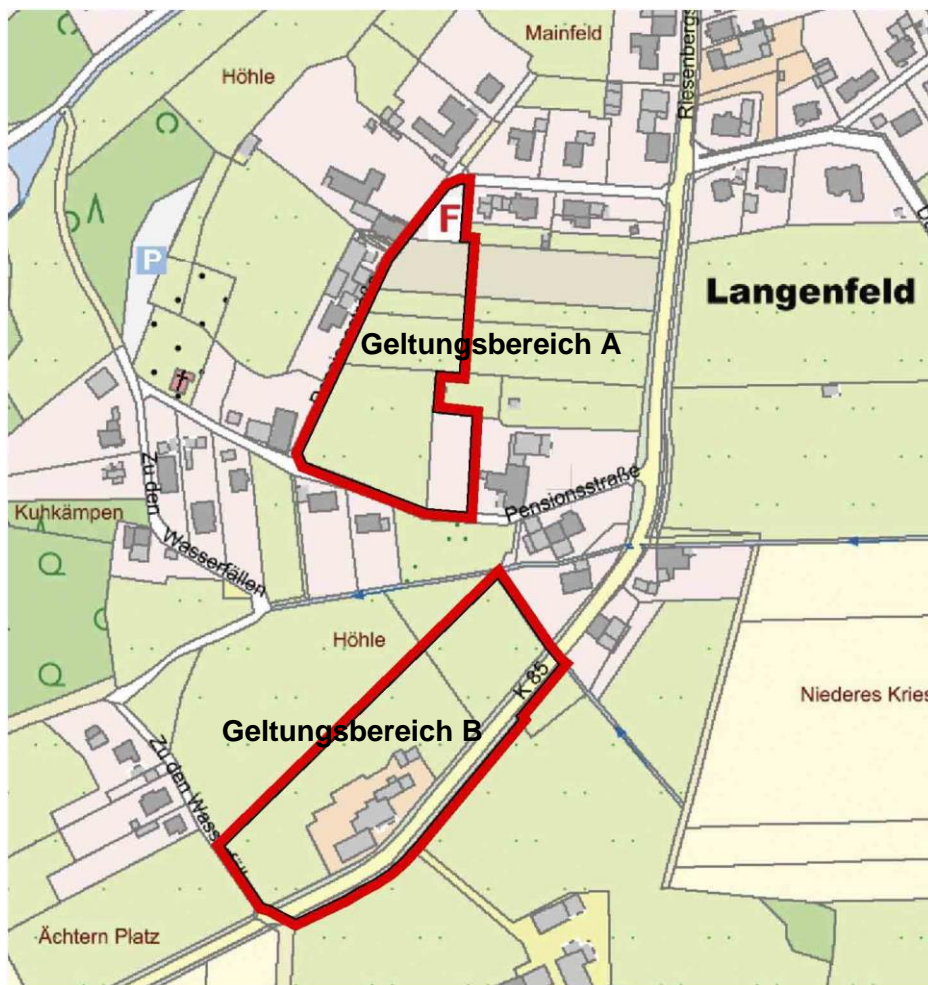




VORENTWURF
Bebauungsplan Nr. 3
- Teilfläche A und B-
„Ländliches Wohnen in Langenfeld“
einschl. örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Begründung und Umweltbericht



Kartengrundlage ALK

Gliederung

Teil A: Begründung	5
1. Anlass	5
2. Geltungsbereich	5
3. Gesetze und Verordnungen	6
4. Fachgutachten	7
4.1 Bodenuntersuchung: Baugrund und Versickerungseigenschaften Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.2 Avifaunistische Untersuchung	8
4.3 Lärmgut. wird im Bedarfsfall erstellt und eingestellt	8
5. Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	8
5.1 Landes-Raum- Ordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen	8
5.2 Regionales -Raum-Ordnungsprogramm (RROP)	9
5.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln- Pyrmont	11
5.4 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf	11
5.5 Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB für den Ortsteil Langenfeld	12
5.6 Verbunddorferneuerung der Süntel- und Hohensteindörfer	12
6. Städtebaulicher Kontext und Zustand des Plangebietes	14
7. Aufgabe des Bebauungsplanes	17
8. Planungsziel, Flächengröße	17
9. Verbindliche Festsetzungen	20
9.1 Art der Baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen	20
9.2 Verkehrsfläche	21
9.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
9.4 Mindestgrundstücksgröße	22
9.5 Maß der baulichen Nutzung	22
9.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
9.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
9.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB	24
9.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB	25
9.10 Erhaltung von Bäumen	25
9.11 Klimaschutz und Klimaanpassung	25
10. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO	28
10.1 Dächer und Dachgauben	28
10.2 Fassadengestaltung	29
10.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	30
10.4 Einfriedungen	30
10.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze	31
10.6 Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen	31
10.7 Beleuchtungskonzept zur Verminderung der Lichtemissionen	31
10.8 Ordnungswidrigkeiten	32
11. Ergebnis der Umweltprüfung	32
12. Flächenbilanz und städtebauliche Werte	32
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
14. Kosten	33

15.	Bodenordnung	34
16.	Hinweise	34
16.1	Bodenschutz und Baugrund	34
16.2	Archäologie	34
16.3	Altlasten und Kampfmittel.....	35
16.4	Leitungstrassen der Stadt Hessisch Oldendorf	35
16.5	Hinweis zum energetischen Gebäudestandard	35
16.6	Hinweise zum Artenschutz	36
Teil- B: Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB.....		37
1.	Einleitung	37
1.1	Veranlassung, Rechtslage.....	37
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung.....	38
1.2.1	Angaben zum Standort.....	38
1.2.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Art des Vorhabens und der Festsetzungen.....	38
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden.....	39
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	40
2.1	Fachgesetze.....	40
2.2	Regionalplanung und Bauleitplanung	42
2.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) (2001)	42
2.2.2	Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB	42
2.3	Naturschutz und Landschaftsplanung	43
2.3.1	Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGBNatSchG) (2001).....	43
2.3.2	Landschaftsplan	44
2.4	Schutzgebiete	44
2.4.1	Naturpark	44
2.4.2	Naturschutzgebiet	44
2.4.3	Landschaftsschutzgebiet.....	45
2.4.4	Natura 2000	46
2.4.5	Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG / NWG.....	48
2.4.6	Baumschutzsatzung der Stadt Hess. Oldendorf (1998).....	48
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	48
3.1.1	Schutzgut Mensch.....	48
3.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	49
3.1.3	Schutzgut Boden / Fläche	53
3.1.4	Schutzgut Wasser	54
3.1.1	Schutzgut Klima und Luft	55
3.1.1	Schutzgut Landschaft.....	55
3.1.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
3.1.3	Schutzgut biologische Vielfalt.....	52
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	60
3.2.1	Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen.....	64
4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt.....	65
4.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	65

4.2	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	65
4.3	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	65
4.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	65
5.	Planalternativen.....	65
6.	Zusätzliche Angaben.....	66
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	66
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen (Monitoring)	66
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	67
8.	Quellen.....	67

Teil- C: Abwägung, Satzungsbeschluss und allgemein verständliche Zusammenfassung.....69

1.	Abwägung	69
1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	69
1.2	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	69
1.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	69
1.4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	69
2.	Satzungsbeschluss	69
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	69

Planverfasserin:

Für die Stadt Hessisch Oldendorf

Dipl.- Ing. Stadtplanerin Martina Kexel

Umweltbericht:

Dipl.- Ing. Christiane Paulmann

ILB Planungsbüro Rinteln

Am Spielplatz 2, 31737 Rinteln

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung vom 13.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“, OT Langenfeld, gefasst. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Basis der Vorgaben der §§ 2, 2 a, 8 und 9 BauGB.

Zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

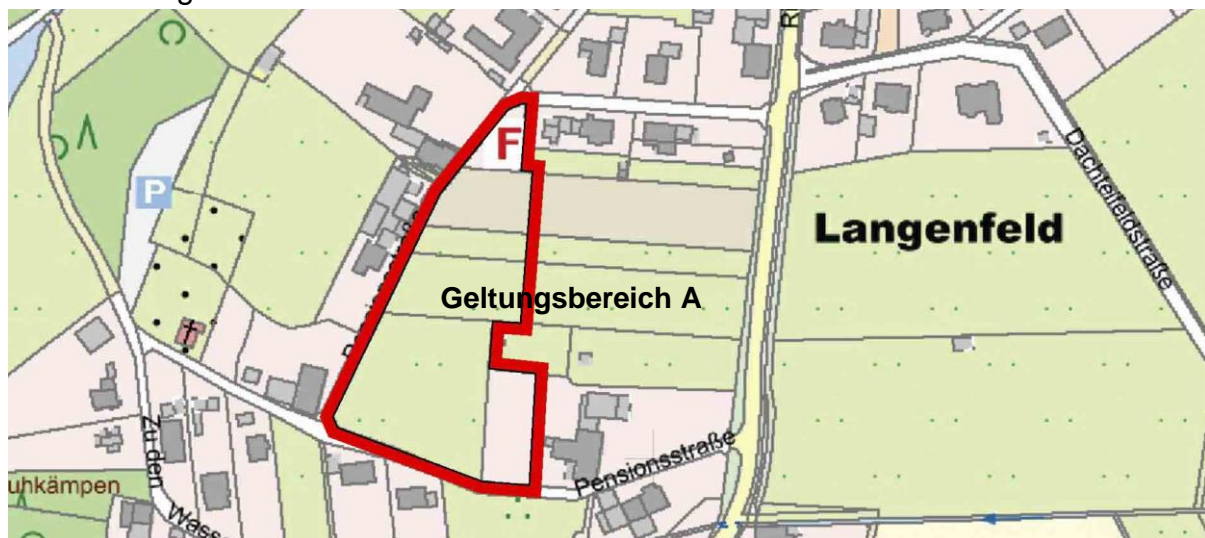
Der Anlass für die Durchführung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung ergibt sich aus dem Ergebnis einer innerhalb des Dorferneuerungsprozesses (Verbunddorferneuerung der Hohenstein- und Sünteldörfer) eingelagerten Fragestellung nach zukunftsweisender Siedlungsflächenentwicklung innerhalb der Dörferregion. Für den Ortsteil Langenfeld sollen vorrangig nachfrageorientierte Bauflächen aus dem Eigenentwicklungsbedarf sowie angebotsorientierte Bauflächen für weitere, im Dorferneuerungsplan verankerte Entwicklungsziele, geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“ besteht aus insgesamt 2 Teilflächen: A und B.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 21.344 m².

Die Teilfläche A, mit einer Flächengröße von ca. 8.663 m², liegt östlich und nördlich der „Pensionsstraße“ ist in der nachfolgenden Kartendarstellung mit einer roten Linie umfasst dargestellt:



Kartengrundlage: ALK

Der Teilbereich A umfasst das Flurstück 62/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 92, 93, 94 und 95/2, alle gelegen in der Flur 2, Gemarkung Langenfeld.

Die Teilfläche B, mit einer Flächengröße von ca. 12.681 m², befindet sich nordwestlich der Riesenbergstraße, zwischen der Einmündung „Zu den Wasserfällen“ und südlich der Einmündung in die „Pensionsstraße“ und ist in der nachfolgenden Kartendarstellung mit einer roten Linie umfasst dargestellt:



Kartengrundlage: ALK

Der Teilbereich B umfasst Teilflächen der Flurstücke 108/2, 125/2 und 147/54, alle gelegen in der Flur 2, Gemarkung Langenfeld.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:1000 verbindlich dargestellt.

3. Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02. 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. 51)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG) vom 07.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

4. Fachgutachten

4.1 Bodenuntersuchung

Für das geplante Baugebiet, Teil A und B, wurden Bodenuntersuchungen zur Klärung des Baugrunds und der Versickerungseigenschaften der Böden durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen:

4.1.1 Ergebnisse der Sondierbohrungen

Um Kenntnisse über den Schichtenaufbau des Untergrundes und dessen Eigenschaften zu erhalten, wurden sechs Rammkernsondierungen bis in max. 1,80 m Tiefe niedergebracht. Diese bestätigen im Wesentlichen die Angaben der geologischen Karte.

Im gesamten Untersuchungsbereich folgt unterhalb eines humosen Oberbodens bindiger Hanglehm bis etwa 0,8 m Tiefe. Petrographisch betrachtet stellt sich dieser als schwach feinsandiger Schluff mit geringen Steinanteilen von allgemein steifer Konsistenz dar.

Im Liegende der Hanglehmdecke wurden bis zur jeweiligen Endteufe stark steinige (Kalkstein) Schluffe erbohrt. Hierbei handelt es sich um den Verwitterungshorizont des Oberen Juras. Der steinige Verwitterungslehm ist mitteldicht bis dicht gelagert.

Aufgrund des geringen Bohrfortschritts mussten die Sondierungen in Tiefen zwischen 1,2 m und 1,8 m abgebrochen werden.

Organoleptische Auffälligkeiten und somit Hinweise auf umwelt- bzw. entsorgungsrelevante Bodenbelastungen waren an den Profilen nicht erkennbar.

4.1.2 Versickerungseigenschaften der Böden:

An den Sondierungen RKS1 und RKS5 erfolgte die Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit mittels Versickerungsversuch. Die Berechnung des Durchlässigkeitsbeiwertes erfolgte nach dem Ansatz des US Department of the Interior Bureau of Reclamation (EARTH Manual 1990).

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit des Verwitterungslehms unterhalb der in der DWA A 138 geforderten Minstdurchlässigkeit für eine reine Muldenversickerung liegt. Auch der für ein Mulden- Rigolen- System noch möglicher Einsatzbereich in feinsandig- schluffigen Böden nicht eingehalten werden können.

Somit bleibt festzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Baugebiets nicht praktikabel ist. Das Niederschlagswasser sollte nach einer Zwischenspeicherung über einen RW- Kanal abgeleitet werden.

4.1.3 Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten

Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten für Hochbauten sowie für den Straßen- und Kanalbau erfolgen unter 16.1-Bodenschutz und Baugrund.

4.2 Avifaunistische Untersuchung

Aufgrund des Vorhandenseins von größeren Wiesen- bzw. Weideflächen wurden die beiden Geltungsbereiche auf das Vorkommen von Feldvögeln untersucht.

Die Begutachtung der beiden Geltungsbereiche erfolgte an drei Terminen: 12.05.2023, 05.06.2023 und 21.06.2023.

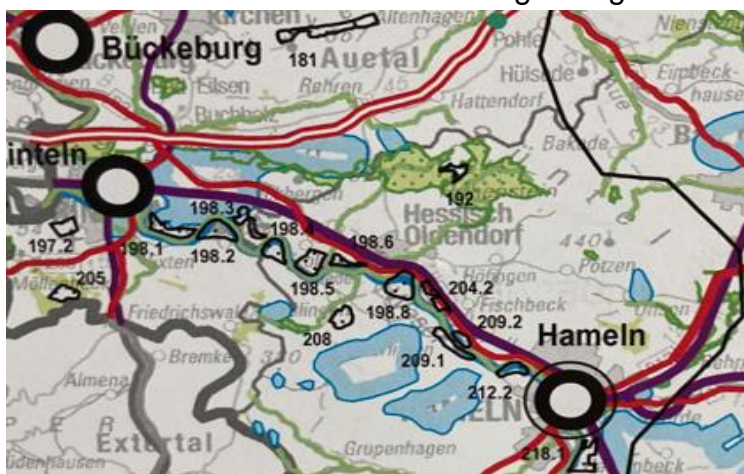
Die Ergebnisse sind im Umweltbericht in Kapitel 3.1.2 dargestellt.

