamster) in 2018. Im Ergebnis wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen, deren Revierzentren jedoch ausnahmslos in den randlich angrenzenden Bereichen der vorhandenen Siedlungen liegen. Es wurden auch keine auf das aktuelle Vorhandensein einer Feldhamsterpopulation hinweisenden Baufunde erbracht. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vermieden werden. In den Teiländerungsbereichen 2 und 3 bleiben die potenziellen Lebensräume in Form von Grünflächen, Gehölzen und Grabenstrukturen erhalten.

Verkehrskonzept

Die dargelegten Anregungen zielten bezüglich des Verkehrskonzeptes auf die Belange der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) ab. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich nach Addition des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die vollständige Erschließung über die Straße Am Mathfeld an der Einmündung der K 48 eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) ergibt und keine baulichen Maßnahmen am vorhandenen Knotenpunkt Am Mathfeld/K 48 (Linksabbiegestreifen, Signalisierung etc.) erforderlich sind. Der Knotenpunkt kann die Prognoseverkehrsmengen im heutigen Ausbauzustand gut abwickeln.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen bezogen auf:***

Inanspruchnahme wertvoller Böden für Kompensationsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden noch keine konkreten Flächenzuordnungen in Bezug auf die Bauflächen, Grünflächen, Kompensationsflächen und Verkehrsflächen getroffen. Erst im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden Festsetzungen mit eindeutigen Flächenzuweisungen und damit auch Flächen zur internen oder ggf. externen Kompensation getroffen. Hierbei wird abwägend entschieden, welcher Anteil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen für eine Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft beansprucht werden.

Sicherstellung der Löschwasserversorgung

In die Begründung wurden entsprechende Hinweise zur Löschwasserversorgung aufgenommen. Die Hinweise zielten jedoch auf die Durchführung der 22. Änderung des FNPs ab und können erst im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanung und der sich daran anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

4 Planalternativen

Standort

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

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

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

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

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

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

- Alternativfläche 2: nördlich des Sportplatzes

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

- Alternativfläche 3: am nördlichen Siedlungsrand

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

