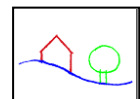
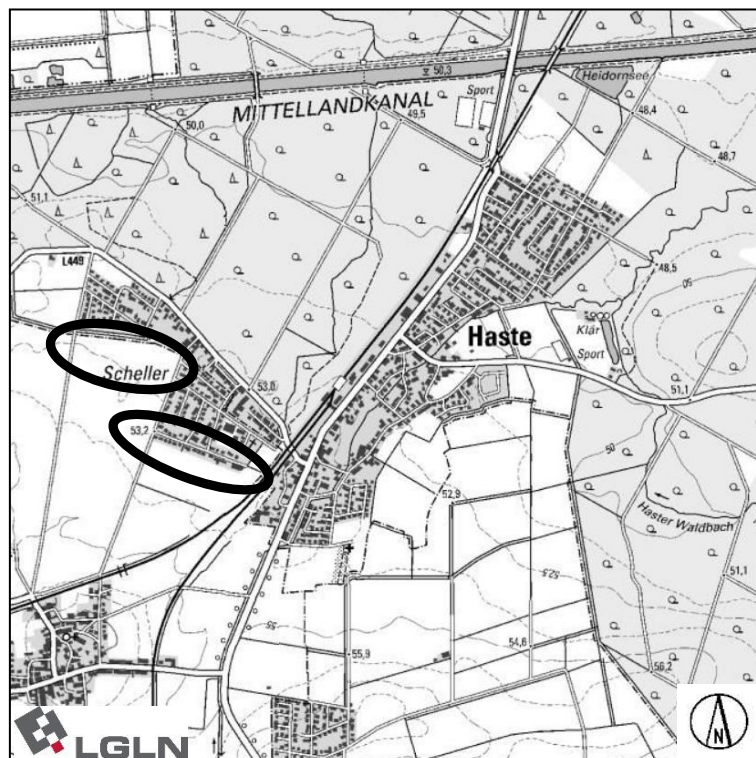


Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf Landkreis Schaumburg

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

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat am 12.12.2019 den Feststellungsbeschluss für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst) gefasst. Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Scheller der Gemeinden Haste und Hohnhorst bezogenen Wohnbaulandbedarfs. Zu diesem Zweck wurden am südwestlichen Ortsrand Schellers die bislang dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert (Teiländerungsbereich 23.1).

Gleichzeitig wurden am südlichen Siedlungsrand Schellers bereits als Siedlungsfläche (Wohnbauflächen) ausgewiesene Flächen zurückgenommen. Die Rücknahme der Wohnbauflächen dient im Zusammenhang mit der im Teiländerungsbereich 23.1 vorgesehenen Ausweisung von Wohnbauflächen der Gewährleistung einer für den Bereich der Gemeinde Hohnhorst bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen. Die bislang dargestellten Wohnbauflächen werden für diese Teilflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert (Teiländerungsbereich 23.2).

Seitens der Gemeinden Hohnhorst und Haste erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, 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.

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 geringen 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.

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:***

Rechtmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens der Flächennutzungsplanänderung

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 erfolgten die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches

Unzulässiges Bauen im Außenbereich

Mit Inkrafttreten der o.g. Bebauungspläne befinden sich die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass eine Bebauung im Bebauungsplan dann zulässig ist.

Verlust des Naherholungswertes und Veränderung des Landschaftsbildes

Die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Darin wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben. Dies trifft auch für die Erholungswerte des sogenannten Außenwohnbereiches zu.

Durch die geplante Siedlungsentwicklung wird es zu einer Situationsveränderung kommen. 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. Ein rechtlicher Anspruch auf die Beibehaltung einer bisher gegebenen freien Aussicht besteht nicht.

Auswirkungen auf das Grundeigentum

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 keine erheblichen

Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben. 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 Standortteigenschaft 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.

Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke durch Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen

Die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation (Straße und Schiene) keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben.

Nachweis des tatsächlichen Flächenbedarfs an Wohnbauland

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativenprüfung wurde ein entsprechender Bedarf nach Wohnbauland nachgewiesen. 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 oder besser geeignet wären.

Ausweisung ausreichender Parkmöglichkeiten und Freihaltung der Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge

Die Belange der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten sowie der Freihaltung der Rettungswege werden im Rahmen der Durchführung der o.g. Bebauungspläne (Erschließungsplanung) entsprechend berücksichtigt.

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

Verkehrsregelnde Maßnahmen auf der L 449

Ein Hinweis, dass ggf. erforderliche verkehrsregelnde Maßnahmen auf der L 449 frühzeitig mit der zuständigen Behörde des Landkreises abzustimmen bzw. zu beantragen sind wurde 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.

Sicherstellung der Löschwasserversorgung

In die Begründung wurden entsprechende Hinweise zur Löschwasserversorgung aufgenommen. Die Hinweise zielten jedoch auf die Durchführung der 23. 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 durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentrierte sich auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere auf die Flächen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste.

Bei der Beurteilung von Standortalternativen waren 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.

In Bezug auf die Beurteilung von alternativen Wohnbauflächen wurde der Siedlungsbereich Haste beidseits der Bahnanlagen sowie die westlich daran anschließenden Flächen der Gemarkung Hohnhorst genauer betrachtet.

Nach Abwägung der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Siedlungsbereichs Haste und Hohnhorst/Scheller (u.a. angrenzende Waldflächen, Immissionssituation durch Geruch und Lärm (Straße/Schiene), Nutzungskonflikte mit bestehender Bebauungsstruktur) war 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.

Planinhalt

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Deckung des Wohnbaulandbedarfs stellen sich für den Teiländerungsbereich 23.1 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu den gewählten Wohnbauflächen keine ernsthaften Alternativen dar. Gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen sind nicht mit der angestrebten Siedlungsentwicklung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Rücknahme der Wohnbauflächen und Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft für den Teiländerungsbereich 23.2. Die Flächen sind zurzeit nicht bebaut, sodass dies der vorhandenen Nutzung entspricht.

Bad Nenndorf, den 19.02.2020

gez. Schmidt

L.S.

.....
Samtgemeindebürgermeister