4.3 Lärm K 85

Ein Gutachten wird im Bedarfsfall für die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB vorgelegt.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

5.1 Landes-Raum- Ordnungs-Programm (LROP) Niedersachsen



Auszug aus dem LROP Niedersachsen 2017

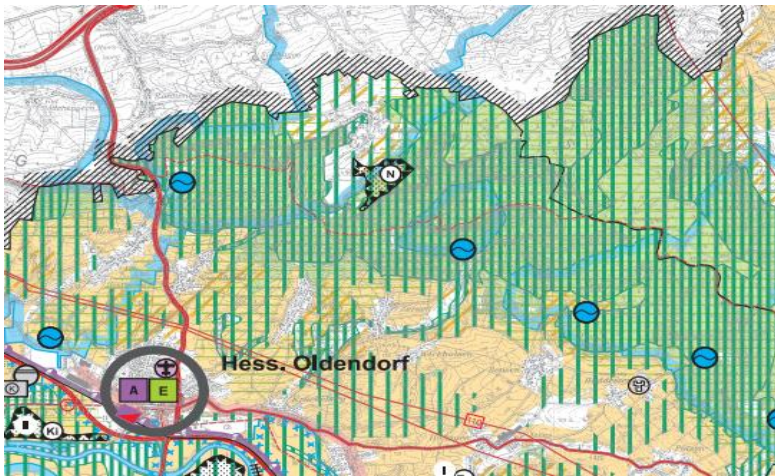
Aus dem Kartenausschnitt ersichtlich sind die Ziele der Landesraumordnung:

- Nördlich von Langenfeld verläuft die Bundesautobahn A2,

- Die Ortslage ist dreiseitig (nach Westen, Süden und Osten) umfasst von Flächen mit dem Planungsziel des Biotopverbunds gemäß Natura 2000,
- Eingelagert in die Natura 2000- Fläche liegt eine Rohstoffgewinnungsfläche (Steinbruch Langenfeld),
- Westlich und nordwestlich befinden sich Flächen für die Trinkwassergewinnung,
- Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Hameln und Rinteln.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung mit der Zielsetzung einer Ergänzung der straßenbegleitenden, ländlich geprägten Siedlungsstruktur, steht nicht im Widerspruch zu den festgelegten Zielen des LROP Niedersachsen.

5.2 Regionales -Raum-Ordnungs- Programm (RROP)



Auszug aus dem RRPO 2001

Das Landes- Raum- Ordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, aus welchem das RRPO gem. § 9 Abs. 2 ROG zu entwickeln ist, wurde im Jahr 2017 grundlegend novelliert. Um die Regionalplanung im Landkreis Hameln- Pyrmont an diese neuen Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, soll das RROP neu aufgestellt werden. Zurzeit besteht eine Entwurfsfassung 2021.

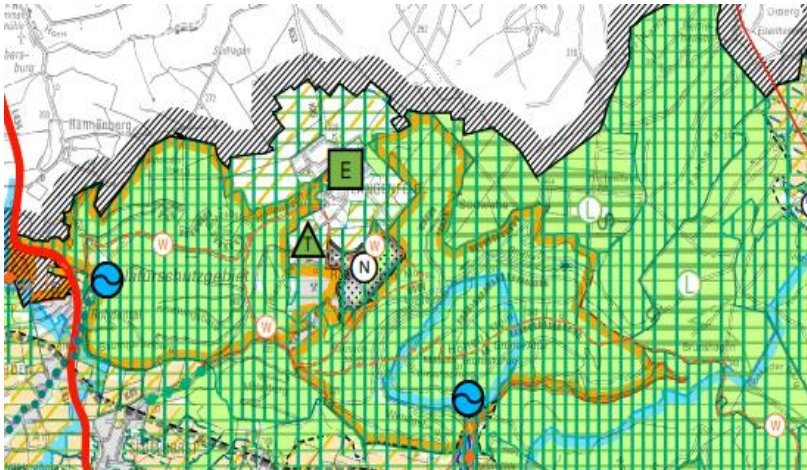
Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung gilt das bisherige RRPO 2001 fort (§ 28 Abs. 3 ROG i. V. m. § 8 Abs. 8 Satz 3 NROG), d. h., dass sich die Geltungsdauer des bestehenden RRPO verlängert. Mit dem Inkrafttreten des neuen RRPO wird das RRPO 2001 außer Kraft gesetzt.

Nach den Darstellungen des RRPO 2001 wird die Ortslage Langenfeld umfasst von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (gelb schräg- liniert) und von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft (grün- liniert, breite Abstände). Westlich, südlich und östlich grenzen Vorranggebiete für Natur und Landschaft – Natura 2000- Gebiete an (grün- liniert, schmale Abstände). Die Ortslage liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung mit der Zielsetzung einer Ergänzung der straßenbegleitenden, ländlich geprägten Siedlungsstruktur, steht nicht im Widerspruch zu den festgelegten Zielen des RRPO 2001.

Der Vollständigkeit halber wird auch das RRPO- Entwurfsstand 2021 erwähnt. Der aktuelle Bearbeitungsstand entfaltet aktuell zwar keine Rechtskraft, dient aber als

Handlungsleitfaden, da mit einer zeitnahen Weiterbearbeitung und einer Rechtskraft zu rechnen ist.



Auszug aus dem RROP - Entwurfsstand 2021

Zu den bereits vorbenannten Darstellungen kommt im Entwurfsstand 2021 die Darstellung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ und für den Bereich um die Schillathöhe die Darstellung als „Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt“ sowie die Darstellung des „XXW“ als bedeutsamer Wanderweg hinzu.

Neben den vorgenannten Angaben erfolgen auch Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung.

Im Entwurf des RROP – Entwurf 2019 wurde noch der Ansatz vertreten, dass ein Bedarf an Wohnbaufläche aus den steigenden Ansprüchen an die Wohnflächengröße pro Kopf einerseits und einer abnehmenden Anzahl von im Haushalt lebenden Personen (im Landkreis HM/P 2,1 Pers./ Haushalt) andererseits abgeleitet werden kann, wobei der aus dem Eigenentwicklungsbedarf resultierende Zuwachs von 2 % der vorhandenen Haushalte, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, nicht überschritten werden darf.

Anlass für diesen Berechnungsschlüssel war die Annahme eines starken Bevölkerungsrückgangs, der tatsächlich weder bundesweit noch im Landkreis Hameln- Pyrmont eingetreten ist.

Vor diesem Hintergrund wird im RROP- Entwurf 2021 ausgeführt, „dass der Nachweis des Siedlungsflächenbedarfs im Bauleitplanverfahren geführt werden sollte. Für die Plausibilitätsprüfung sollten in der Begründung herangeführt werden:

Siedlungsstruktur: Einwohnerzahlen und prognostizierte Entwicklung, Raumordnerische Kategorie, ggf. zugewiesene besondere Standortfunktion, Haushaltsstruktur und sich änderndes/ wandelndes Wohnverhalten, Besonderheiten (z. B. neue Arbeitsplätze) und

Flächenbilanzierung: Flächenpotentiale im FNP, Baulücken, Reserven in Bebauungsplänen, Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung vorhandener Potenziale.“

Im Einzelfall kann somit auch ein größerer Wohnbaulandbedarf ermittelt werden.

Die Zahl der Haushalte liegt in Langenfeld bei 90,5, gerundet bei 91.

Bundesweit ist die Zahl der Haushalte von 2000 bis 2019 um insgesamt 10,1 % angestiegen. Legt man diese, tatsächliche Entwicklung zu Grunde, ist eine

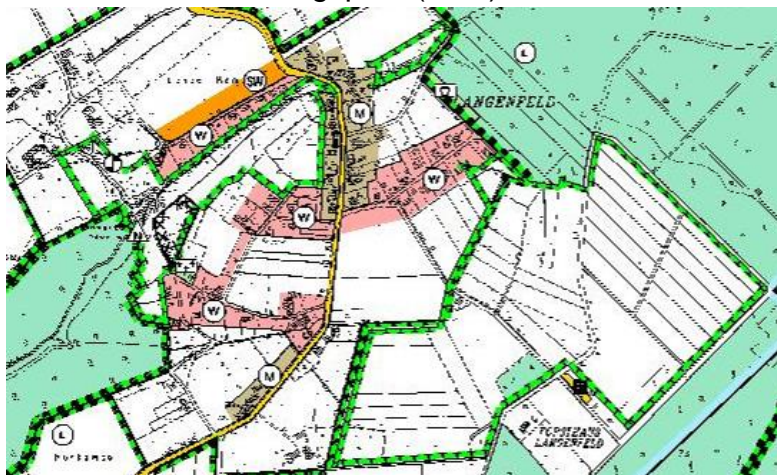
Eigenentwicklungsrate von bis zu 9 Haushalten über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren für Langenfeld darstellbar.

5.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln- Pymont

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf Ebene des Landkreises Hameln- Pymont, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. In Bezug auf die Schutzgebiete bildet er die maßgebliche Planungsgrundlage hinsichtlich der zu entwickelnden Schutzgebietskonzepte. Zudem regelt er die Ziele des Biotopschutzes und des Artenschutzes. Für den Landkreis Hameln- Pymont existiert ein genehmigter Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2001, der sehr detaillierte Aussagen zu Natur und Landschaft trifft.

Diese sind im Teil B dieser Begründung, also im Umweltbericht, aufgeführt.

5.4 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf



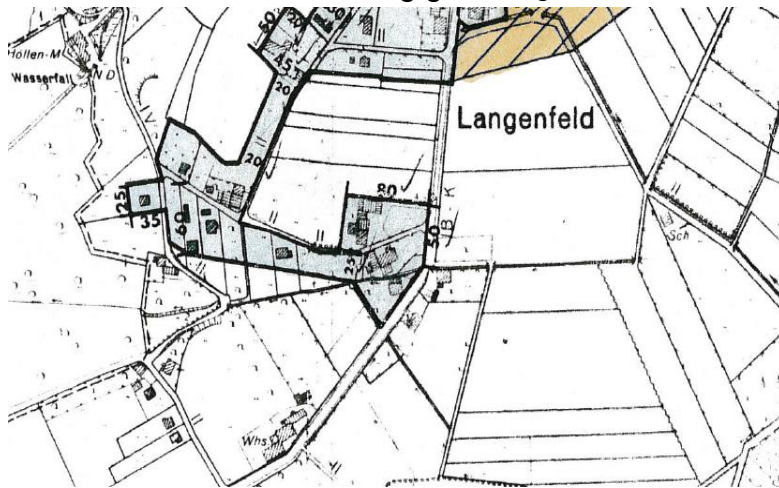
Auszug aus dem FNP 2006

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil (Teilfläche A) „Fläche für die Landwirtschaft“ und für den südlichen Teil (Teilfläche B) „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf, bezogen auf den Ortsteil Langenfeld, im Rahmen der 33. FNP- Änderung, Langenfeld Nr. 2, derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten „Flächen für Landwirtschaft“ in die Darstellung des „M- Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“ übernimmt dann in seinem räumlichen Geltungsbereich das „MDW- Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO für beide Teilbereiche, sodass der Bebauungsplan dann als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt angesehen werden kann.

5.5 Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB für den Ortsteil Langenfeld



Teilauszug aus der Innenbereichssatzung, OT Langenfeld

Mit der Innenbereichssatzung definiert die Stadt Hessisch Oldendorf seit 1982 den sogenannten Innenbereich für jedes einzelne Ortsteil. Alle Flächen, die innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches liegen, werden planungsrechtlich wie ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben sind dann planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich in die prägende Umgebung einfügen.

Aus dem Kartenausschnitt ist ersichtlich, dass die östlich und nördlich der Pensionsstraße befindlichen Flächen sowie die nordwestlich der Riesenbergstraße, zwischen der Einmündung Zu den Wasserfällen und südlich der Einmündung zur Pensionsstraße, befindlichen Flächen außerhalb der Innenbereichssatzung liegen.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Basis des § 35- Bauen im Außenbereich. Der Außenbereich steht für allgemeine Siedlungszwecke ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Obwohl die Flächen parallel zu den beiden vorbenannten Straßen als „erschlossen“ gelten- im Sinne der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und der Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz- sind Wohnbauvorhaben aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Eine Ergänzung der Innenbereichssatzung für die hier in Rede stehenden Flächen könnte dann erfolgen, wenn diese Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Siedlungsflächen dargestellt wären. Dies trifft allerdings nur für den Teilbereich entlang der Riesenbergstraße zu.

Die Ergänzung der Innenbereichssatzung ist im vorliegenden Fall nicht zielführend.

5.6 Verbunddorferneuerung der Süntel- und Hohensteindörfer

Der Ortsteil Langenfeld ist eines der insgesamt neun Dörfer, die in Summe den Geltungsbereich der Dorferneuerung der Süntel- und Hohensteindörfer abbildet.

Neben dem Bewahren und dem Unterstützen besonderer Eigenarten, ist Dorferneuerung ein Entwicklungsprozess mit der Zielsetzung, Strategien zur nachhaltigen Innenentwicklung der Dörfer als Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum aufzuzeigen und diese ausdrücklich zu fördern. Dabei sind insbesondere die Belange der Daseinsvorsorge, des Klimaschutzes und der Mobilität zu berücksichtigen.

Die Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes erfolgt immer unter intensiver Einbindung der Bewohnerschaft innerhalb der Dörferregion. In offenem Dialog zwischen Einwohnern, politischen Vertretern und externen Planern ist der umfangreiche und intensive Entwicklungsprozess über einen Zeitraum von fast einem Jahr erfolgt. Der Beschluss über den Dorferneuerungsplan ist vom Rat der Stadt Hessisch Oldendorf am 16.07.2020 erfolgt. Damit ist der Planwerk als allgemeingültiger Handlungsleitfaden festgestellt.

Neben den vor benannten Hauptthemen zeigte sich im Ortsteil Langenfeld ein starkes Interesse hinsichtlich der nachfrage- und angebotsbasierten Siedlungsflächenentwicklung. Seit den 1970er Jahren wurde kein Siedlungsflächenbedarf für den Ortsteil Langenfeld gesehen und Siedlungsflächen demzufolge auch planerisch nicht bereitgestellt. Außerhalb der beiden Bebauungspläne erfolgt die bauliche Entwicklung auf Basis der sogenannten Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB aus dem Jahr 1982.

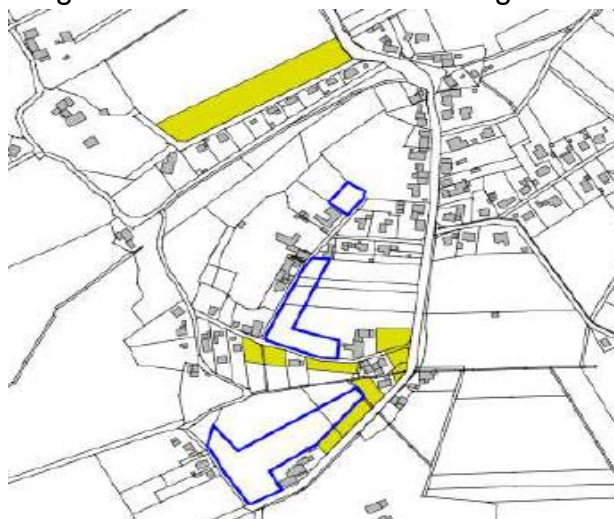
Zwischenzeitlich sind nahezu alle innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Grundstücke bebaut. Für weitere Bauvorhaben besteht kein Planungsrecht.

Auf ausdrücklichen Wunsch der Dorfgemeinschaft Langenfeld wurden zwei interaktive Workshops zur Siedlungsflächenentwicklung durchgeführt, mit folgendem Ergebnis: vorrangig für den aktuellen und den mittelfristigen Eigenbedarf sollen straßenbegleitend entlang der Pensions- und der Riesenbergstraße Baugrundstücke entstehen.

Darüber hinaus wurde von der Dorfgemeinschaft der Wunsch nach einem gestalteten Freiraum im Anschluss an das Feuerwehrgerätehaus geäußert. Dieser noch zu schaffende Platz könnte der gesamten Dorfgemeinschaft für dörfliche Veranstaltungen/ Versammlungen zur Verfügung stehen.

Auch für das an der Riesenbergstraße gelegene „Gasthaus Becker“ sollen künftig Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. In nordöstliche Richtung sollen Flächen für eine Ergänzung des Beherbergungsbetriebs vorgesehen, in südliche Richtung Flächen für einen erforderlichen Parkplatz vorgehalten werden.

Das Ergebnis des Workshops „Bauliche Entwicklung in Langenfeld“ ist im nachfolgend dargestellten Kartenausschnitt dargestellt:



Ausweisen von Baugrundstücken an bestehenden Straßen

- Bauliche gemäß Flächennutzungsplan
- Zusätzlich sinnvolle Siedlungsentwicklungsflächen nicht im FNP dargestellt
- Ordnungsmaßnahmen sinnvollerforderlich
- ★ Innenentwicklungsfläche bzw. Baufläche 1. Priorität
- X Kann als Baufläche zurückgenommen werden

Auszug aus dem Workshop „Bauliche Entwicklung in Langenfeld“

Mit dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren kann den zukunftsweisenden Plänen der Dorfgemeinschaft sowie den im Dorfentwicklungsplan bereits verankerten Zielen Rechnung getragen werden.

6. Städtebaulicher Kontext und Zustand des Plangebietes

Der Ortsteil Langenfeld ist innerhalb des Stadtgebietes von Hessisch Oldendorf der nördlichste und höchstgelegene Ortsteil, landschaftlich reizvoll auf dem Höhenzug des Wesergebirges gelegen, und dreiseitig – westlich, südlich und östlich – umfasst von ausgedehnten, naturgeschützten Waldflächen. Von anderen Ortsteilen innerhalb der Süntel- und Hohensteinregion unterscheidet sich Langenfeld durch seine Alleinlage, ohne weitere Sichtbeziehung zu benachbarten Ortsteilen. Der nächstgelegene Ortsteil liegt in nördlicher Richtung bereits auf dem Gemeindegebiet Auetal.

Langenfeld ist ein historisch gewachsener Ortsteil, erstmalig urkundlich erwähnt in 1279. Aktuell gibt es vier Haupterwerbslandwirte und verschiedene Hobbytierhaltungen (Pferde), teilweise in Nebenerwerbslandwirtschaft. Ein überregional agierendes Busunternehmen hat seinen Firmensitz in Langenfeld. Darüber hinaus befindet sich in der Pensionsstraße eine Tierarztpraxis

Grundsätzlich überwiegt die Wohnnutzung, vorrangig im Ein- bzw. Zweifamilienhausbereich, auf großzügig bemessenen Grundstücken.

Stand 01/2023 sind 190 Einwohner in Langenfeld gemeldet. Der weitaus größte Anteil, 120 Einwohner, ist älter als 40; 42 Einwohner sind zwischen 20 und 40 Jahre alt und nur 28 Einwohner sind jünger als 20.

Die Einwohnerstruktur erlebt gerade einen noch nie dagewesenen Wandel: neben den alteingesessenen Familien und Ihren Nachkommen sehen verstärkt auch Auswärtige ohne vorherigen Bezug zum Ortsteil ihren Lebensmittelpunkt in Langenfeld.

Langenfeld hat sich zu einem gut nachgefragten Dorf für Menschen, die sich den Wunsch nach dem Leben auf dem Land erfüllen möchten, entwickelt.

Für den Ortsteil Langenfeld sind derzeit keine Leerstände bekannt. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken oder Bestandsimmobilien in ländlicher Umgebung mit guter Verkehrswegeanbindung ist seit ca. 5 Jahren kontinuierlich gestiegen.

Freiwerdende Immobilien in Langenfeld finden in der Regel schnell neue Eigentümer. Entweder sind dies wieder rückkehrende, in der Familiengründungsphase befindliche Kinder der Familien, die bereits in Langenfeld verwurzelt sind, oder aber auch Auswärtige, ohne vorherige Bindung zu Langenfeld, auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum in attraktiver ländlicher Umgebung, idealerweise im Eigenheim auf großzügig bemessenen Grundstücken.

Über die Kreisstraße K 85 ist Langenfeld in das gemeindliche und überregionale Straßennetz eingebunden. In ca. 7 km Entfernung befindet sich der Anschlusspunkt Rehren als Zufahrts- und Abfahrtspunkt der Bundesautobahn A2, und ist damit insbesondere für Berufstätige, deren Arbeitsplätze sich in den nahegelegenen Oberzentren befinden, von großer Bedeutung.

Die Einbindung in den lokalen, öffentlichen Personennahverkehr ist als ausgedünnt zu beschreiben. Es überwiegt der Individualverkehr.

Der nächste Haltepunkt des Bundesbahnnetzes liegt in der Kernstadt Hessisch Oldendorfs.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 6 km Entfernung in der Ortslage Rehren sowie in ca. 8 km Entfernung in der Kernstadt von Hessisch Oldendorf. Mobile Verkaufswagen mit verschiedenen Sortimenten fahren regelmäßig den Ortsteil Langenfeld an und versorgen die Einwohner mit unterschiedlichen Sortimenten des täglichen Bedarfs.

Einrichtungen der frühkindlichen Bildung liegen in den Ortsteilen Zersen und Segelhorst (beide jeweils ca. 4 km entfernt), die nächstgelegene Grundschule befindet sich in der Kernstadt Hessisch Oldendorfs, weiterführende Schulen liegen in Hessisch Oldendorf Kernstadt (Oberschule) und in Hameln (Gymnasien).

Die Siedlungsstruktur Langenfelds ist als weitläufig, ohne erkennbare historisch gewachsene, baulich- räumliche Ortsmitte zu beschreiben. Großflächige, „freigeräumte“ Wiesen ohne nennenswerten Baumbestand oder Heckenstrukturen prägen die Freiräume zwischen der straßenbegleitenden Einzelhausbebauung.

Auf großzügig bemessenen Grundstücken befinden sich vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäuser und vereinzelt, landwirtschaftliche Hofanlagen.

Bautätigkeit im Sinne von Neubauvorhaben für den Ein- und Zweifamilienhausbereich erfolgten bis zum Ende der 1970er Jahren. Seitdem sind nur noch sehr wenige Neubauvorhaben realisiert worden. Alle sonstigen Immobilien sind älter als 45 Jahre.

Die aktuell 190 Einwohner bilden eine aktive Dorfgemeinschaft mit gegenseitigen Unterstützungsangeboten und regelmäßigen geselligen Zusammenkünften. Neubürger werden gerne integriert.

Der Ort verfügt über eine freiwillige Feuerwehr, die ihren Standort im Feuerwehrhaus an der Pensionsstraße hat. Das Feuerwehrhaus mit seinem Vorplatz dient den Langenfeldern auch als Treffpunkt, insbesondere seitdem die Gaststätte an der Riesenbergstraße geschlossen hat, bzw. nur noch für privat gebuchte Festveranstaltungen öffnet.

Überregional bekannt ist Langenfeld durch den höchsten Wasserfall Norddeutschlands und durch den „XXW“- Wanderweg in einem der schönsten Wandergebiete Norddeutschlands sowie durch die „Schillathöhle“ mit angegliedertem Café und dazugehörigem Wanderinformationszentrum. Diese touristisch relevanten Einrichtungen liegen ca. 800 Meter vom Feuerwehrhaus entfernt und sind siedlungsstrukturell nicht eingebunden. Auch funktional stehen sie der Dorfgemeinschaft nicht zur Verfügung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke bildet überwiegend die Satzung nach § 34 BauGB- die sogenannte „Innenbereichssatzung“ bzw. zwei Bebauungspläne, beide aus dem 1960er und 1970er Jahren. Alle bebaubaren Grundstücke sind derzeit bebaut.

Grundstücke, die außerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche der vorgenannten Planungsinstrumente liegen, können aus planungsrechtlicher Sicht nicht bebaut werden- auch, wenn sie an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden kann. Sie befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Genau diese Flächen liegen im Fokus der hier in Rede stehenden Bauleitplanung.

Um dem Nachfragedruck durch Eigenbedarf und durch Zuzug von Außerhalb gerecht werden zu können und darüber hinaus auch angebotsorientierte Bauflächen für weitere, im Dorfentwicklungsplan verankerte Entwicklungsziele bereit stellen zu können, ist die Ausweisung von weiteren Siedlungsflächen unerlässlich.

Das dafür geeignete Plangebiet liegt entlang der Pensionsstraße, nördliche und östliche Straßenseite sowie entlang der Riesenbergstraße, südlich der Einmündung in die Pensionsstraße und bis zur Einmündung Zu den Wasserfällen.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen: Teilbereich A- Pensionsstraße und Teilbereich B- Riesenbergstraße.

Mit Ausnahme des Feuerwehrgerätehauses im Teilbereich A und dem Gasthauses Becker im Teilbereich B werden die Flächen erstmalig einer Bebauung zugeführt.

Im nördlichen Bereich des Teilbereiches A Pensionsstraße befindet sich das Feuerwehrgerätehaus Langenfeld. Im Dorfentwicklungsplan ist für das unmittelbar angrenzende, südlich daran angrenzende Areal eine Freiflächenplanung vorgesehen. Der im Dorfentwicklungsplan verankerte neue Dorfplatz soll das Gelände rund ums Feuerwehrgerätehaus arrondieren. Diese Freifläche soll einerseits der Ortsfeuerwehr als Aufstell- und Übungsfläche und der Dorfgemeinschaft als zentraler Platz für ihre dörflichen Veranstaltungen dienen.

Die Neuanlage des Dorfgemeinschaftsplatzes wurde innerhalb der Einwohnerschaft kontrovers diskutiert. Insbesondere, weil Befürchtungen auf ein entstehendes Konfliktpotential zwischen entstehendem Freizeitlärm einerseits und dem Anspruch nach Wohnruhe angenommen werden.

Hierzu weitergehende Erläuterungen unter Punkt 9 - Verbindliche Festsetzungen.

Bei der sich südlich an das Feuerwehrgerätehaus anschließenden straßenbegleitenden Freifläche entlang der östlichen Straßenseite der Pensionsstraße handelt es sich um bis dato noch nicht bebaute Grünlandflächen, die als Weideland dienen.

Parallel zur nördlichen Straßenseite der Pensionsstraße befindet sich der private Gartenbereich der Immobilie Pensionsstraße 2 mit einem für einen Privatgarten umfangreichen Bewuchs mit Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern und Rasenfläche sowie mit Einrichtungen für die Hobbypferdehaltung.

Der Teilbereich A weist eine geringfügige nord- westliche Neigung auf. Der tiefste Punkt liegt an der nord- westlichen Ecke des Teilbereiches A.

Der Teilbereich B befindet sich südlich des Teilbereiches A entlang der Riesenbergstraße (K 85). Auch bei diesem Bereich handelt es sich, mit Ausnahme der

Gebäudestrukturen der Gaststätte, um Grünland mit spärlichem Baum- bzw. Heckenbestand.

Auch hier soll eine einzeilige Bebauung, parallel zur Riesenbergstraße, ermöglicht werden. Nach den Zielen des Dorfentwicklungsplanes sollen neben Wohngebäuden mit und ohne Hobbytierhaltung auch ergänzende Angebote für das Gasthaus Becker realisiert werden können.

Der Teilbereich B neigt sich von der Riesenbergstraße aus in Richtung Nordwest.

7. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgen kann.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i. V. mit den Vorgaben der NBauO insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt
- den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan bildet darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

8. Planungsziel, Flächengröße

Mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung sollen für den Ortsteil Langenfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung nachfrageorientierte

Bauflächen aus dem Eigenentwicklungsbedarf der Ortslage und durch Zuzug von Außerhalb sowie angebotsorientierte Bauflächen für weitere, im Dorfentwicklungsplan verankerte Entwicklungsziele, geschaffen werden.

Die im § 1, Abs. 6, Sätze 1- 4 BauGB benannten Bedürfnisse sind insbesondere zu berücksichtigen.

Außerdem sind folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke damit verbunden:

- Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,
- Bestandssicherung und Entwicklung der im Stadtgebiet bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Stadt Hessisch Oldendorf und fließen in Satzungsrechte wie beispielsweise in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan wie folgt ein:

- Ausnutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie, mit Festsetzung einer Mindestsolarfläche,
- Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch Festsetzungen der Bauhöhe sowie Festlegung der Grundstücksmindestgröße,
- Auswahl und Lage der Pflanzmaßnahmen mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, einschließlich wasserdurchlässig herzustellender Befestigungen,
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung des Plangebiets durch u. a. Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen, sowie durch den Erhalt sowie den Ersatz bei Abgang bereits vorhandener Gehölze,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Möglichst Rückhaltung anfallenden Niederschlagwassers, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen,
- Landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Siedlungsbereichs,
- Förderung der Begrünung von Dächern,

- Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Entsprechend der vorherrschenden Siedlungsstruktur sollen die Baugrundstücke einzeilig entlang der bereits vorhandenen Straßenflächen entwickelt werden.

Das dörflich- ländliche und weitläufige Erscheinungsbild der Ortslage und die damit verbundene Nutzungsstruktur wirken handlungsleitend. Prägend wirkt insbesondere die Einzelhausbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Bauvorhaben harmonisch in die vorhandene Siedlungs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur sowie in das Landschaftsbild einfügen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches, unter der Annahme der Haushaltsentwicklungen wie unter Punkt 5.2 ausführlich dargelegt, leitet sich wie folgt ab:

Anzahl der Haushalte in Langenfeld 01/2023: 91

Zuwachsprognose für 20 Jahre, bis 2043: 9

Anzahl der Haushalte bis 2043: 100

Unter Annahme der Einzelhausbebauung (ein Haushalt pro Grundstück) und einer Durchschnittsgrundstücksgröße von durchschnittlich ca. 1.000 bis 1.200 m² ergibt sich für 9 Baugrundstücke ein Nettowohnbaulandbedarf von ca. 10.800 m², zuzüglich 20 % für interne Kompensation (Erschließung entfällt, bereits vorhanden) sowie für Erhalt vorhandener Strukturen in der Größenordnung von ca. 6.341 m². Daraus errechnet sich ein Siedlungsflächenbedarf für Langenfeld in der Größenordnung von ca. 17.141 m², also 1,7 ha bis ins Jahr 2043.

Wie eine Flächenaufteilung erfolgen könnte, zeigen die nachfolgenden Kartenausschnitte aus dem Dorfentwicklungsplan der Süntel- und Hohensteindörfer:



Beispielhafte Parzellierung entlang der Pensionsstraße: einzeilige, lockere Bebauung mit freistehenden Haupt- und Nebengebäuden.

Gemäß Dorfentwicklungsplan ist südlich des Feuerwehrgerätehauses eine Freifläche für die Dorfgemeinschaft vorgesehen.

Beispielhafte Ergänzungsnutzung für die Gaststätte Becker an der Riesenbergstraße:
Ein Übernachtungsangebot mit Naturbezug, beispielsweise Ferienquartiere in Form eines Zirkuswagenhotels.

Die Übernachtungsmöglichkeiten könnten mit Duschbad, Strom und Heizung ausgestattet und für die ganzjährige Nutzung vorgesehen werden.

Verpflegungsangebote könnten über das Gasthaus Becker zugebucht werden.



9. Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen bilden die planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen Planungsziels.

Nachfolgend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes *kursiv* geschrieben und anschließend begründet.

9.1 Art der Baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan das „MDW- Dörfliches Wohnen“ gemäß § 5 a BauNVO fest.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Nutzungskonflikte werden die für das MDW- Gebiet gemäß § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Haupterwerbs-) Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,

3. Tankstellen.

Eingebettet in das dörflich- ländliche Erscheinungsbild und die damit verbundene Nutzungsstruktur bietet sich als Art der baulichen Nutzung für den aufzustellenden Bebauungsplan das „MDW“- Dörfliches Wohngebiet“ gut an.

Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Betriebe des Übernachtungsgewerbes, sind ebenso zulässig wie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung. Somit ist auch Hobbytierhaltung möglich.

Auch Anlagen für örtliche Verwaltungen, zu denen nach aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urt. V. 29.03.2022- 4 C 6.20.- Zulässigkeit von Feuerwehrgerätehaus im allgemeinen Wohngebiet) u. a. auch Feuerwehrgerätehäuser gehören, sind in Dörflichen Wohngebieten zulässig.

Damit umfasst das „Dörfliche Wohngebiet“ den üblicherweise in ländlich- dörflich geprägten Ortslagen anzutreffenden Nutzungskatalog.

Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die innerhalb des Baugebiets selbst bzw. auch in dessen Umgebung unzumutbar sind.

9.2 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung der Anliegergrundstücke im Teilbereich A erfolgt durch die Pensionsstraße, eine innerörtliche Gemeindestraße, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Die verkehrliche Erschließung der Anliegergrundstücke im Teilbereich B erfolgt durch die K (Kreisstraße) 85- Riesenbergstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes straßenverkehrsrechtlich als „innerörtlich“ einzustufen ist. Der OD-Stein (Ortsdurchfahrt) befindet sich auf Höhe der Einmündung „Zu den Wasserfällen“. Aus straßenbaurechtlicher Sicht ist der Einbezug in den Geltungsbereich angezeigt.

9.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im MDW- dörfliches Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Plangebiet soll die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Es sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten dörflichen Wohngebiets geschaffen werden. Um dies zu erreichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird im Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst und in den Zufahrtsstraßen und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken möglichst gering zu halten. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl verhindert auch die Überformung des Gebiets durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen.

9.4 Mindestgrundstücksgröße

Das dörflich- ländliche und weitläufige Erscheinungsbild der Ortslage und die damit verbundene Nutzungsstruktur wirken handlungsleitend. Prägend wirkt insbesondere die Einzelhausbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken.

Zur Sicherstellung, dass dieses Prinzip auch weiterhin handlungsleitend bleibt, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestimmt, dass die Mindestgrundstücksgröße 700 m² beträgt.

9.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschossfläche (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

9.5.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,6* orientiert sich an die im § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze für ein MDW- dörfliches Wohnen, und ermöglicht die angestrebte Ein- und Zweifamilienhausbebauung nebst der erforderlichen Nebenanlagen.

Eine gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Bezogen auf ein mindestens 700 m² großes Baugrundstück wird eine Flächenversiegelung von 420 m² ermöglicht. Diese sollte ausreichen, um das Hauptgebäude und die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze bzw. Garagen und sonstigen Nebenanlagen, die dem dörflichen Wohnen dienen – beispielweise Stallgebäude und Lagergebäude für Hobbytierhaltung- unterzubringen.

9.5.2 Zahl der Vollgeschosse: maximal 1

Wie im benachbarten Umfeld, mit Ausnahme der Immobilie Pensionsstraße 2, sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung Gebäude mit einem Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschossausbaus zulässig. Es ist somit möglich, sowohl barrierefreie Bungalows mit einer Ebene als auch Baukörper mit einer zweiten Wohnebene im Dachgeschoss zu errichten.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder wenn es die vorgenannte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

9.5.3 Firsthöhe als Höchstmaß 7,5 m

Das städtebauliche Gesamtbild wird maßgeblich durch die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt. Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten und eine städtebauliche Harmonie zu erreichen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 18 BauNVO eine maximale Firsthöhe

fest. Durch die Begrenzung der zulässigen Firsthöhe wird eine Überformung des Siedlungsbilds bzw. des Siedlungsrandes entlang der Riesenbergstraße durch die Neubebauung ausgeschlossen. Außerdem kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsbebauung infolge unzureichender Besonnung bzw. Belichtung, insbesondere entlang der Pensionsstraße, verhindert werden.

Im Zusammenspiel mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (siehe Kap. 10) gewährleistet die maximale Firsthöhe eine der Umgebungsbebauung und dem Landschaftsbild angepasste Kubatur für entstehende Neubauten.

Als First gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Zur Bestimmung der Firsthöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Festlegung eines Bezugspunktes erforderlich.

Der Bezugspunkt wird wie folgt definiert:

- Der Bezugspunkt liegt an der Gebäudeaußenkante der Fassade, die der Verkehrsfläche zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der Fassade, in der sich der Hauptzugang (Haustür) zum Gebäude befindet.
- Der Bezugspunkt mittig an der betreffenden Fassade.
- Der Bezugspunkt liegt auf Höhe des ursprünglichen, gewachsenen Bodens.

Sowohl das Gelände im Teilbereich A als auch im Teilbereich B weist eine mehr- oder weniger ausgeprägte Geländemodulation auf.

Mit der vorbenannten Definition des Bezugspunktes wird für jedes einzelne Grundstück ein individueller, aber klar definierter Bezugspunkt festgelegt und damit dem jeweiligen Geländeniveau individuell Rechnung getragen.

Zur Vermeidung von übermäßigen Geländeauffüllungen oder Abgrabungen liegt der Bezugspunkt grundsätzlich auf Höhe des ursprünglichen, gewachsenen Bodens.

9.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten und eine städtebauliche Harmonie zu erreichen, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig sind, fest.

Handlungsleitend ist die Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage. Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Anordnung der Baufelder ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (Bauwuch) zu den benachbarten Grundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

So soll vermieden werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche, außerhalb der überbaubaren Flächen, mit Nebenanlagen belastet werden. Generell gelten Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand zwischen der neuen Bebauung und den bereits bebauten Nachbargrundstücken gewährleistet und eine bedrängende Wirkung oder gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

9.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der beiden Teilbereiche befinden sich Ver- und Entsorgungs-Leitungstrassen. Diese werden als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Innerhalb des Teilbereiches A befindet sich eine Trasse, die mit einer Frischwasserleitung belastet ist.

Innerhalb des Teilbereiches B befinden sich zwei Trassen: eine für eine Abwasser- und eine zweite für eine Frischwasserleitung.

Die Leitungsrechte werden zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen notariell beglaubigt in das Grundbuch eingetragen.

Ausnahmsweise können die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Einzelfall geringfügig verschoben werden, falls dies aufgrund von Umständen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt waren, erforderlich werden.

9.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen ist eine Obstwiese anzulegen. Dafür ist je angefangene 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind alte Obstbaumsorten gemäß überschreiten der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen darf nur 2-3mal im Jahr gemäht werden.

Obstbäume (Hochstamm, mindestens StU 10-12)

Apfel Rheinischer Bohnapfel

_____ Kaiser Wilhelm

_____ Jakob Lebel

_____ Roter Boskoop

_____ Dülmener Rosenapfel

_____ Gravensteiner

Birne Herrenhäuser Christbirne

_____ Hannoversche Jakobsbirne

_____ Gute Graue

_____ Köstliche aus Charneux

Kirsche Büttners Rote Knorpelkirsche

_____ Große schwarze Knorpelkirsche

_____ Werdersche Braune

9.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gruppenartige Bepflanzung mit Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen. Der Anteil baumartig wachsender Gehölze soll 5 % nicht überschreiten (siehe nachfolgende Pflanzenliste).

Bäume 1. Ordnung

Qualität: Heister, mind. 150-200 cm

Acer platanoides (Spitzahorn)

<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>(Bergahorn)</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>(Hainbuche)</u>
<u>Fraxinus excelsior</u>	<u>(Esche)</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>(Vogelkirsche)</u>
<u>Quercus robur</u>	<u>(Stieleiche)</u>
<u>Quercus petraea</u>	<u>(Traubeneiche)</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>(Winterlinde)</u>

Bäume 2. Ordnung

Qualität: Heister, mind. 150-200 cm

<u>Acer campestre</u>	<u>(Feldahorn)</u>
<u>Populus tremula</u>	<u>(Espe)</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>(Salweide)</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>(Eberesche)</u>

Sträucher

Qualität: verpfl. Sträucher, mind. 60-100 cm

<u>Cornus sanguinea</u>	<u>(Hartriegel)</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>(Hasel)</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>(Weißdorn)</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>(Heckenkirsche)</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>(Schlehe)</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>(Heckenrose)</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>(schw. Holunder)</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>(Schneeball)</u>

9.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Auf den gehölzfreien Bereichen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Anteil baumartig wachsender Gehölze soll 5 % nicht überschreiten (siehe vorherige Pflanzenliste). Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt.

9.11 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

9.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bereits mit der BauGB- Novelle 2004 hat der Bundesgesetzgeber der Nutzung der Solarenergie Rechnung getragen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist als städtebaulicher Belang unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB bestimmt. Die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen sind im § 9 BauGB geregelt, wobei städtebauliche Gründe den Festsetzungen zugrunde liegen müssen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Erzeugung, Nutzung

und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz sowie der Sicherheit und Nachhaltigkeit der lokalen Energieversorgung, welche als eine Voraussetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Hessisch Oldendorf anzusehen ist. Darüber hinaus ist die emissionsfreie/schadstofffreie Energieerzeugung und die damit verbundene Verzichtbarkeit des Einsatzes fossiler Energieträger als Beitrag zur Verbesserung des lokalen und weltweiten Klimas und dem Entgegenwirken gegen den Klimawandel zu werten

Solaranlagen zur Stromerzeugung sind wirtschaftlich. Nach seriösen Berechnungen kann von einer Amortisation der Anlagen innerhalb von rund 10 Jahren ausgegangen werden, wobei eine etwa 25-jährige Lebensdauer der PV-Anlagen angenommen werden kann. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs erfolgen nicht. Der Grundstückseigentümer kann selbstständig entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung der Gebäudenutzer oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Flächen ist so erfolgt, dass auf jedem Grundstück grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb einer Parzelle / eines Baugrundstücks errichtet werden.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50% der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus ausdrücklich erwünscht, wenn dies für die Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete Teile der Dachfläche nach Norden (Nordost bis Nordwest)
 - Ost- West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind!
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume,
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches

b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstatt von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollte für die Kombinationslösung zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermittelt und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage berechnet werden.

10. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Nach § 84 Abs. 3 NBauO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen und diese als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Hessisch Oldendorf im vorliegenden Fall Gebrauch.

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich Vorhaben in die historisch gewachsene Siedlungs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur sowie in das Landschaftsbild einfügen werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Nachfolgend sind die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung *kursiv* geschrieben und anschließend begründet.

10.1 Dächer und Dachgauben

a. Zur Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglasierte Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot und grau zulässig. Es gelten die Farbtöne (einschließlich der Zwischentöne) des Farbreregisters RAL 840 HR wie folgt:

Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016

Farblinie grau: RAL 7015, 7016, 7021, 7022, 7024 und 7026

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Dachfarben bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild wird in der Regel durch seine Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Innerhalb der Ortslage von Langenfeld sind auch Dächer mit schwarzen und dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen.

Andersfarbige würden sich aus der gegebenen Dachlandschaft unangemessen hervorheben und den Gesamteindruck beeinträchtigen. Sie werden daher ausgeschlossen.

b. Für Vordächer und Dachgauben sind außerdem die Materialien Glas, nicht glänzende Metalle und Holz zulässig

Die Wirkung von Vordächern und Dachgauben ist von untergeordneter Bedeutung. Vordächer und Dachgauben aus Metall sind nur in nicht glänzender Ausführung zulässig.

c. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Schutzdächer über Haustüren sind auch Glasdächer zulässig.

In der Regel werden Wintergärten und Terrassenüberdachungen ebenso wie Schutzdächer über Haustüren als Glasdächer ausgeführt. Sie sind überwiegend als untergeordnete Gebäudeteile einzustufen. Die Wirkung dieser Bauteile auf das Siedlungsbild ist von untergeordneter Bedeutung. Es besteht somit kein Anlass Glasdächer auszuschließen.

d. Allgemein sind Solarelemente zulässig, auch als Dacheindeckung.

Photovoltaikanlagen sind ein lokaler Beitrag zum Klimaschutz und sind somit grundsätzlich allgemein zulässig.

e. Die Gesamtlänge für Dachgauben und Aufbauten (auch Zwerchhäuser) auf Dachflächen darf maximal die Hälfte der Dachseitenlänge betragen.

Überdimensionale Dachgauben und Dachaufbauten beeinträchtigen Gebäudeproportionen und damit die optische Wirkung. Sie werden daher innerhalb des Geltungsbereichs auf die Hälfte der Traufhöhe begrenzt. Bezugspunkt für die Breite der Gauben ist der Fußpunkt, die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

f. Auf Hauptdächern sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit Neigungen von 25 bis 45 Grad zulässig.

Flacher geneigte Dächer sind nur zulässig, wenn sie als Gründächer ausgeführt sind und eine Substrathöhe von mindestens 10 cm aufweisen.

Um das harmonische Gesamtbild zu erhalten, werden auf den Hauptgebäuden nur Dachformen mit regionaltypischer Prägung zugelassen. Für Dächer auf Gauben oder Zwerchhäusern sind abweichende Dachneigungen und Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Krüppelwalmdächer sind nicht regionaltypisch und sind daher ausdrücklich nicht zulässig.

g. Bei der Errichtung von Garagen/ Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer als Gründach mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zulässig.

Mit der Festsetzung des dörflichen Wohnens und einer GRZ von 0,6 wird die Möglichkeit eröffnet, neben dem Hauptgebäude eine nicht unerhebliche Versiegelungsrate durch Nebenanlagen zu realisieren. Da Nebenanlagen oftmals mit Flachdächern ausgestattet werden, trägt die Festsetzung des Gründaches zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt bei. Handlungsleitend ist die Wasserrückhaltung und das Umwandeln von CO₂ in Sauerstoff. Die extensive Dachbegrünung unterstützt die Pflanzenvielfalt auf bebauten Grundstücken und leistet damit einen Unterstützungsanteil zum Artenreichtum.

10.2 Fassadengestaltung

1. Die sichtbaren Wandbauteile sind nur zulässig als

- a. Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
- b. Putzfassade,
- c. Holzverkleidungen,
- d. Konstruktives Holzfachwerk.
- e. Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

2. Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist nur zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in 10.1 genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentöne) entsprechen.

3. Putzfassaden sind nur zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentöne), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9018 (Papyrusweiß) und die unter 10.1 aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.

Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

4. Holzverkleidungen sind nur zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verschalung.

Die Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den Farbtönen nach 10.1 und 10.2 zulässig.

5. Auf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

Das innerörtliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Fassadengestaltung geprägt. Die Fassadengestaltung soll sich demzufolge an die bereits traditionell im Ort verwendeten Materialien und Farben angleichen um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

10.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO:

- a) Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.
- b) Darüber hinaus sind auf mindestens 5 % der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen: Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum) oder Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenaufkommens,
- c) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gem. Gehölzliste mit einer Mindestqualität von: Hochstamm dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgrabung zu ersetzen.
- d) Die Veränderung des gewachsenen Geländeniveaus durch Auffüllen oder Abgraben ist unzulässig.

In Verbindung mit dem Gebäudestrukturen bestimmt die Gestaltung der Hausgärten das Siedlungsbild. Die Hausgärten sollen sich durch eine typisch dörfliche Prägung auszeichnen und die Bepflanzung ökologischen Gesichtspunkten entsprechen.

10.4 Einfriedungen

Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zu öffentlichen Straßenfläche hin zulässig:

- a) Schnitthecken mit einer Maximalhöhe von 1,20 m Höhe, gemessen ab der jeweiligen Straßenoberkante, aus Gehölzen der Gehölzliste gemäß 9.8 der verbindlichen Festsetzungen.
- b) Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer Maximalhöhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.

Neben den Gebäuden bestimmen auch die Einfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlungsbereiche im öffentlichen Raum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario macht gestalterische Festsetzungen erforderlich. Insbesondere Zäune aus Kunststoffen sind ausdrücklich nicht zulässig.

Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksgrenzen sollen wirkungsvoll abgegrenzt werden können. Zur Wahrung der optischen Weitläufigkeit erfolgt die maximale Höhenfestsetzung.

Um Barrieren für die in der Ortslage typischerweise vorkommende Kleintierfauna, wie z. B. den Igel, zu verhindern, müssen Zäune einen lichten Mindestabstand von min. 12 cm zur Geländeoberfläche aufweisen.

10.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohneinheit mindestens 2 notwendige Einstellplätze herzustellen.

Damit der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Kraftfahrzeuge belastet wird, sind auf den privaten Baugrundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze herzustellen.

10.6 Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche darf je Baugrundstück in der Summe 5 Meter nicht überschreiten.

Um all zu breite Grundstückszufahrten von der Straße aufs Grundstück wird die maximale Breite festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und – Ordnung. Der Aufreihung einer größeren Anzahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur öffentlichen Straße hin wird so entgegengewirkt.

10.7 Beleuchtungskonzept zur Verminderung der Lichtemissionen

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- a) Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z. B. warmweiße LED (2.700 bis 3.000 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträglich Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- b) Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

Gemäß § 41 a Bundesnaturschutzgesetz sind Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen von Grundstücken technisch und

konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so anzubringen, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Das gilt auch für den Insektenschutz.

10.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Vorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungssatzung zu unterstützen, erscheint ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro als angemessen.

11. Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese werden durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

Als erhebliche Auswirkungen werden durch die Planung hervorgerufen:

- Verlust von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildungsrate, Einfluss auf Klimafunktionen: Durch Versiegelung hervorgerufener Verlust von Böden mit ihren natürlichen Funktionen sowie Minderung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate und möglicher Einfluss auf das Ortsklima und die Frischluftproduktion
- Verlust von Habitaten: Durch die Entfernung der vorhandenen Vegetationsbestände sowie durch Versiegelung von Flächen gehen Habitate für Tiere und Pflanzen verloren.

12. Flächenbilanz und städtebauliche Werte

Art der Fläche	Flächengröße
MDW	12.529 m ²
davon überbaubar	
Erhalt u. Anpflanzung von Bäumen	3.203 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese	3.138 m ²
Straße	2.474 m ²
Gesamtfläche	21.344m²

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Pensionsstraße“ und über die Riesenbergstraße, der Kreisstraße K 85.

Die Energieversorgung wird durch den hiesigen Anbieter sichergestellt.

Langenfeld ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telecom angeschlossen, beziehungsweise durch die Firma HTP mit „Schnellem Internet“ versorgt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Eigenbetriebe der Stadt Hessisch Oldendorf.

Träger der Abwasserversorgung der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Kanalnetz an die Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung kann als sichergestellt angenommen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Hameln-Pyrmont.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach § 96 NWG (zu WHG § 56) der jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Bodengutachten ist weder ein Mulden- Rigolen- System noch eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Baugebiets nicht praktikabel ist.

Das Niederschlagswasser sollte nach einer Zwischenspeicherung, beispielsweise in Zisternen aufgefangen werden, und steht dann zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder für die Waschmaschine zur Verfügung.

Dann muss nur noch das Überlaufvolumen der Zisterne zur Ableitung in den Regenwasserkanal gebracht werden. Die Verbindung zwischen Überlauf und Regenwasserkanal ist durch geeignete Zuläufe sicherzustellen.

Der Nachweis über den schadlosen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

14. Kosten

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“, Teil A und B, OT Langenfeld, entfalten sich für die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs Kosten für Anpflanzungen, dem Erhalt und dem Ersatz für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen.

15. Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zahlreiche Flurstücke. Eine Neuordnung Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN- Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

16.2 Archäologie

Durch Bau- und Erdarbeiten können archäologische Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Sämtliche, in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe in den Planbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i. V. m. §§ 12- 14, 35 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde, Naturschutzamt, des Landkreises Hameln- Pyrmont, zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Für alle Erdarbeiten gelten grundsätzlich die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde:

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen

16.3 Altlasten und Kampfmittel

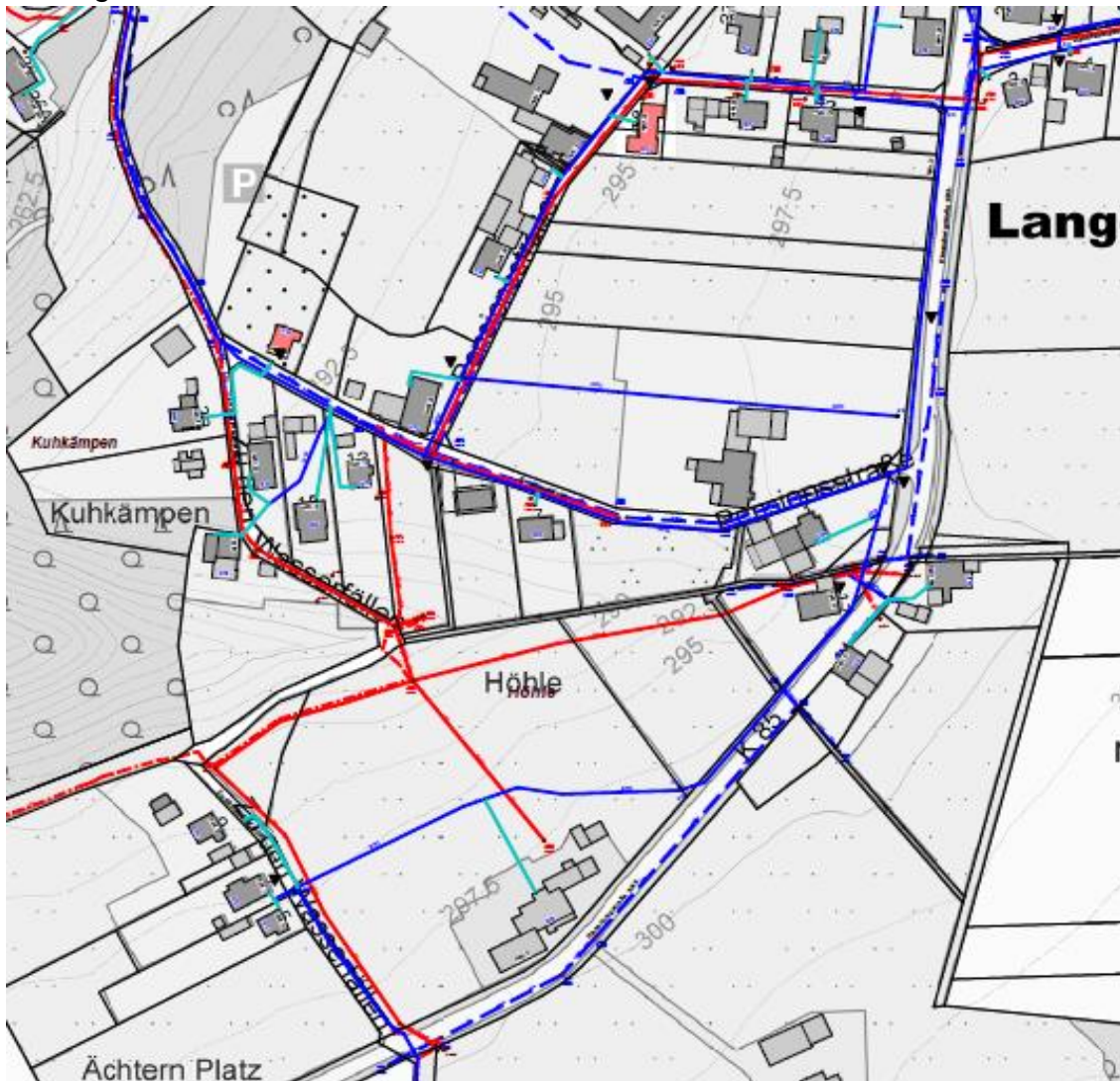
Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes aktuell nicht bekannt. Falls wieder Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Hameln- Pyrmont zu benachrichtigen.

Erkenntnisse über Kampfmittel liegen derzeit nicht vor.

Auch wurden bis dato keine Luftbildauswertungen, keine Sondierung oder Räumung im Hinblick auf Kampfmittel durchgeführt.

16.4 Leitungstrassen der Stadt Hessisch Oldendorf und sonstiger Träger

Der nachfolgend dargestellte Kartenausschnitt verdeutlicht die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Hessisch Oldendorf im in Rede stehenden Geltungsbereich. Daraus resultieren die Flächen zur Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.



Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf Stand 04/2023

16.5 Hinweis zum energetischen Gebäudestandard

Bei Wohngebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der jeweils aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-

Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.

Das Erreichen eines, die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz früher EnEV) übersteigenden energetischen Gebäudestandards einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht, kann nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da keine Rechtsgrundlage besteht. Es ist allerdings möglich, im Rahmen der Grundstückskaufverträge entsprechende Verpflichtungen aufzunehmen. Ein KfW 55-Haus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur noch 55% des EnEV-Referenzgebäudes beträgt und einen Transmissionswärmeverlust von 70%.

Bei den Regelungen zum Klimaschutz handelt es sich um im Plangebiet zu erbringende Mindeststandards, die über die gesetzlichen Vorgaben beim Hausbau hinaus gehen und die mit höheren Investitionskosten verbunden sind. Diese Investitionen können allerdings durch Amortisation in einem absehbaren Zeitraum kompensiert werden.

16.6 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan unabhängig von Baugenehmigungen.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. März bis 15. Juli) erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten werden. Nur Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

1. Einleitung

Veranlassung, Rechtslage

Die Stadt Hess. Oldendorf plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“ im Ortsteil Langenfeld.

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“ dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern gemäß UVPG dargestellt:

- Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

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 des UVPG behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den B-Plan von Bedeutung sind – z.B. die Abfallentsorgung –, in der Begründung des B-Plans erläutert. Darüber hinaus wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt, Abwässer werden unter dem Schutzgut Wasser bzw. der Ver- und Entsorgung des Plangebietes behandelt.

Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden in der Begründung behandelt.

Dies bildet den Rahmen für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Umweltprüfung integriert die Bearbeitung der baurechtlichen Eingriffsregelung. Die Eingriffsregelung verfolgt das Ziel, vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden sowie alle erheblichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen mit dem Ziel auszugleichen, den Zustand von Natur und Landschaft insgesamt nicht zu verschlechtern. Deren Durchführung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013).

Zudem sind nach § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Zugriffsverbote für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten zu beachten.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet bezieht sich auf einen mittleren und einen südlichen Bereich des Hohensteindorfes Langenfeld der Stadt Hessisch Oldendorf.

Das Begdorf Langenfeld liegt nördlich der Kernstadt Hessisch Oldendorf an der K85 Riesenbergstraße ca. 3,3 km südlich der A2. Das Dorf erstreckt sich beidseits der Riesenbergstraße. Die Siedlungsstruktur Langenfelds ist als weitläufig, ohne erkennbare historisch gewachsene, baulich- räumliche Ortsmitte zu beschreiben. Großflächige, „freigeräumte“ Wiesen ohne nennenswerten Baumbestand oder Heckenstrukturen prägen die Freiräume zwischen der straßenbegleitenden Einzelhausbebauung.

Auf großzügig bemessenen Grundstücken befinden sich vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäuser und vereinzelte, landwirtschaftliche Hofanlagen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke bildet überwiegend die Satzung nach § 34 BauGB- die sogenannte „Innenbereichssatzung“ bzw. zwei Bebauungspläne, beide aus dem 1960er und 1970er Jahren.

Alle bebaubaren Grundstücke sind derzeit bebaut.

Die beiden Teilbebauungsplanflächen stellen große landwirtschaftliche Freiflächen im bzw. am Siedlungsbereich dar.

Der Ortsteil Langenfeld ist innerhalb des Stadtgebietes von Hessisch Oldendorf der nördlichste und höchstgelegene Ortsteil, landschaftlich reizvoll auf dem Höhenzug des Wesergebirges gelegen, und dreiseitig – westlich, südlich und östlich – umfasst von ausgedehnten, naturgeschützten Waldflächen. Von anderen Ortsteilen innerhalb der Süntel- und Hohensteinregion unterscheidet sich Langenfeld durch seine Alleinlage, ohne weitere Sichtbeziehung zu benachbarten Ortsteilen. Der nächstgelegene Ortsteil liegt in nördlicher Richtung bereits auf dem Gemeindegebiet Auetal.

Etwa 750 m südlich von Segelhorst befindet sich ein noch aktiver großer Steinbruch bei der Schillathöhle. Zur Autobahn hin erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

1.1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Langenfeld bezogenen dörflichen Wohnbaulandbedarfs (MDW-Gebiet) inklusive Hobbytierhaltung geschaffen werden. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse gedeckt werden, die auf die Realisierung von überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie auf sonstige, individuelle und kosten-, flächen- und energiesparende Bauweisen abzielen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil (Teilfläche A) „Fläche für die Landwirtschaft“ und für den südlichen Teil (Teilfläche B) „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf, bezogen auf den Ortsteil Langenfeld, im Rahmen der 33. FNP- Änderung, Langenfeld Nr. 2, derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten „Flächen für Landwirtschaft“ in die Darstellung des „M- Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“ übernimmt dann in seinem räumlichen Geltungsbereich das „MDW- Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO für beide Teilbereiche, sodass der Bebauungsplan dann als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt angesehen werden kann.

Entsprechend der vorherrschenden Siedlungsstruktur sollen die Baugrundstücke einzeilig entlang der bereits vorhandenen Straßenflächen entwickelt werden.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan das „MDW- Dörfliches Wohnen“ gemäß § 5 a BauNVO fest. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Zahl der Vollgeschosse maximal 1 und die Firsthöhe als Höchstmaß 7,5 m. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im MDW-dörfliches Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Desweiteren werden vorhandene Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt sowie zur Kompensation der künftigen Eingriffe Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen. Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht ein zusätzlicher Bedarf an Baufläche, die zur Deckung des Wohnbedarfs, insbesondere des ländlich geprägten Wohnbedarfs, ableitbar ist. Das Plangebiet umfasst bisher als Wiese bzw. Weide genutzte Flächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Maße versiegelt werden.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1 a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht sowie im Kapitel Belange von Natur und Landschaft der Begründung dargelegt.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 NAGBNatSchG die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen, nämlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Ein anfallender Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / 4. BImSchV / Störfallverordnung

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. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7 c BauGB).

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der Umgebung aus landwirtschaftlichen Flächen den damit verbundenen Emissionen ausgesetzt. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine erheblichen Geruchs-, Staub- oder Lärmimmissionen zu erwarten. Die Tierhaltung wird weiterhin in einem ortsüblichen Rahmen stattfinden, der bisher keine Immissionskonflikte zu der angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufen hat.

Des Weiteren können durch die nördlich gelegene A 2 Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der Entfernung von gut 3 km sind diese jedoch als gering einzuschätzen.

Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf immissionssensible angrenzende Nutzungen verursacht. Ein Gutachten zu der Verträglichkeit wird gegebenenfalls auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt.

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

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europarechtlich geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden bisher unversiegelte Flächen durch Wohnbebauung in Anspruch genommen. Hierdurch gehen Habitate für verschiedenen Tier und Pflanzenarten verloren. Eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird in den Kapiteln zur Schutzgutbeschreibung dargestellt. Die durch naturschutzfachliche Festlegungen aufgezeigten Schutzziele stehen nicht im Konflikt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bundesnaturschutzgesetz / Eingriffsregelung

Die Belange der Eingriffsregelung und des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll auf bisher als Pferdeweide mit Nebenanlagen genutzten unversiegelten Flächen eine Wohnbebauung in lockerer Einzelhausstruktur ermöglichen. Hierdurch werden Flächen versiegelt und es gehen sowohl Habitate als auch Bodenfunktionen verloren. Diese sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

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 zu beachten, 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.

Bisher liegen keinen Aussagen zu entsprechenden Funden vor. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist aufgrund der siedlungstopografisch sehr günstigen Lage nördlich der Weser mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

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

Im NBodSchG wird ergänzt: „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).“ (§ 8 NBodSchG).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Erfordernis einer Umweltprüfung gemäß BauGB

Für die vorliegende Bauleitplanung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Zusätzlich ist gem. § 5 Abs. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durch die zuständige Behörde auf Grundlage des Antrags festzustellen, ob eine UVP-Pflicht vorliegt. Gemäß der Anlage 5 des UVPG wird unter Nr. 1.8 auf das Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Es sind daher Vorhaben SUP-pflichtig (Strategische Umweltprüfung), die als Bauleitplanungen gem. §§ 6 und 10 BauGB (Genehmigung eines Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) betrachtet werden. Diese Prüfung erfolgt gem. § 2 a Abs. 2 BauGB in Form eines Umweltberichtes, der einen eigenständigen Teil der Begründung darstellt. Die Inhalte des Umweltberichtes sind der Anlage 1 des BauGB zu entnehmen. Der hier vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die darin aufgeführten Anforderungen.

Regionalplanung und Bauleitplanung

2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) (2001)

Nach den Darstellungen des RROP 2001 wird die Ortslage Langenfeld umfasst von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft und von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft. Westlich, südlich und östlich grenzen Vorranggebiete für Natur und Landschaft – Natura 2000- Gebiete an. Die Ortslage liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung mit der Zielsetzung einer Ergänzung der straßenbegleitenden, ländlich geprägten Siedlungsstruktur, steht nicht im Widerspruch zu den festgelegten Zielen des RROP 2001.

2.1.2 Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen nördlichen Teil (Teilfläche A) „Fläche für die Landwirtschaft“ und für den südlichen Teil (Teilfläche B) „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

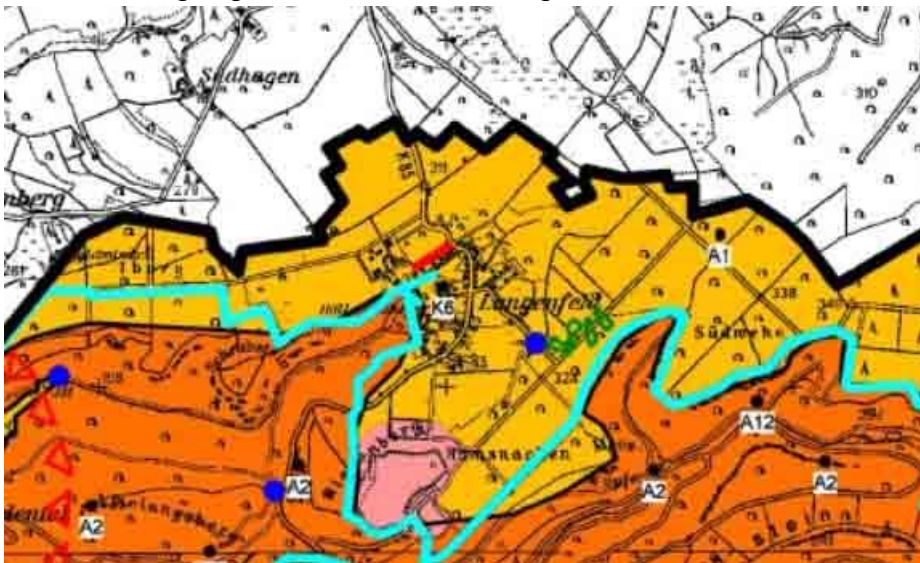
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf, bezogen auf den Ortsteil Langenfeld, im Rahmen der 33. FNP- Änderung, Langenfeld Nr. 2, derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten „Flächen für Landwirtschaft“ in die Darstellung des „M- Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Naturschutz und Landschaftsplanung

2.1.3 Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGBNatSchG) (2001)

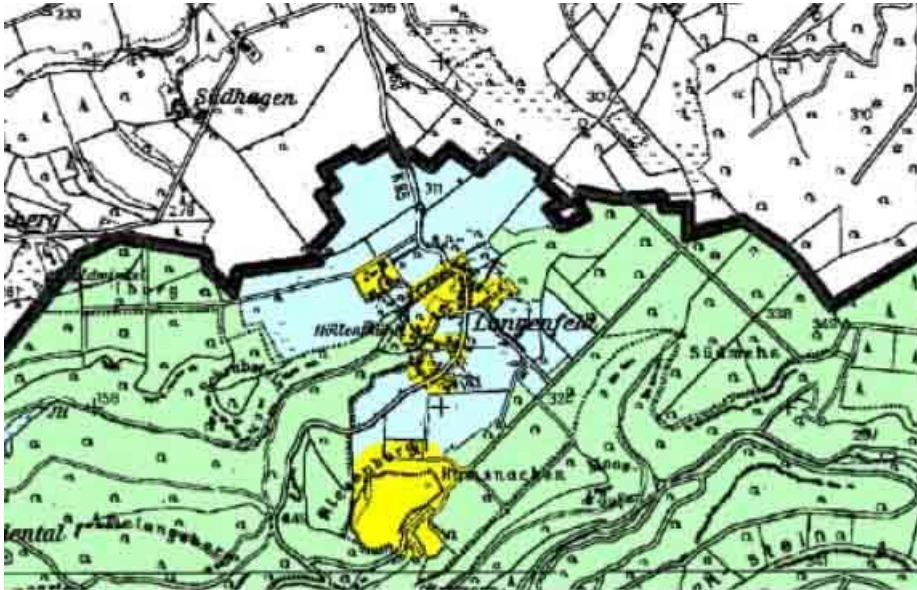
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (Stand 2001) stellt für das gesamte Plangebiet in der Karte 1 einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Entwicklungsfähigkeit (Wertstufe IV) für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Ortschaft Langenfeld wird als Bereich mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V) dargestellt.

Für das Landschaftsbild (Karte 2) hat der Ortsteil Langenfeld und seine Umgebung eine hohe Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die südlich angrenzenden Waldflächen haben sogar eine sehr hohe Bedeutung. Eine akustische Beeinträchtigung besteht aus Richtung Süden durch den Steinbruch.



Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Karte 2

Klimatisch stellen die Waldflächen Frischluftentstehungsgebiete und die landwirtschaftlichen Flächen um Langenfeld Kaltluftentstehungsgebiete dar. Es sind keine überregional bedeutsamen Luftaustauschbahnen durch den Bebauungsplan betroffen. (Karte 7).



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Karte 7

In der Karte 8 „Zielkonzepte“ wird für den Bereich Langenfeld und Umgebung der flächige Zieltyp M „Sicherung und Entwicklung von magerem mesophilem Grünland und Magerrasen“ sowie eine grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit mittlerer bis sehr hoher Nitrataustragungsgefährdung aufgezeigt.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung durch die Inanspruchnahme von Intensivgrünland nicht tangiert.

2.1.4 Landschaftsplan

Für die Stadt Hess. Oldendorf ist ein Landschaftsplan von 1993 vorhanden. Die Aussagekraft des Landschaftsrahmenplanes von 2001 übertrifft die des Landschaftsplans, weshalb dieser nicht betrachtet wird.

Schutzgebiete

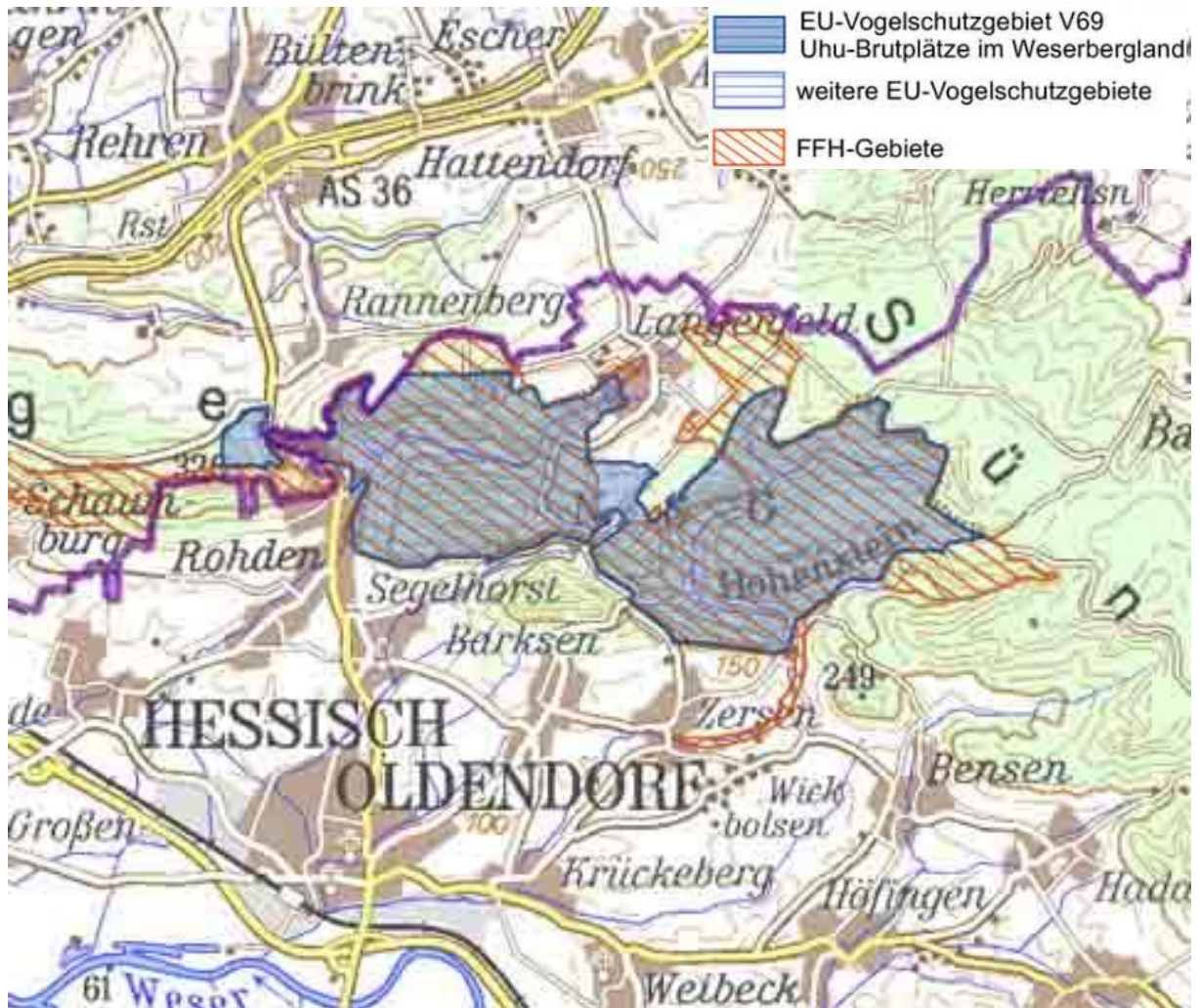
2.1.5 Naturpark

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Weserbergland.

2.1.6 Naturschutzgebiet

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich westlich in einer Entfernung von 300 m Luftlinie. Hierbei handelt es sich um das NSG „Hohenstein“ (NSG HA 00002). Das Gebiet besteht aus einem Teilbereich des Süntel mit herausragenden Felsformationen, zusammenhängenden, überwiegend naturnahen Wäldern, wertvollen Waldbächen, Quellen und Grünlandflächen. Die Schichtstufenkämme mit Felspartien weisen Höhen bis 340 m ü. NN auf, wobei der Namen gebende Hohenstein

2.1.8 Natura 2000



Auszug aus Übersichtskarte Vogelschutzgebiet V 69

FFH-Gebiet 112 Süntel, Wesergebirge, Deister

Das FFH-Gebiet „Süntel, Wesergebirge, Deister“ umfasst in mehreren Teilgebieten vielfältige Laubwaldgebiete auf den drei Höhenzügen Süntel, Wesergebirge und Deister, die überwiegend dem Naturraum Calenberger Bergland zugeordnet werden. Obwohl räumlich getrennt, weisen die Erhebungen innerhalb des Schutzgebiets doch ähnliche geologische Gegebenheiten auf: Sie bestehen überwiegend aus Kalken des Jura, die sich insbesondere am Hohenstein im Süntel, aber auch im Wesergebirge als teils markante Felsformationen und Klippenbereiche darstellen.

Flächenmäßig dominieren im Gebiet auf den zumeist frischen, basenreichen Böden naturnahe Waldmeister-Buchenwälder. Vor allem im Nordosten des Teilgebiets Deister wachsen im Übergang zu sauren, aus Sandsteinen gebildeten Böden auch Hainsimsen-Buchenwälder. An trockenwarmen Standorten sind auf flachgründigen Kalkböden im Süntel und im Wesergebirge artenreiche Orchideen-Buchenwälder mit Pflanzenarten wie der Finger-Segge und dem gefährdeten Schwertblättrigen Waldvöglein ausgebildet. Auch Hang- und Schluchtwälder, in denen verschiedene Edellaubhölzer in der Baumschicht dominieren, sind im Gebiet zu finden. Die naturnahen Laubwälder begünstigen die Vorkommen vieler, teilweise seltener

Waldarten. Hierzu gehören neben der Wildkatze auch Fledermausarten, zum Beispiel das Großes Mausohr sowie Teich- und Bechsteinfledermaus. In den Buchenwäldern des Süntels findet sich außerdem das an der Rinde von Laubbäumen wachsende und europaweit bedeutsame Grüne Gabelzahnmoos.

Kalktrockenrasen, Kalkschutthalden und Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation ergänzen die Habitatvielfalt des Gebiets. An den Felsen im Süntel kommen mehrere seltene Pflanzenarten vor, zu welchen die Pfingst-Nelke, der Milzfarn und eine endemische Unterart des Brillenschötchens gehören. Mehrere kleinere und größere Höhlen dienen den im Gebiet vorkommenden Fledermäusen als Winterquartier. Vor allem in den Wäldern am Hohenstein im Süntel sind Kalktuffquellen mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften zu finden. Unterhalb der Quellbereiche wachsen Auenwälder mit Erlen und Eschen. In kleinen Bächen, die abschnittsweise dem Lebensraumtyp der Fließgewässer mit flutender Wasservegetation entsprechen, lebt die europaweit bedeutsame Groppe, ein am Gewässergrund lebender Kleinfisch. Auch der Kammmolch konnte in Feuchtbiotopen im Gebiet nachgewiesen werden. Das Gebiet ist nicht nur für den Schutz von Lebensraumtypen und Arten der FFH-Richtlinie wichtig, sondern auch für die Vogelwelt gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie von Bedeutung. Eine Beschreibung hierzu findet sich auf der oben verlinkten Webseite zum EU-Vogelschutzgebiet V69 „Uhu-Brutplätze im Weserbergland“.

Vogelschutzgebiet V 69

Das EU-Vogelschutzgebiet „Uhu-Brutplätze im Weserbergland“ besteht aus mehreren Teilflächen im Weser-Leinebergland. Es umfasst natürliche Felsbänder und Felskuppen am Hohenstein sowie verschiedene Steinbrüche im Wesergebirge und im Süntel.

Die wertbestimmende Art des Gebiets ist der Uhu, der 1972 in Niedersachsen erfolgreich wieder angesiedelt wurde. 2020 gab es landesweit bereits wieder etwa 600 Reviere, mit Verbreitungsschwerpunkt im Weser-Leinebergland und im Harz.

In den Flächen des Vogelschutzgebiets findet der nachtaktive Beutegreifer eine reich gegliederte Landschaft mit einem großen Angebot an Brutplätzen an störungsarmen Felsen und in alten, unverfüllten Steinbrüchen. Zur Jagd werden halboffene Kulturlandschaften im Umfeld des Schutzgebietes mit Hecken, Feldgehölzen und Gewässern sowie lichte, alte Wälder, Waldränder und Waldwiesen genutzt.

Das Gebiet ist nicht nur für den Schutz der Vogelwelt von Bedeutung, sondern auch für Lebensraumtypen und Arten gemäß der FFH-Richtlinie. Eine Beschreibung hierzu findet sich auf der oben verlinkten Webseite zum FFH-Gebiet 112 „Süntel, Wesergebirge, Deister“.

Der Schutzzweck und die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie Vogelschutzgebietes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Belange des Landschaftsschutzgebietes und des Naturschutzgebietes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

2.1.9 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG / NWG

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung um den Hohenstein.

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.1.10 Baumschutzsatzung der Stadt Hess. Oldendorf (1998)

Laut Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Gehölzbestandes für das Gebiet der Stadt Hess. Oldendorf vom 02.03.1998 sind gem. § 3 Abs. 1 und 2 alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 90 cm und alle Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm in 1 m Höhe sowie alle Hecken (bzw. Gehölzstreifen) von mehr als 3 m Länge bei min. 1 m Höhe vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Zudem sind außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gehölzgruppen, die aus mindestens fünf Büschen oder Bäumen mit einer Höhe von jeweils 2,50 m oder geschlossen wachsende Flächen von mehr als 5 m Durchmesser sowie Großsträucher mit einer Höhe von min. 3 m geschützt. Nach § 3 Abs. 5 zählen hierzu auch Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind.

Ausgenommen sind Beerenobststräucher und div. Nussbäume (vgl. Baumschutzsatzung § 3), Bäume in Waldgebieten nach dem LWaldG und nach §§ 24 ff. NNatG oder anderweitig unter Schutz gestellte Bäume.

Es befinden sich keine von der Satzung betroffenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Nachfolgend wird eine schutzgutbezogene Betrachtung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgezeigt.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung / Bewertung

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiese bzw. Weide genutzt. Es befindet sich im Planbereich eine Feuerwehrgerätehaus und im Planbereich B eine Gaststätte. Die Flächen dienen daher keinem allgemeinen Erholungszweck. Durch die Planung gehen die Flächen als Wiese-/ Weideland verloren.

Gesundheit des Menschen / Immissionsschutz

Die durch die bisherige Nutzung bestehenden Einflüsse für die Gesundheit des Menschen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden insofern verändert, als dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Dörfliche Wohngebiete ermöglicht werden sollen, in denen auch nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung erlaubt sind. Bei der Errichtung dieser kann es baubedingt zu Immissionen kommen. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen durch die Nutzung oder die Realisierung der geplanten Vorhaben sind aber nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Ergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden keine Flächen, die derzeit zu Erholungszwecken dienen, beeinträchtigt. Es sind keine Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen oder eine dauerhafte Beeinträchtigung der Belange des Immissionsschutzes zu erwarten.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Keine Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens - Keine Beeinträchtigung der Belange des Hochwasserschutzes	unerheblich

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung / Bewertung

Biotoptypen / Artenvielfalt

Die Biotoptypen im Plangebiet beschränken sich auf die Weiden mit Nebenanlagen, einzelne dort neu angelegte junge Heckenbestände und ältere Heckenbestände am östlichen Rand entlang der Burgstraße.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde für einen Teilbereich des aktuellen Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Diese wurde bisher, ebenso wie die kompensationsauslösende Wohnbebauung, nicht realisiert. Sie wird in der Bilanzierung jedoch beachtet.

Biotoptyp / Fläche m²	Beschreibung	Wertfaktor
OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet mit TF versiegelten Flächen / _____ m ²	Bestandsgebäude Feuerwehr und Gasthaus, versiegelte Flächen	0
GRA Hausgärten / _____ m ²	Bestehende intensiv genutzte Freiflächen um Gasthaus und Feuerwehr	1
OVS - Straßenverkehrsfläche / _____ m ²	Verkehrsflächen, Riesenbergstraße	0
GI Artenarmes Grünland / _____ m ²	Intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen	2
HE Baumbestand des Siedlungsbereiches / 2.747 m ²	Vorhandene Bäume und Sträucher werden überwiegend als zu erhalten festgesetzt.	3
Straßenbegleitgrün GR mit Bäumen HF / _____ m ²	Keine Veränderung im Bereich der Riesenbergstraße	2
Erläuterungen:		
Eigene Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung".		
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung		

Auflistung der Biotoptypen im Plangebiet und deren Wertigkeit

Tiere und Pflanzen

Entsprechend der vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen ist die Artenvielfalt als gering einzuschätzen. Durch die stetige Beweidung und Nutzung der Nebenanlagen finden andauernde Störungsprozesse statt, sodass nur störungsresistente und häufige Arten erwartet werden können.

Da die Gehölze in den Geltungsbereichen erhalten bleiben, sind von den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen potentiell nur Feldvögel betroffen.

Aufgrund des Vorhandenseins von größeren Wissen- bzw. Weideflächen wurden die beiden Geltungsbereiche auf das Vorkommen von Feldvögeln untersucht.

Die Begutachtung der Flächen erfolgte an drei Terminen.

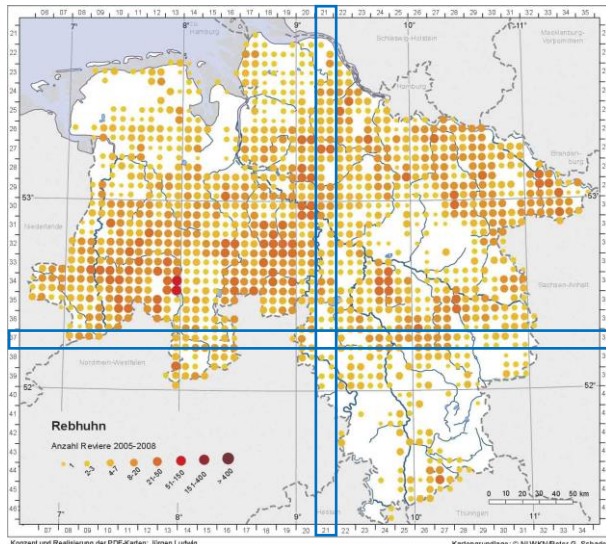
12.05.2023: 10.00 – 12.00 Uhr, sonnig, trocken, 20°C, leichter Wind

05.06.2023: 10.00 – 12.00 Uhr, sonnig, trocken, 22°C, windstill

21.06.2023: 12.30 – 14.30 Uhr, wolkig, teilweise Sonne, trocken 23,5° plus, leichter Wind

Langenfeld liegt im Messtischblatt 3721 Auetal im 4. Quadranten.

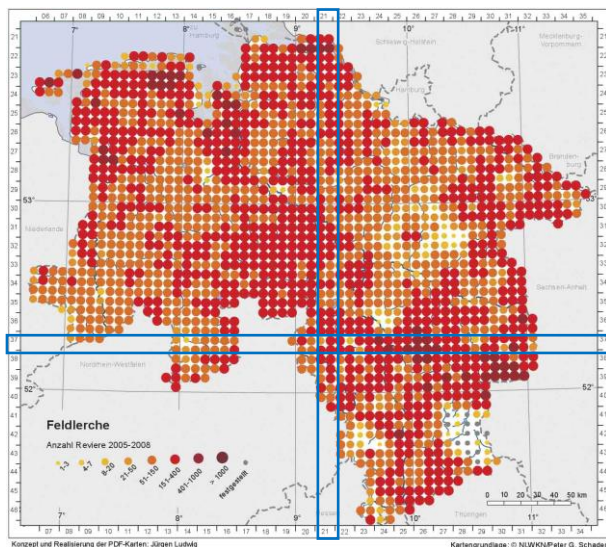
Rebhuhn



Nach Auskunft des zuständigen Jagdpächters Herrn Manfred Spiller kommen Rebhühner innerhalb der in Rede stehenden Flächen neben dem Feuerwehrgerätehaus und an der Riesenbergstraße nicht vor. Rebhühner kommen erst nördlich von Langenfeld, in Richtung Hattendorf, vor.

Im Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008 sind für das Messtischblatt 3721 keine Rebhühner als Brutvögel erfasst.

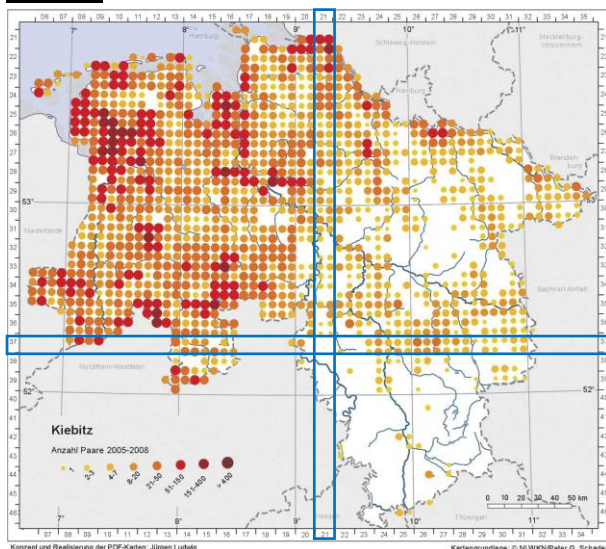
Feldlerche



Feldlerchen kommen in den beiden Geltungsbereichen nicht vor. Sie konnten erst in ca. 200 m Entfernung vom Siedlungsrand festgestellt werden.

Im Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008 sind für das Messtischblatt 3721 für den Zeitraum 2005-2008 151-400 Reviere der Feldlerchen angegeben.

Kiebitz



Es konnten zur Brutzeit keine Kiebitze in den beiden Geltungsbereichen festgestellt werden.

Im Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008 sind für das Messtischblatt 3721 keine Kiebitze als Brutvögel erfasst.

Durch die hier in Rede stehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 gehen bisher unversiegelte Flächen, die überwiegend als Wiese bzw. Weide genutzt wurden verloren. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden dementsprechend beeinflusst, als dass Habitats hierdurch verloren gehen und sie auf angrenzende Flächen verdrängt werden.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch können die vorhandenen Habitats erhalten und neue Habitats entwickelt werden.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von bisher unversiegelten Flächen - Verlust von Habitats für Flora und Fauna - Keine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna - Erhalt von Vegetationsstrukturen 	<p>Unter Berücksichtigung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden</p> <p>unerheblich</p>

3.1.3 Schutzgut biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt, auch Biodiversität genannt, versteht man die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die heutige biologische Vielfalt hat sich im Laufe der Erdgeschichte entwickelt und hat zu artenreichen und hochkomplexen Ökosystemen in den Weltmeeren und auf den Kontinenten geführt. Für die Menschen ist die Biodiversität ein Garant für Lebensqualität und eine der wichtigsten Lebens- und Überlebensgrundlagen, sie profitieren und leben von der biologischen Vielfalt und sind ein Teil davon (aus: Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege 20179). Die Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Natur-schutzes. Damit wird auch der Erhalt der Vielfältigkeit der Ökosysteme, also der Lebensräume der Arten verstanden. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist durch das Nebeneinander von Wiesenflächen, umgebenden Gehölzstrukturen mit zum Teil älterem Baumbestand insgesamt als relativ hoch zu werten. Es handelt sich aber nicht um besonders geschützte Biotope. Zudem sind sie durch anthropogene Nutzungen (Gaststätte und Feuerwehr im Gebiet und Wohnhäuser mit den entsprechenden Nutzungen in direkter Nachbarschaft und Verkehr) teilweise belastet. Das intensiv genutzte Grünland ist stellenweise von Gehölzen umgeben, die größtenteils erhalten werden.

Umweltauswirkungen

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen insbesondere durch Flächenversiegelung und intensivere Nutzung vorbereitet. Insgesamt können durch die Festsetzungen 5.289 m² Fläche mehr

versiegelt werden, die sich aktuell überwiegend als unversiegelte Wiese-/ Weidefläche darstellt.

- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine direkt an vorhandene Bebauung und die Ortslage von Langenfeld angrenzende Fläche handelt.
- Für die Fledermausfauna hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat, das durch das Vorhaben auch nur geringfügig beeinträchtigt wird.
- Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

3.1.4 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung / Bewertung

Das Plangebiet gehört zu Karbonatsteingebieten der Höhenzüge im Bergland. Laut BK 50 steht im Geltungsbereich A der Bodentyp Flache Terra fusca – Parabraunerde und im Geltungsbereich B der Bodentyp Mittlere Terra fusca – Parabraunerde-Pararendzina an.

Bodeneigenschaften und -funktionen

Die Flächen des Plangebietes sind im Bereich der Feuerwehr und im Bereich des Gasthauses Zur Linde bereits versiegelt. Die Grünlandbereiche werden als Wiese/ genutzt, sodass dort keine Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen und Schadstoffeinträge abzuleiten sind. Ihre Funktionen als Lebensraum für den Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sind nicht beeinträchtigt.

Die Funktionen des Bodens sind mit Hinblick auf Nährstoffkreisläufe, Filter und Pufferfunktion sowie der Grundwasserschutz durch die bestehenden Nutzungen nur teilweise beeinträchtigt.

Das standörtliche Verlagerungspotenzial (Austauschhäufigkeit des Bodenwassers) wird als groß angegeben. Die relative Bindungsstärke für Schwermetalle ist jedoch sehr hoch gefährdet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird für den Geltungsbereich A als keine und für den Geltungsbereich B als gering gefährdet angegeben und die Funktionen der anstehenden Böden sind nicht bis gering durch Verdichtung gefährdet.

Die Bodenfruchtbarkeit stellt sich im Plangebiet als gering dar. Die Böden sind als Grundlage für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht vorbelastet. Die Bodenkundliche Feuchtestufe ist als schwach trocken (Stufe 3) und damit als für intensive Acker- und Grünlandnutzung zu trocken angegeben. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser liegt bei sehr geringen Werten von 0-100 mm.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Es werden keine seltenen Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung durch die Planung beeinträchtigt.

Die Flächen des Plangebiets werden nicht Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit zugeordnet.

Beeinträchtigungen der Archivfunktionen des Bodens sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bodenkontaminationen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen durch Altablagerungen und Rüstungsaltpasten bekannt.

Flächenbeanspruchung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Versiegelungen der Flächen vorbereitet. Diese werden über die textlichen Festsetzungen auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Insgesamt ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine weitere zulässige Versiegelung von 5.289 m².

Durch die vorliegende Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen, da es sich um eine Planung zur Ermöglichung von Wohnbauvorhaben handelt. Hierdurch gehen verschiedene Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen im bisherigen Außenbereich beansprucht, die jedoch bereits siedlungsstrukturell geprägt sind.

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden und Fläche	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none">- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung- Verlust von schutzwürdigen Böden aufgrund sehr hoher Bodenfruchtbarkeit- Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich	Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen auf der Fläche, da der Verlust der Bodenfunktionen extern nicht ausgeglichen werden kann. erheblich

3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Trinkwassergewinnungsgebieten sowie Heilquellenschutzgebieten.

Es befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet der Weser noch eines anderen Gewässers.

Am nordöstlichen Rand der der Teilfläche B fließt ein Nebengewässer des Höllenbaches.

Durch die Umsetzung der Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch wird die Versickerung vermindert und die natürliche Grundwassersituation beeinträchtigt. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Mit der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 ermöglichten Realisierung von Wohngebäuden im Plangebiet erfolgen erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt. So wird durch Versiegelungen der Oberflächenabfluss erhöht. Eine Versickerung ist auf den Flächen des Plangebietes anzustreben.

Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Verlust von wasserbezogenen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen auf der Fläche, da der Verlust der Bodenfunktionen extern nicht ausgeglichen werden kann. erheblich

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und es werden zusätzliche Baum- und Heckenstrukturen festgesetzt, um einen positiven Beitrag zur Frischluftentstehung und Staubfilterung zu leisten.

Ergebnis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet vorbereitet. Die Neuanlage von Baumhecken leisten einen kleinräumigen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Die insgesamt als kleinräumig anzusehenden Auswirkungen auf das Ortsklima und die Luft sind zu vernachlässigen, da durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan größere Freiflächen im Dorf geschlossen werden und die Flächen bereits siedlungsstrukturell klimatisch vorbelastet sind.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Klima und Luft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr und der Luftaustauschbahn Wesertal - Minderung der Verdunstungsfähigkeit durch Flächenversiegelungen - Erhaltung von Vegetationsbestände - Neuanlage von Vegetationsbeständen 	Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind die Verluste von klimawirksamen Flächen als kompensierbar anzusehen. unerheblich

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm sind für den Bereich Langenfeld landschaftsbildprägende Biotopstrukturen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes neu zu entwickeln sowie die noch vorhandenen naturnahen Biotopstrukturen besonders zu schützen und zu pflegen. Die Bereiche sind besonders für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen zu nutzen. Dementsprechend ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 besonders auf die o.g. Gehölzbestände im Rahmen der Baumschutzsatzung und die Aufwertung des Landschaftsbildes gemäß

Regionalem Raumordnungsprogramm zu achten. Den v.g. Ansprüchen kann durch die Festsetzung der Anpflanzung und Erhaltung von Vegetationsbeständen innerhalb des Plangebiets sowie durch die Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahme können die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden.

Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigung des bereits geringwertigen Landschaftsbildes - Aufwertung des Landschaftsbildes durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen 	<p>Unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ist die Errichtung von Wohnbebauung als verträglich anzusehen.</p> <p>unerheblich</p>

Im Plangebiet sind erhebliche Veränderungen mit negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter möglich. Diese werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 3 werden zwei Lückenschließungen in Langenfeld für eine weiterführende lockere Einzelhausbebauung ermöglicht.

Eine Erholungswirkung des Plangebietes und gesundheitliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Auch sind immissionsschutzrechtlich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Durch die Flächenversiegelung im Rahmen der Baumaßnahmen gehen die Bodenfunktionen verloren und es ist mit Beeinträchtigungen durch Extremhochwasser zu rechnen.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung gehen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren.

Begutachtung der Feldvögel

Es konnten keine geschützten Feldvogelarten gemäß RL Niedersachsen – Bremen in den beiden Geltungsbereichen festgestellt werden.

Allgemein sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund der aktuell bestehenden Nutzung als gering anzusehen.

Der vorhandene Gehölzbestand wird zur Erhaltung festgesetzt und es werden weitere Anpflanzungen festgesetzt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Um eine Wohnbebauung zu realisieren, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Flächenversiegelungen in einem festgesetzten Maß ermöglicht.

Es wird eine zusätzliche Versiegelung von 5.289 m² durch den Bebauungsplan zugelassen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen gehen Bereiche für die natürliche Grundwasserentwicklung verloren und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Eine Beeinträchtigung des Zuflusses zum Höllenbach sowie des Höllenbaches ist jedoch auszuschließen, da eine Versickerung auf den weiterhin unversiegelten Flächen im Plangebiet erfolgen soll. Die Versiegelungsrate wird über die textlichen Festsetzungen auf einem, der Umgebung angepassten, geringen Maß gehalten.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die weitere Bebauung des Ortsrandes Langenfeld nur geringfügig zu erwarten. Die Flächen des Plangebietes sind bereits siedlungsstrukturell vorbelastet. Es entsteht keine Bebauung mit Barrierewirkung für den Frischlufttransport. Die durch die Flächenversiegelung verminderte Verdunstungsrate wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Der vorhandene Gehölzbestand wird zur Erhaltung festgesetzt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der Abrundung des Ortsrandes Langenfelds sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Durch eine entsprechende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes, der Erhaltung von vorhandenen Vegetationsbeständen und die Kompensationsmaßnahmen kann die Wirkung des Stadtteils im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild und den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes aufgewertet werden.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter ist durch die Planung zum aktuellen Zeitpunkt nicht abzuleiten.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Sie werden in verschiedene Gruppen unterteilt. Das sind unter anderem:

- Baudenkmäler und schutzwürdige Bauwerke (zum Beispiel Kirchen, Kapellen, Schlösser, Gutshöfe oder die historischen Fördertürme im Ruhrgebiet)
- Archäologische Fundstellen (z. B. Hügelgräber, Landwehre oder frühgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Stätten historischer Landnutzungsformen (z. B. Streuobstwiesen, Torfstiche oder Weinbergterrassen)
- Kulturell bedeutsame Stadt- oder Ortsbilder (z.B. spezifische Ortsformen, Plätze, Altstädte, Silhouetten, Bauweisen oder Alleen).

Denkmäler können oberirdisch sichtbar sein wie etwa historische Gartenanlagen. Es gibt aber auch unterirdische Denkmäler. Diese Bodendenkmäler können ganze Ensembles bilden, wie zum Beispiel Festungen, Siedlungen, Gräberfelder, Klöster oder Produktionsstätten.

Im Plangebiet selbst sind bisher nach aktuellem Kenntnisstand keine Sach- oder Kulturgüter bekannt.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind aber unabhängig von gesicherten Erkenntnissen zu archäologischen Funden zu beachten.
Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Pflicht zur Erhaltung) wird ausdrücklich hingewiesen.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Auswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Kein Verlust von Erholungsräumen Schaffung neuer Siedlungsflächen 	unerheblich
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Habitaten Schaffung neuer Habitate durch Kompensationsmaßnahmen 	unerheblich
biologischer Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen Geschützte Tierarten sind nicht betroffen 	unerheblich
Boden (inkl. Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Bodenfunktionen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen 	erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Minderung der Grundwasserneubildungsrate 	erheblich
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Minderung der Verdunstungsrate Schaffung luftreinigender und zur Verdunstung beitragender Vegetationsstrukturen durch Kompensationsmaßnahmen 	unerheblich
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Eingliederung durch Abrundung des Ortsrandes 	unerheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Sach- oder Kulturgüter im Planungsgebiet bekannt 	unerheblich

Durch die Beschränkung der Grundflächenzahl wird gewährleistet, dass die Bodeneigenschaften und -funktionen nicht über das notwendige Maß für die dörfliche Wohngebietsentwicklung beeinträchtigt werden.

Ableitung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)

Das im Plangebiet anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickert werden. Hierzu sind Mulden-Rigolen-Systeme zu nutzen

Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Die Baufeldfreiräumung, 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

Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer potentieller Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z.B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Erhaltung von Vegetationsbeständen (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima und Luft)

Innerhalb des Plangebietes ist am östlichen Rand eine Heckenstruktur vorhanden, die durch die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen erhalten wird. Ferner kann hierdurch ein positiver Beitrag zur Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild gewährleistet und die negativen Auswirkungen auf Klima und Luft bzw. die Staubfilterung geleistet werden. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gem. den textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)

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

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen

Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der schonende Umgang mit den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Böden ist ggf. durch eine bodenkundliche Baubegleitung der Maßnahme sicher zu stellen.

Anfallender Oberboden, der im Zuge der Herrichtung der Bauflächen abgezogen und nicht für die Wiederandeckung verwendet wird, ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Einer landwirtschaftlichen Verwertung sollte dabei Priorität eingeräumt werden.

Eine nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung ggf. auftretender ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringer Spuren davon (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) wird vermieden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln.

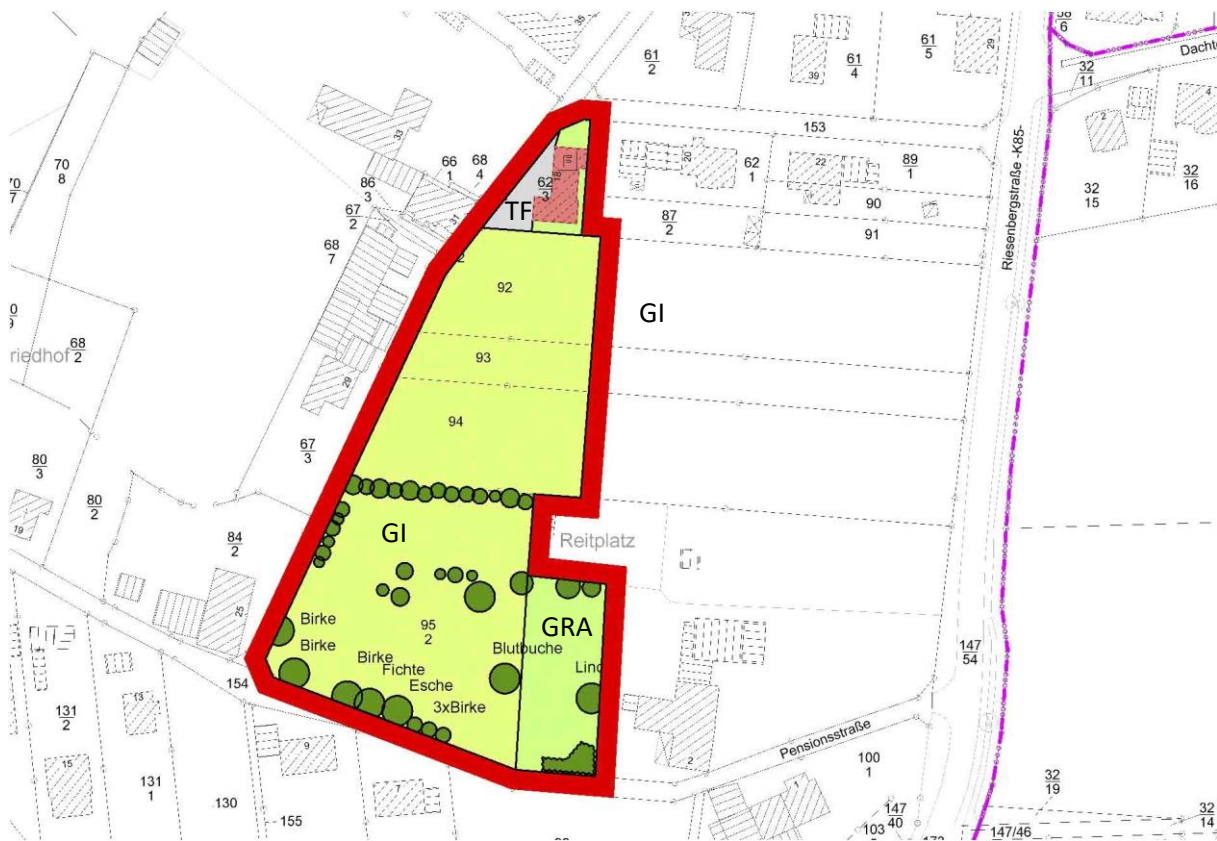
Als Eingriff wird die Überbauung der Fläche mit Straßen, Wegen, Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Einrichtung von Hausgärten berücksichtigt.

Die Kartierung der Grünlandflächen wurde von Herrn Dipl.-Ing.Heiko Wiebusch im Mai 2023 vorgenommen. Das Grünland ist auf den betreffenden Flächen im Plangebiet relativ homogen ausgebildet (mit geringen standörtlichen und nutzungsbedingten Unterschieden). Es dominieren die klassischen Intensivgrünland-Kennarten (aspektbildend z.Zt. Löwenzahn und Wiesenfuchsschwanz). Kennzeichnende Arten des mesophilen Grünlandes sind zwar regelmäßig vorhanden (u.a. Cardamine pratensis, Crepis biennis, Plantago lanceolata, seltener und oft randlich auch Bellis perennis, Ranunculus acris und Festuca rubra). Diese Arten sind aber auf keiner Fläche gemäß den Kriterien nach v. DRACHENFELS (Stand 01.03.2023, S. 259 ff.) vollständig (mind. 4 Arten) und „mit zahlreichen auf der Fläche verteilten“ Exemplaren anzutreffen. Insofern ist das Grünland im Plangebiet stellenweise durchaus relativ artenreich, aber nicht als geschütztes „Mesophiles Grünland“ einzustufen.

Da auch die nach v. DRACHENFELS kennzeichnenden Arten mit geringen Nährstoffansprüchen wie Rotes Straußgras, Ruchgras, Wolliges Honiggras, Rotschwengel oder Sauerampfer nicht aspektbildend sind, kommt m.E. auch eine Einstufung als artenarmes Extensivgrünland (GE) nicht in Frage, es bleibt dann das GI.

Im Anschluss erfolgte durch Herrn Wiebusch eine Abstimmung bezüglich der Grünlandtypisierung mit Herrn Dipl. Ing. Christian Voigt, der im Auftrag des NLWKN im LK Hameln-Pyrmont die Grünlandkartierung durchführt. Nach der gemeinsamen Einschätzung von Herrn Wiebusch und Herrn Voigt handelt es sich bei sämtlichen Grünlandflächen um Intensivgrünland (gemäß Kartierschlüssel v. DRACHENFELS).

Grünlandbestände, die dem gesetzlicher Biotopschutz gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG unterliegen, kommen im Plangebiet nicht vor.



Bestandskarte Geltungsbereich A (Maßstab 1 : 2.000)



Bestandskarte Geltungsbereich B (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichnung Geltungsbereich A (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichnung Geltungsbereich B (Maßstab 1 : 2.000)

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-soll-Bilanz)			
Ist-Zustand	Fläche in m²	Wertfaktor	Werteinheiten
Biotoptypen			
Artenarmes Intensivgrünland	13.428	2	26.856
Einzelbäume des Siedlungsbereiches	530	3	1.590
Feuerwehrstandort ohne Änderung	483	0,5	242
Straße mit Bäumen ohne Änderung	2.474	0,5	1.237
Siedlungsfläche versiegelt	1.414	0	0
Gartenfläche	3.015	1	3.015
Summe Ist-Zustand	21.344		32.940
Sollzustand gemäß Bebauungsplan)			
MDW versiegelte Fläche GRZ 0,5	6.023	0	0
MDW Gartenfläche	5.873	1,5	8.810
Einzelbäume des Siedlungsbereiches	150	3	450
Feuerwehrstandort ohne Änderung	483	0,5	242
Straße mit Bäumen ohne Änderung	2.474	0,5	1.237
Erhalt-/ Anpflanzungspflicht	3.203	3	9.609
Obstwiese	3.138	4	12.552
Summe Soll-Zustand	21.344		32.900
Ist-Soll-Bilanz			
Werteinheiten Soll-Zustand gemäß B-Plan-Festsetzungen			32.900
Abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			32.940
Ist-Soll-Bilanz			-40

Das rechnerische Defizit von 40 Werteinheiten entspricht 0,12 % Prozent. Bei diesem geringen Defizit können die Eingriffe als kompensiert gelten.

3.1.10 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus der Flächeninanspruchnahme und dem Verlust von v. a. unversiegeltem Weideland sowie der Neuversiegelung können nicht vollständig vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben zurück und sind auszugleichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

Die o. g. Baumpflanzungen bewirken eine Durchgrünung der zukünftigen Wohngrundstücke mit standortgerechten Gehölzen. Somit wird auch hierdurch zu einem teilweisen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Boden beigetragen. Zudem dienen die Pflanzungen auch hier der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes als Ausgleich.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt

Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Wirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter Boden und Wasser werden auf die Eingriffsfläche (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beschränkt bleiben. Während der Bauphase können darüber hinaus Stoffe ins Grundwasser eingetragen werden. Auf das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich Auswirkungen (Abgase, Staubentwicklung etc.) im Zuge Bauphase. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und werden deshalb als nicht erheblich eingestuft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen können ebenfalls auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld beschränkt werden.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei der Beurteilung der Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass für die Aufstellung des B-Planes zur Ausweisung eines Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ ein Standort gewählt wurde, der sich am bereits bebauten Ortsrand befindet, durch die angrenzende Siedlungsbebauung bereits vorbelastet ist und durch den Bebauungsplan Nr. 3 im westlichen Planbereich planungsrechtlich gesichert ist. Durch die Durchgrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen wird sich das Plangebiet in den Ortsrand einfügen. Sämtliche Eingriffe werden naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung – Eingriffsminimierung – Ausgleich) behandelt.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Weitere Auswirkungen, außer die bereits beschriebenen, werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen während der Bauphase sind nur temporär und beschränken sich somit auf einen überschaubaren Zeitraum. Sie werden daher für alle Schutzgüter im Plangebiet nicht als erheblich eingestuft. Die Auswirkungen, die sich durch die Inanspruchnahme von momentan unversiegelter Fläche ergeben, sind dagegen dauerhaft und nur durch den Rückbau in entsprechendem Maße reversibel. Dies ist für die Schutzgüter Boden und Wasser relevant. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorhabenbedingten Umweltauswirkungen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

5. Planalternativen

Planstandort

Aufgrund der Insellage der Ortschaft Langenfeld ist die Möglichkeit zur Auszeichnung weiterer Bauflächen vor Ort sehr gering, wenn auf die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen) zurückgegriffen werden soll.

Planinhalte

Die Anpassung der Art und Maße der Bebauungsplanung richten sich nach den lokal bereits prägenden oder festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sowie der entsprechend ortstypischen Bebauungsdichte.

Die Festsetzung des dörflichen Wohngebietes orientiert sich an den in der Umgebung vorkommenden Nutzungen.

Die Festsetzung der baulichen Dichte nimmt Rücksicht auf die am nördlichen Siedlungsrand bestehende lockere Bebauung. Eine höhere bauliche Dichte würde zu Konflikten mit der Integration der hinzutretenden Gebäude in den Siedlungsrand führen.

Hierdurch kann von einem angemessenen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche ausgegangen werden. Des Weiteren werden die Erhaltung und Anpflanzungspflicht von Gehölzen im Bebauungsplan festgesetzt, die das Einfügen in die Umgebung und in die freie Landschaft positiv beeinflussen. Die Erhaltung der Festsetzung wird gegenüber dem gänzlichen Verlust und der damit entfallenden Gliederung der Baugebiete der Vorrang eingeräumt.

Es ergeben sich keine Planalternativen.

6. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013).

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen wurden berücksichtigt. Der Landschaftsplan wurde aufgrund der aktuelleren Darstellungen des Landschaftsrahmenplans nicht betrachtet

Gesonderte faunistische oder floristische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auf Untersuchungen zum Immissionsschutz wurde aufgrund nicht abzuleitender Immissionskonflikte verzichtet.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Stadt Hess. Oldendorf kontrolliert ggf. durch Einbeziehung von Fachleuten die Bepflanzung auf Durchführung, Artenauswahl und Anwuchserfolg durch Ortsbegehung 3 Jahre nach Baubeginn.

5 Jahre danach führt die Gemeinde Hess. Oldendorf eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der durch.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Langenfeld der Stadt Hessisch Oldendorf soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ein dörfliches Wohngebiet sowie Flächen zum Pflanzerschutz bzw. mit Anpflanzungspflichten ermöglicht werden. Es sind kaum weiteren Flächen als Planalternative im Siedlungsbereich Langenfelds vorhanden, die geeignet und verfügbar sind.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden derzeit als Feuerwehr, Gaststätte, Wohnbebauung sowie Wiesen und Weiden genutzt. Es sind große Gehölze vorhanden, die erhalten werden.

Durch die geplante Bebauung werden einzelne Schutzgüter beeinflusst. Feldvogelarten sind durch die Siedlungserweiterung nicht betroffen. Durch die Versiegelung kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen und einer Beeinflussung des Wasserhaushaltes (resp. Grundwasserneubildung, Retention, ...). Diese Eingriffe sind auszugleichen.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann eine Kompensation erfolgen.

Die Flächen des Geltungsbereiches stellen sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen in Langenfeld und der bestehenden Nutzung als geeignet für die Errichtung von dörflicher Wohnbebauung dar.

8. Quellen

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

Zur Berücksichtigung der fachplanerischen Grundlagen:

- Landschaftsrahmenplan Stadt Hess. Oldendorf (2001)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (2001)
- Landes-Raumordnungsprogramm Land Niedersachsen (2017)

Zur Biotoptypenkartierung und -bewertung:

- V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2016): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", korrigierte Fassung von 2018 (Biotoptypenplan)
- V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hannover, 2013): „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, 2013

- Zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers: ○ NIBIS – Niedersächsisches Bodeninformationssystem, 2019
- NMU – Niedersächsische Umweltkarten, 2019/2020

Die übrigen genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

TEIL- C: ABWÄGUNG, SATZUNGSBESCHLUSS UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

1. Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2. Satzungsbeschluss

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB