

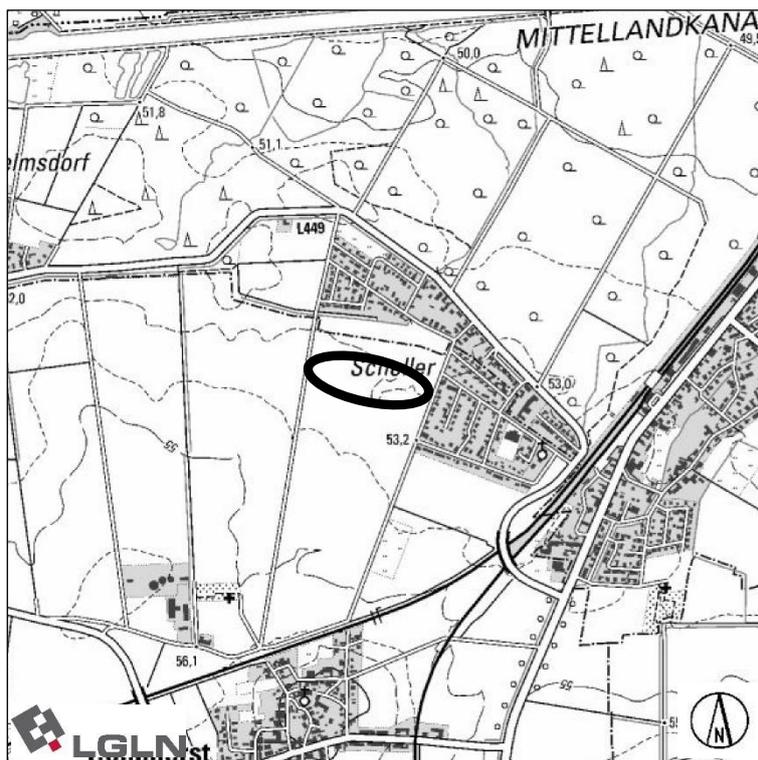
Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf Landkreis Schaumburg

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

(Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“)

Flächennutzungsplan und Begründung

(gem. §§ 5 Abs. 5 BauGB)



Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (städtebauliche Begründung):

Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



Für das Kapitel Belange von Boden, Natur und Landschaft / den Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



Gliederung

Teil I Begründung

1	Planveranlassung	5
1.1	Allgemeine städtebauliche Ziele	5
1.2	Beschlüsse	5
1.3	Gesetze und Verordnungen	5
1.4	Vorliegende Fachgutachten	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	6
3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022)	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003 (RROP)	10
4	Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	12
4.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	12
4.2	Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes	13
4.3	Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes	13
4.4	Kurzfassung der wirksamen Darstellungen des FNPs	14
5	Ziele und Zwecke der Planung	18
5.1	Städtebauliches Konzept	18
5.2	Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Planungserfordernis	20
5.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	23
6	Alternativstandorte	33
7	Von der Planung betroffene öffentliche Belange	36
7.1	Belange von Boden, Natur und Landschaft	36
7.2	Verkehr	42
7.3	Immissionsschutz	42
7.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	46
7.5	Altlasten und Kampfmittel	46
7.6	Denkmalschutz	47
7.7	Versorgungsstruktur	47
8	Ergebnis der Umweltprüfung	49
9	Darstellungen des wirksamen Bestandes	50
10	Inhalt der FNP-Änderung	50
11	Sonstige, bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange	50

Teil II Umweltbericht (*wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt*)

Teil III Abwägung (*wird zum Satzungsbeschluss ergänzt*)

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Planveranlassung

1.1 Allgemeine städtebauliche Ziele

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (FNP-Änderung) dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Hohnhorst bezogenen Wohnbedarfs. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Scheller erforderlich.

Innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf, insbesondere in den Nordgemeinden Haste und Hohnhorst, stehen im wirksamen FNP keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs innerhalb des Prognosehorizontes des Flächennutzungsplanes zur Verfügung.

Die Gemeinde Hohnhorst stellt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Gemeinde Hohnhorst, mit dem Ziel auf, zur Deckung des auf die Gemeinde Hohnhorst, Ortsteil Scheller, bezogenen Wohnbedarfs ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Insofern erfolgen die vorliegende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches.

1.2 Beschlüsse

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 06.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) gefasst.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) gefasst.

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss gefasst.

1.3 Gesetze und Verordnungen

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nenndorf wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

1.4 Vorliegende Fachgutachten

- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: „Untersuchung der Avifauna im Rahmen der Entwicklung des B-Planes „westlich Kornweg II“ in Hohnhorst-Scheller / Samtgemeinde Bad Nenndorf (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, Januar 2023
- GeoAnalytik Dr. Loh Beratende Geologen + Ingenieure: „Baugrund-Gutachten zur Erschließung des Baugebietes „Im Großen Kamp“ in Hohnhorst“, Bünde, 09.06.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“ der Gemeinde Hohnhorst“, Garbsen, 10.03.2023
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet „Im großen Kamp“ in Haste/Hohnhorst“, Hannover, 12.07.2022

2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -

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

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

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.¹ Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Für den Fall widerstreitender Interessen hat der Rat die Möglichkeit einzelnen Belangen gegenüber anderen den Vorrang einzuräumen.

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

3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022)

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

Den Änderungsbereich weist das LROP (LROP-VO 2022) als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Gebietsnummer 103) aus. Den umgebenden Orten Haste und Hohnhorst weist das LROP jedoch keine besondere Aufgabe oder Funktionen zu.

Die nördlich des Plangebietes sowie nördlich und östlich den Ortsteil Haste umgebenden Waldflächen sind als Vorranggebiet Wald und die Haste durchlaufende B 442 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Daneben verläuft eine Haupteisenbahnstrecke (Vorranggebiet). Weiter westlich entlang der Rodenberger Aue verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund (Vorranggebiet).

Zu den v.g. Vorranggebieten hält der Änderungsbereich jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen der Vorranggebiete mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden sein werden.

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

- Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01).
- Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).
- Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Dabei soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1.05).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß Nr. 2.2.05 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die

Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

- Gemäß 3.1.1.02 Satz 1 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.
- Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Widernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP)

Die 35. Änderung des FNPs trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die insbesondere der Deckung der auf die Gemeinde Hohnhorst bezogenen Baulandbedarfe dienen.

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

Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 das v.g. Konzept beschlossen. Somit ist dies im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ in die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als abwägungserheblich einzustellen.

In dem Wohnraumversorgungskonzept wurde u.a. eine Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale in der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt und in dem Bericht entsprechend durch Texterläuterungen und Plandarstellungen quantifiziert und dokumentiert. Darin wurden u.a. auch die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die sich abzeichnende Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowohl in der Samtgemeinde Nenndorf allgemein als auch bezogen auf die jeweiligen Mitgliedsgemeinden berücksichtigt. Die maßgeblichen Ergebnisse der Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale und der sich daraus ableitende Bedarf an Wohnbauflächen werden im Kap. 5.3 dargelegt. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das v.g. Wohnraumversorgungskonzept ausdrücklich als für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Wohnen) rahmengebendes städtebauliches Konzept Bezug genommen und hingewiesen.

Darüber hinaus trägt die geplante Siedlungsentwicklung den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängenden Flächen und nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

Die Bauflächen berücksichtigen auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie z.B. den Kindergarten sowie insbesondere den Bahnhof als zentralen ÖPNV-Anschluss.

Darüber hinaus sollen die für diesen Siedlungsbereich bestehenden Einrichtungen der Daseinsversorgung durch die geplante Wohnsiedlungsentwicklung gesichert werden. Die Ansiedlung junger Familien sowie älterer Bevölkerungsgruppen soll auch zukünftig zur Auslastung der bestehenden sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergarten, Krippen sowie Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen) und zur Erhaltung bestehender sozio-kultureller Strukturen wie Vereine und Gemeinschaften beitragen.

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches Scheller orientiert sich in diesem Zusammenhang an dem vor allem in diesem Bereich vorhandenen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung

sowie der darauf bereits ausgerichteten und tragfähigen Versorgungs- und Verkehrsinfrastrukturen. Hierfür ist besonders der schienengebundene Anschluss an die Region Hannover und die überörtlichen Ziele (Bahnhof Haste und Bad Nenndorf) sowie die lokal vorhandenen Einrichtungen der allgemeinen, täglichen Versorgung von Bedeutung.

Abb.: Auszug aus dem LROP 2017, die Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil markiert.

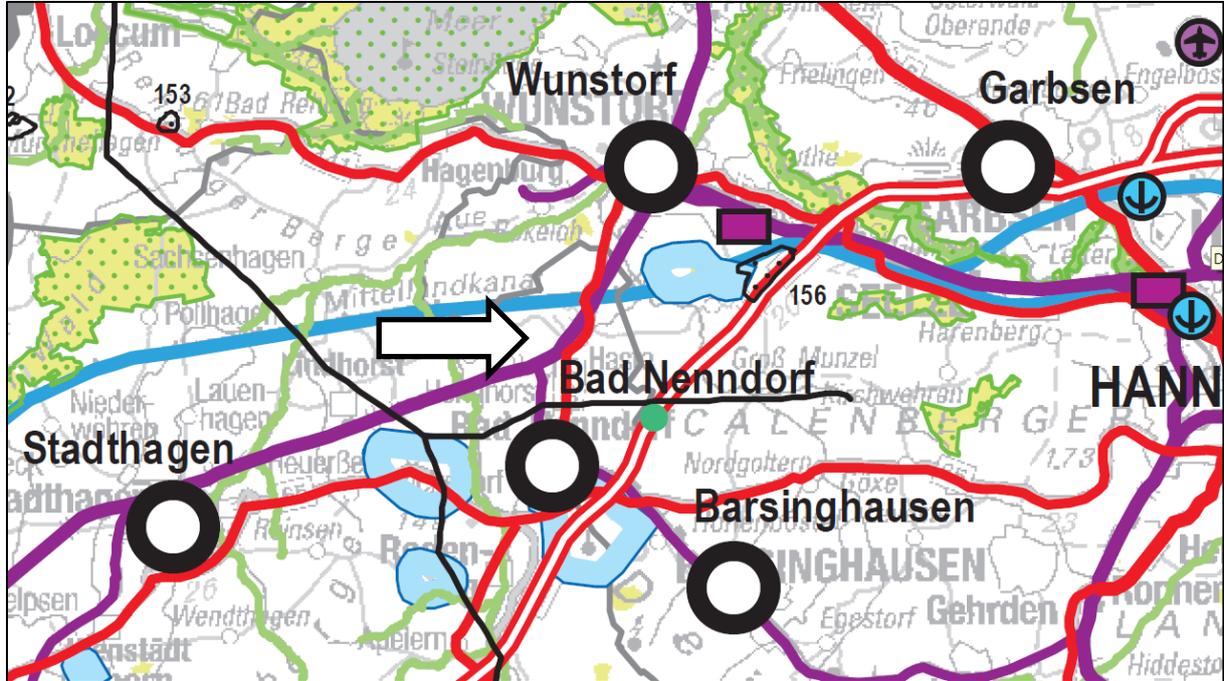


Abb.: Auszug aus dem LROP-VO 2022, die Lage des Plangebiets ist mit einem Pfeil markiert.



3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003 (RROP)

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Im RROP des Landkreises Schaumburg wird die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum aus den Darstellungen des LROPs übernommen und entsprechend dokumentiert.
- Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten.
- Auch nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Schaumburg (RROP) Abschnitt D 1.5.03 ist die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren (vgl. RROP, Abschnitte D 1.4.02 und D 1.5.03). Dabei haben die Mittelzentren - d.h. in der Samtgemeinde Nenndorf die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Mittelzentrum festgelegte Stadt Bad Nenndorf - die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. RROP Abschnitte D 1.5.03 und D 3.1.05).
- Im Abschnitt D 1.5.03 des RROP ist festgelegt, dass im Rahmen der Dezentralen Konzentration jedoch auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung vornehmen können.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (RROP)

Es wird die Auffassung vertreten, dass die mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Neuausweisung von Wohnbauflächen den im RROP formulierten Zielen entspricht, wonach die Siedlungstätigkeit grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten ist.

In der Samtgemeinde Nenndorf ist neben dem Siedlungsbereich Haste auch der Siedlungsbereich Scheller der Gemeinde Hohnhorst im Nahbereich des Haltepunkts für den schienengebundenen Nahverkehr geeignet.. In den übrigen Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat. Insofern ist in Bezug auf die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohnhorst eine über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung grundsätzlich möglich und städtebaulich sinnvoll, da die v.g. Versorgungsinfrastrukturen in Scheller eine entsprechende Bedeutung haben.

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

Innerhalb der Gemeinde Hohnhorst sind weder in bestehenden Baugebieten (B-Plänen) noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (gem. § 34 BauGB) Baulücken zur Deckung des Baulandbedarfs vorhanden. Die Gemeinde Hohnhorst, insbesondere der OT Scheller, weist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Region Hannover und dem

schienengebundenen ÖPNV-Anschluss eine hohe Lagegunst auf, die sich durch zahlreiche und anhaltende Anfragen von Bauwilligen darstellt. Dabei handelt es sich sowohl um Baulandnachfragen aus der Samtgemeinde und der betroffenen Gemeinde selbst als auch um Anfragen aus dem weiteren Umfeld.

Auf das oben bereits erwähnte „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ wird hingewiesen und Bezug genommen.

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

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

Darstellungen des RRÖPs für den Änderungsbereich

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

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

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

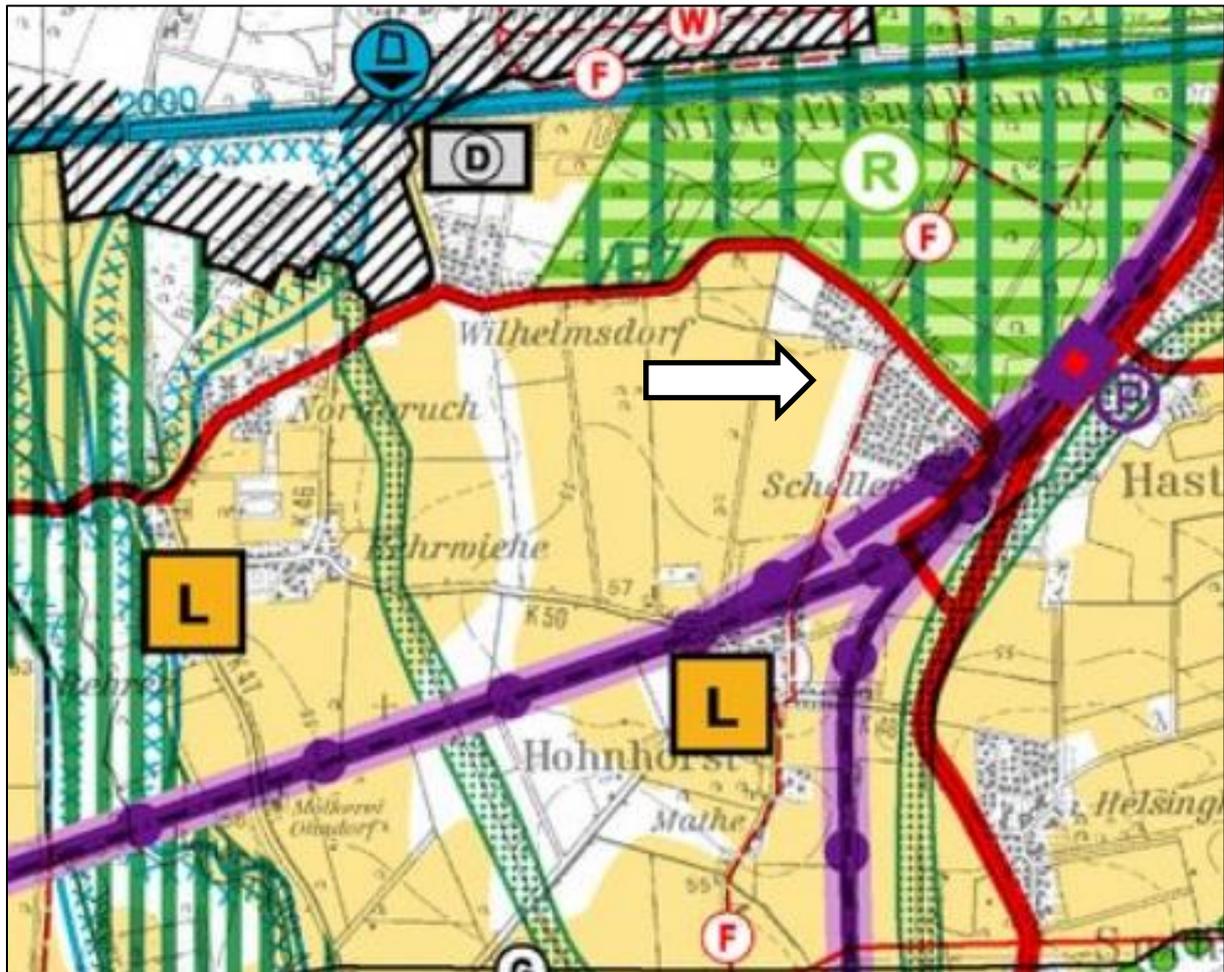
Die Samtgemeinde Nenndorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf die Gemeinde Hohnhorst bezogenen Wohnbau landbedarfs und der besonderen Standortgunst aus der Nähe der

Versorgungseinrichtungen wird jedoch der hier in Rede stehenden Wohnsiedlungsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen auf der Ebene des FNPs entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms, die Siedlungsentwicklung auch für Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinaus zu ermöglichen.

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

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003



4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die vorliegende 35. FNP-Änderung liegt an der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes Hohnhorst und im Nahbereich zur südlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Haste.

Im Rahmen der 23. FNP-Änderung und des parallel dazu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg“ wurde die Gemarkungsgrenze zwischen den beiden Gemeinden Hohnhorst und Haste durch eine südliche Verschiebung neu geordnet, sodass diese nunmehr

nahezu mittig durch den Siedlungsbereich „Westlich Kornweg“ verläuft.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen zum nördlich angrenzenden Siedlungsbereich „Westlich Kornweg“ und an den bereits im Norden und Osten unmittelbar angrenzend im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen. An diese Flächendarstellungen schließt die 35. Änderung an. Eine Grundstückstiefe westlich des Kornweges ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt, sodass in diesem Bereich die 35. Änderung entsprechend westlich anschließt und sich in westlicher Richtung fortsetzt.

Die Größe des Plangebietes orientiert sich an der zur Deckung des Wohnbedarfs erforderlichen Fläche.

Der Bahnhof Haste befindet sich ca. 600 m (LL) östlich des Änderungsbereiches. Weitere Haltestellen des ÖPNV befinden sich entlang der nördlich vom Änderungsgebiet verlaufenden Waldstraße (L 449). Über den Bahnhof Haste sind weitere zentrale Orte wie Hannover, Bad Nenndorf, Minden und damit Arbeitsplätze und Arbeitsstätten sowie Bildungseinrichtungen erreichbar.

4.2 Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

4.3 Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches 35 erstreckt sich der ebenfalls der Deckung des Wohnbedarfs dienende Wohnsiedlungsbereich „Westlich Kornweg“, der in der Zwischenzeit seiner Realisierung keine Bauflächen zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs aufweist. Diese Bauflächen waren Gegenstand der 23. Änderung des FNPs und hatten die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen zum Ziel.

Im weiteren nördlichen Anschluss befinden sich die Wohnsiedlungsbereiche Haste West sowie daran nördlich ausgedehnte Waldflächen.

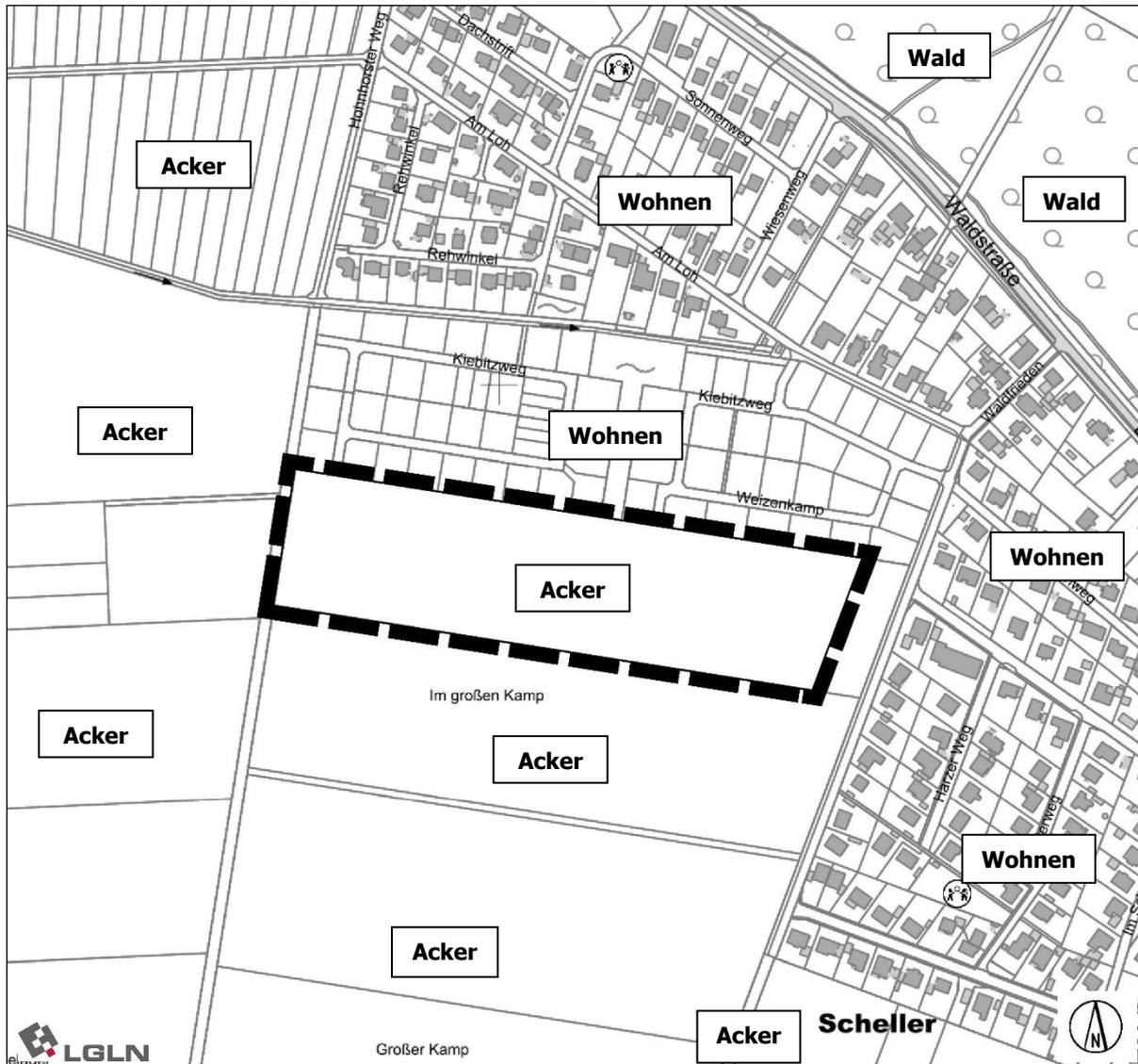
Der Bahnhof Haste befindet sich ca. 600 m (LL) östlich des Änderungsbereiches. Weitere Haltestellen des ÖPNV befinden sich entlang der nördlich vom Änderungsgebiet verlaufenden Waldstraße (L 449). Über den Bahnhof Haste sind weitere zentrale Orte wie Hannover, Bad Nenndorf, Minden und damit Arbeitsplätze und Arbeitsstätten sowie Bildungseinrichtungen erreichbar.

Die Landschaft südlich und westlich des Änderungsgebietes stellt sich als großflächige Ackerslandschaft dar. Einziges Landschaftselement bilden vereinzelte, wegebegleitende Gehölzbestände entlang der gegenwärtigen westlichen Grenze des Plangebietes.

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

Im weiteren östlichen Anschluss befindet sich die Trasse der Bahnstrecke Minden- Haste Hannover sowie die höhenungleiche Querung der v.g. Bahnstrecke sowie die östlich sich daran anschließende Einmündung der L 449 (Waldstraße) in die B 442 (Nenndorfer Straße), von denen planungsrelevanter Verkehrslärm ausgeht.

Abb. Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Änderungsbereiches: AK 5, © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



4.4 Kurzfassung der wirksamen Darstellungen des FNPs

Darstellungen im Änderungsgebiet

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

Darstellungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebietes der 35. Änderung des FNPs schließen sich beidseits der Straße Kiebitzweg und Weizenkamp (Baugebiet „Westlich Kornweg“) sowie nördlich daran anschließend an die Straße Am Loh und daran im weiteren nördlichen und westlichen Anschluss ausgedehnte Wohnbauflächen an.

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

Im weiteren südlichen Anschluss sind im wirksamen FNP ausgedehnte Flächen für die

Landwirtschaft dargestellt, die im weiteren südlichen Verlauf bis an die Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover und in einer Entfernung von rd. 1,0 km an den daran südlich anschließenden Ort Hohnhorst heranreichen.

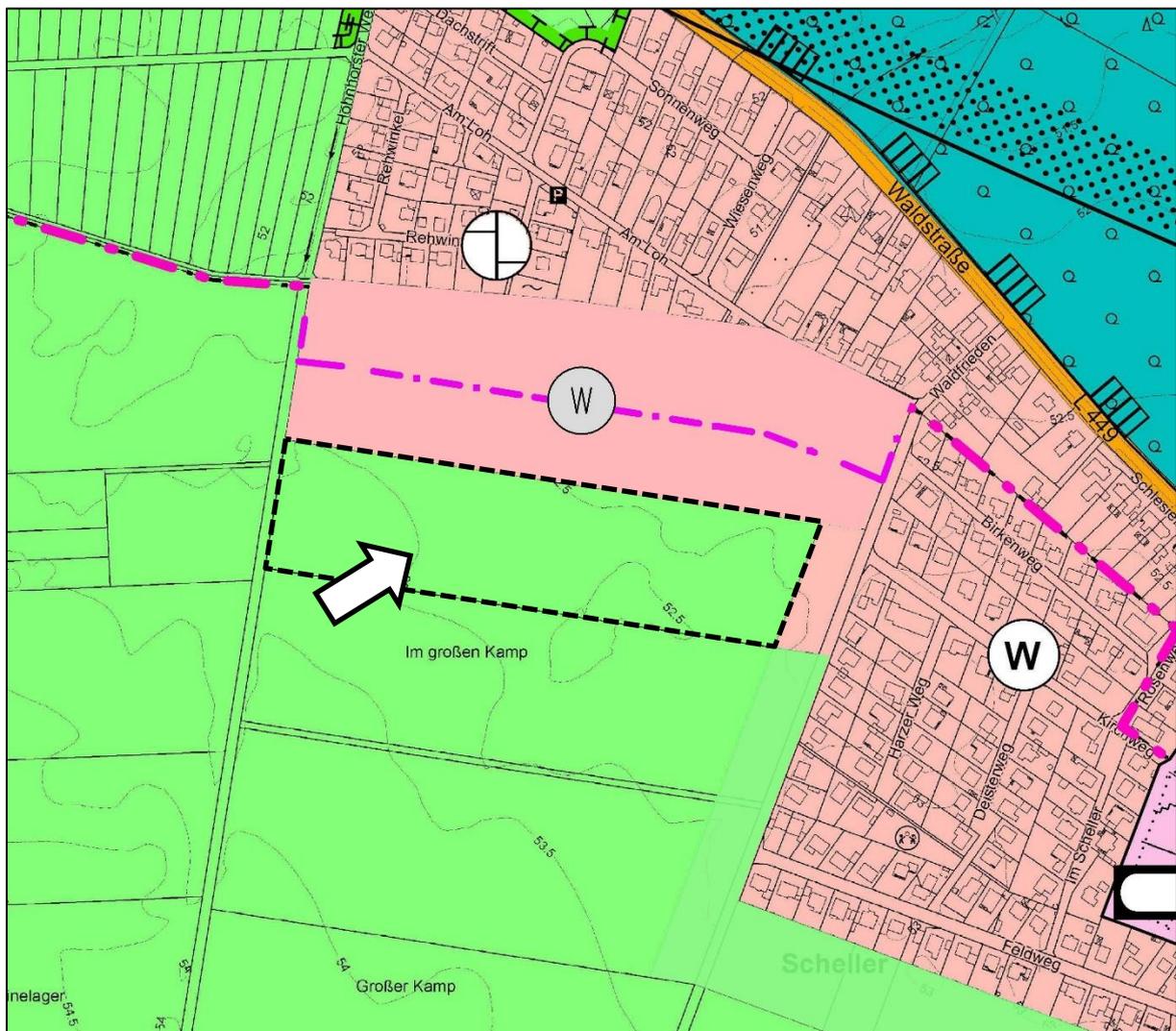
Im westlichen Anschluss an das Änderungsgebiet erstrecken sich im wirksamen FNP weitere dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Für den nach Westen sich anschließenden Landschaftsraum bilden die Flächen für die Landwirtschaft eine faktische Grenze der Siedlungsentwicklung.

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

In einer Entfernung von rd. 1,0 km südwestlich des Änderungsgebietes befindet sich eine gem. § 35 BauGB betriebene Biogasanlage.

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

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



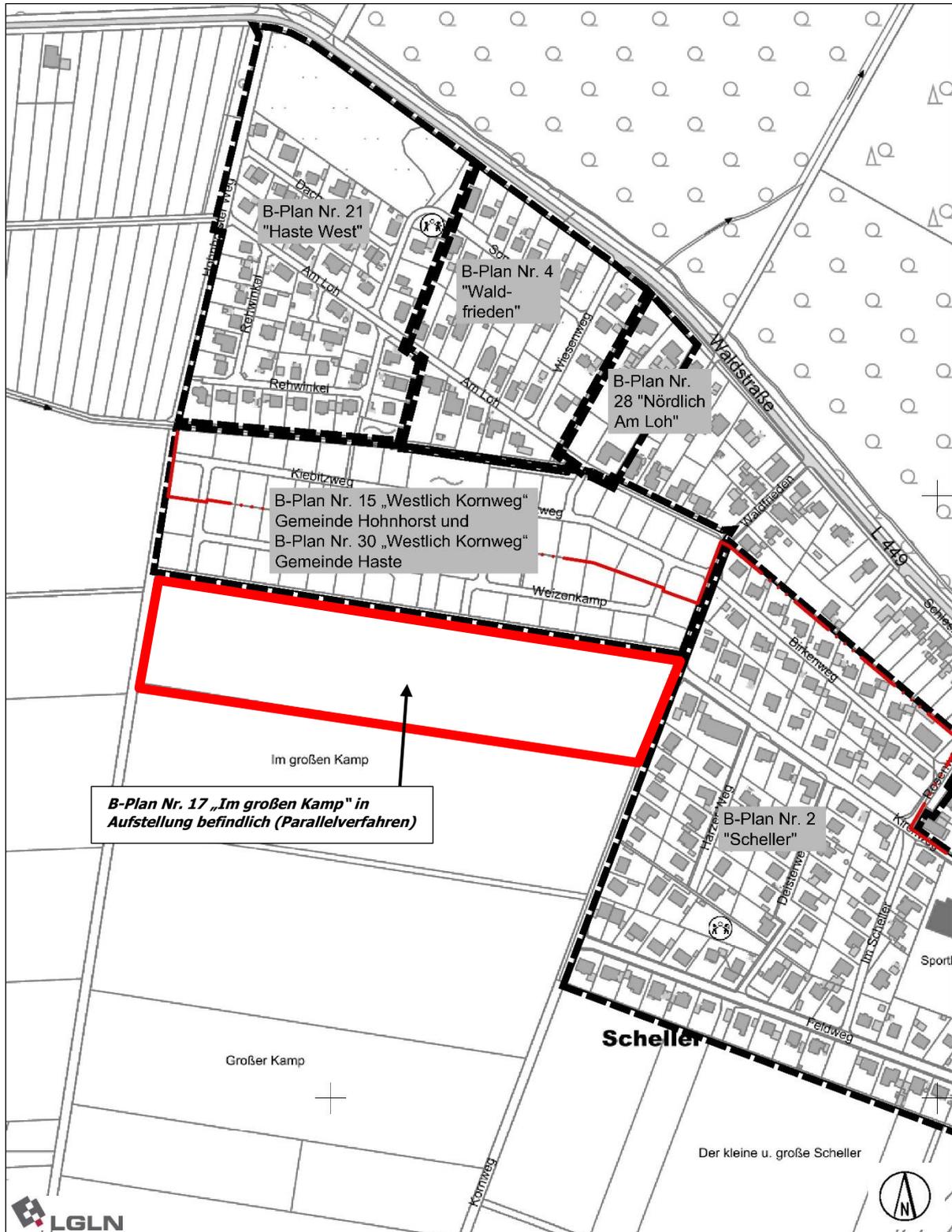
Aus der nachfolgenden Abbildung sind die im unmittelbaren Umfeld befindlichen und städtebaulich auf den Änderungsbereich Einfluss nehmenden räumlichen Geltungsbereiche von diversen Bebauungsplänen und sonstigen Nutzungen zu entnehmen.

Im parallel zur 35. Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“ (Gemeinde Hohnhorst) werden die detaillierten Angaben über die wesentlichen Inhalte dieser Bebauungspläne dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle nur die Grundzüge des Bebauungsplanes wiedergegeben:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus soll die städtebauliche Integration in den umgebenden Siedlungsbereich durch die Festsetzung einer I – bis II geschossigen und offenen Bauweise und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und Rahmeneingrünung gewährleistet werden.

Zusammenfassend ist mit den nachfolgend dargestellten räumlichen Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne die Deckung des Wohnbedarfs im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste und dabei die Abrundung des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Scheller (Gemeinde Hohnhorst) Gegenstand und Ziel der vorliegenden 35. FNP-Änderung.

Abb.: Übersicht der im Umfeld des Änderungsbereiches befindlichen rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln. (Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp“ ist in Rot gekennzeichnet)



5 Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 35. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des kurz- und mittelfristig auf die Gemeinde Hohnhorst, hier insbesondere auf den Siedlungsbereich Scheller, reflektierenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist in südlicher Fortsetzung des Baugebietes „Westlich Kornweg“ die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Neben der Deckung des Eigenbedarfs soll auch der Baulandbedarf gedeckt werden, der sich aus der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung der angrenzenden Siedlungsbereiche Scheller, Haste und Hohnhorst u.a. durch den schienengebundenen ÖPNV-Anschluss in Haste (Bahnhof) ergibt. Die Deckung des über den Eigenbedarf hinausgehenden Wohnbedarfs ist aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Samtgemeinde Nenndorf ableitbar.

Der mit der 35. Änderung des FNPs geplanten Wohnbauflächendarstellung liegt ein konkretes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches neben der städtebaulichen Konzeption des sich in den Ortsrand integrierenden Wohnquartiers auch mit den planungsrelevanten Aspekten der mit der geplanten Siedlungsentwicklung verbundenen Verkehrsgeschehen und Verkehrslärmimmissionen befasst. Die vorliegenden gutachterlichen Aussagen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 konkretisiert. Grundsätzlich Konflikte sind weder aus der Verkehrsentwicklung noch aus der damit verbundenen Immissionssituation ableitbar.

Darüber hinaus werden auch die Anforderungen der naturschutzfachlich erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, insbesondere die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung, in die planerischen Überlegungen einbezogen.

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

Durch die Darstellung der hier geplanten Wohnbauflächen kann den Zielen und Grundsätzen des RROPs entsprochen werden, wonach im Rahmen der Siedlungsentwicklung auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisung vornehmen können.

Die Planung richtet sich vornehmlich an junge Familien, die ein durchgrüntes und infrastrukturell, insbesondere hinsichtlich des Anschlusses an einen zentralen ÖPNV Anschluss, gut an den Versorgungskern angebundenes Wohnquartier bevorzugen. Mit dem Zuzug von Familien soll auch den städtebaulich merklichen Entwicklungen des demografischen Wandels rechtzeitig begegnet werden.

Es ist zu erwarten, dass sich durch eine stetige Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen die Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur einer Stadt verändern werden. Gleichzeitig wird bei einem verhältnismäßigen Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen, insbesondere derjenigen, die zukünftig Familiengründungen beabsichtigten, eine deutlich reduzierte Auslastung der sozialen und kulturellen Einrichtungen merklich werden. Von dem Trend der zunehmenden Überalterung sind besonders Städte und Gemeinden betroffen, die aufgrund der städtebaulichen Prägung als Kurort überwiegend auf die Versorgung der älteren Bevölkerung ausgerichtet sind. Um einer zu einseitigen Entwicklung und damit auch einer städtebaulichen Fehlentwicklung rechtzeitig etwas entgegen zu setzen, soll der prognostizierte

Bevölkerungsrückgang besonders durch die Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse junger Familien aufgehalten werden. Durch den Zuzug von jungen Familien mit Kindern sollen insbesondere in den „Nordgemeinden“ der Samtgemeinde die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen) auch weiterhin bestmöglich ausgelastet und das sozio-kulturelle Umfeld (z.B. auch der Vereine) stabilisiert werden.

In diesem Zusammenhang sollen innerhalb des Änderungsbereiches die unterschiedlichen Wohnbedarfe in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern berücksichtigt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die vorliegende 35. FNP-Änderung soll durch die Darstellung von Wohnbauflächen die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Diese Anforderungen stehen im Einklang mit dem Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Nenndorf und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Hohnhorst.

Die Nähe zum Bahnhof Haste sowie zum Bahnhof in Bad Nenndorf als auch die übrigen gute Ausstattung mit Einrichtungen des allgemeinen, täglichen Bedarfs stellen hierbei für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der „Nordgemeinden“ der Samtgemeinde Nenndorf eine Sondersituation dar, die über den Eigenbedarf der aktuellen Bevölkerung hinaus auch eine maßvolle positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug erwarten lassen.

Die in den Gemeinden und in der Samtgemeinde Nenndorf vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung lassen diese Entwicklung zu, da diese ausreichend leistungsfähig und hinsichtlich ihrer Ausstattung und Lage attraktiv sind.

Darüber hinaus hat die nachfolgend aufgeführte Alternativenprüfung (Kapitel 6) ergeben, dass im Umfeld der v.g. Infrastrukturen der Gemeinden Hohnhorst, Haste und Sutfeld gegenüber der südlichen Fortsetzung der bereits mit der 23. Änderung vorbereiteten Siedlungsentwicklung („Westlich Kornweg“) kein vergleichbarer oder besser geeigneter Standort vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in dem südlich gelegenen Mittelzentrum Bad Nenndorf weitere gute Freizeit- und Sportmöglichkeiten gegeben sind, die ebenfalls zur Deckung des täglichen, allgemeinen Bedarfs, etwa an medizinischen, schulischen, sportlichen sowie sonstigen vereinsgebundenen Einrichtungen, beitragen.

Die stärker dem kurativen Bereich zugeordneten Freizeitangebote sind im südwestlichen Stadtbereich von Bad Nenndorf angesiedelt. Siedlungsnaher Erholungsmöglichkeit bietet der Kurpark. In näherer Umgebung bieten darüber hinaus Deister, Süntel, Wesergebirge und die Bückeberge landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Versorgungssituation in Bezug auf Angebote des täglichen, allgemeinen Bedarfs und sonstiger Dienstleistungen stellt sich aufgrund der besonderen Situation als Kurstadt und Mittelzentrum überdurchschnittlich gut dar.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“ (Entwurfsfassung, Reinold. Stadtplanung GmbH, Bückeburg), Kartengrundlage ALK, M. 1:1.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5.2 Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Planungserfordernis

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

Im Rahmen der Aufstellung der hier in Rede stehenden 35. Änderung des FNP wurde aufbauend auf die bereits zur 20. Änderung erfassten Baulandpotenziale innerhalb der Samtgemeinde Bezug genommen und diese entsprechend „fortgeschrieben“. Diese werden leicht berichtigt weiterverwendet, da es in der Zwischenzeit in der Gemeinde Hohnhorst nicht zu relevanten Veränderungen der Wohnbauflächenpotenziale, etwa durch die Nutzung bereits im FNP dargestellter Wohnbauflächen oder Baulücken in einem nennenswerten Umfang, gekommen ist. Entsprechende Ergänzungen werden zur öffentlichen Auslegung und auf der Grundlage aktuellerer Bevölkerungsdaten in die Begründung eingefügt.

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

Durch die Kombination einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und einer landschaftsgerechten Rahmeneingrünung kann eine heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Wohngebietsentwicklung gewährleistet werden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Ausarbeitung von Fachgutachten zu den Themenbereichen Verkehrslärm und Verkehrsentwicklung beachtet. Weitere gutachterlich

relevante Belange drängen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht auf.

Die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung werden in der Begründung und in dem im weiteren Verfahren zu ergänzenden Umweltbericht aufgezeigt. Dabei wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes dieser FNP-Änderung festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung weder eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Verkehrsnetzes noch eine erhebliche Beeinträchtigung der bisher wahrnehmbaren Immissionsituation auslöst.

In Bezug auf die Auswirkungen auf den Klimawandel sei darauf hingewiesen, dass die Größe des Plangebietes und die damit verbundenen Beanspruchungen von bisher unversiegelten Flächen nur kleinräumige Auswirkungen haben und diese durch geeignete interne und externe Kompensationsmaßnahmen, hier auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, konkretisiert werden. Eine Konkretisierung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassungen erfolgt in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hohnhorst. Eine differenzierte Darstellung unterschiedlicher Bodennutzungen ist auf der Ebene des FNPs und bei Berücksichtigung des verhältnismäßig kleinflächigen Wohnsiedlungsbereiches nicht zweckmäßig.

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

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

Durch den Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung können neben der Deckung des konkret erkennbaren Baulandbedarfs kleinere und zum Teil ungeordnet und in den Außenbereich hineinragende Siedlungsentwicklungen, die sonst zur schrittweisen Deckung des Wohnbaulandbedarfes erforderlich wären, vermieden werden.

Insofern wird der für den kurz- bis mittelfristigen Wirkungszeitraum ausgelegten Wohnbauflächendarstellung aufgrund des damit ganzheitlichen Planungsansatzes zur Deckung des erkennbaren Wohnbauflächenbedarfs und den damit einhergehenden Lösungsansätzen (bzgl. der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, des Immissionsschutzes, der Ableitung des Oberflächenwassers, der allgemeinen Verkehrsplanung und -erschließung sowie der rechtzeitigen Berücksichtigung der damit verbundenen strukturellen Auswirkungen auf die sozio-kulturellen Angebote) gegenüber der nur auf eine kurzzeitige Planungshorizont beziehende Siedlungsentwicklung der Vorrang eingeräumt.

Planungserfordernis

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

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

Das öffentliche Interesse resultiert aus dem lokal durch schriftliche Interessensbekundung dargelegten Wohnbedarfs, der rechtzeitigen Berücksichtigung möglicher Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung und aus der ansonsten schrumpfenden Einwohnerzahl.

Zur Deckung des Baulandbedarfs sind weder in der Gemeinde Hohnhorst noch in der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Gemeinde Haste in den dort bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ausreichende Bauflächenpotenziale vorhanden. Aus den nachfolgenden Ausführungen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird ersichtlich, dass einem absehbaren Bevölkerungsrückgang nicht hinreichend durch die lokal vereinzelt erkennbaren Baulandpotenziale entgegengewirkt werden kann.

Wohnraumversorgungskonzept der Samtgemeinde Nenndorf

Der Rat der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 das „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf“ (Wohnraumversorgungskonzept) beschlossen und darin u.a. zum Ausdruck gebracht, dass neben Einfamilienhäusern bei der Wohngebietsentwicklung vermehrt auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen, um den lokal vorhandenen Wohnbedarf nach kleineren Wohnungen für Singlehaushalte, junge Familien sowie für die älter werdende Bevölkerung decken zu können. Die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Form von Baugebieten ist Aufgabe der Gemeinden, die durch Bebauungspläne die v.g. Festsetzungen entsprechend treffen können. Der Flächennutzungsplan selbst trifft hierzu, über die allgemeinen Anforderungen aus dem vom Samtgemeinderat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept hinaus, keine konkreteren Aussagen.

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

Neben der Deckung des auf das Mittelzentrum Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfs sowie der Erhaltung der Versorgungsstrukturen stellt diese Siedlungsentwicklung daher auch für die Stabilisierung der sozio-kulturell relevanten Einrichtungen und Vereine in den nördlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde im Zusammenhang mit dem Standortvorteil des Bahnhofes Haste eine besondere Entwicklungschance dar.

Durch die Ansiedlung junger Familien soll neben der Auslastung der Kindergärten und Schulen auch dort zur Funktionsfähigkeit von Vereinen und sonstigen, am öffentlichen Leben teilnehmenden Institutionen beigetragen werden, da es sonst aufgrund des demografischen Wandels absehbar an Nachwuchs fehlen wird. In der ländlich geprägten Gemeinde ist dieser Trend seit vielen Jahren bereits durch die Bildung von Spielgemeinschaften erkennbar.

Nutzt man das Verfahren des Bauflächenbedarfsnachweises um eine Priorisierung der Entwicklung von Wohnbauflächen vorzunehmen, liegt der Fokus variantenunabhängig auf der Stadt Bad Nenndorf. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgt jedoch zudem die Empfehlung, neben Bad Nenndorf den Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung ebenfalls in Haste zu setzen. Bezieht man den – administrativ zu Hohnhorst gehörenden aber dem zum Siedlungskörper Haste zugehörigen – Ortsteil/Siedlungsbereich Scheller mit ein, der erhebliche Arrondierungspotenziale bietet, ist auch für Hohnhorst ein höherer Flächenbedarf realistisch. Gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept liegt der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Hohnhorst je nach untersuchter Variante zwischen 2,4 und 3,5 ha. Bezogen auf die Gemeinde Haste vergleichsweise zwischen 4,2 und 3,8 ha. In den weiteren Ortsteilen von Hohnhorst sollte der Fokus künftig im Wesentlichen auf der Innenentwicklung liegen. Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sollte eine wohnbauliche Entwicklung weitestgehend vermieden werden und sich auf punktuelle Arrondierungen oder auf Gebiete mit einer bestehenden Erschließung beschränken. Die Größe des Plangebietes der 35. Änderung entspricht daher hinsichtlich des Flächenbedarfs den Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes.

5.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine „Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale in der Samtgemeinde Nenndorf“ durchgeführt und in einem Bericht entsprechend durch Texterläuterungen und Plandarstellungen quantifiziert und bewertet. Die maßgeblichen Ergebnisse der Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale und der sich daraus ableitende Wohnbauflächenbedarf werden nachfolgend dargelegt.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Auswertungen und Erhebungen, die auf der Grundlage der zur 23. Änderung des FNPs zur Verfügung gestandenen Daten. Diese werden auf der Grundlage der vom Landkreis Schaumburg angekündigten aktuelleren Bevölkerungsdaten im Rahmen des Planänderungsverfahrens der Begründung beigefügt.

Die nachfolgenden Ausführungen machen jedoch weiterhin hinreichend deutlich, welche Auswirkungen der demographische Wandel auf die bestehende Bevölkerungsentwicklung haben wird. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die bisher ermittelten Baulandpotenzial mit Ausnahme der baulichen Entwicklung „westlich Kornweg“ und der Innenentwicklung in Haste keine wesentlich anderen Ergebnisse aufzeigen.

5.3.1 Statistische Grundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundlagen und Methode

Grundlage der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs bildet die Prognose der zukünftigen, d.h. im Rahmen des Wirkungszeitraumes des FNPs zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Hierbei kommt dem Prognosekriterium der „überwiegenden Wahrscheinlichkeit des Eintrittes eines Ereignisses“ eine besondere Bedeutung zu. Aus der absehbaren Bevölkerungsentwicklung wird ein Bedarf abgeleitet, für den die überwiegende Wahrscheinlichkeit des Eintrittes spricht. Um

die zukünftig städtebaulich relevante Bevölkerungsentwicklung auf der Basis aktueller statistischer Daten abzubilden, wird auf die durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) im Auftrag des Landkreises Schaumburg ausgearbeitete Bevölkerungsprognose Bezug genommen. In diesen Daten sind die aktuellen Grundlagen der Bevölkerungszählung („Zensus“) enthalten, sodass eine aktuelle und statistisch bereinigte Datengrundlage gegeben ist. Die Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Prognosezeitraum 2014 bis 2035 umfasst sowohl das Gebiet des Landkreises Schaumburg als auch die einzelnen Städte und Gemeinden.

Der Landkreis Schaumburg führt zur vorliegenden Bevölkerungsentwicklung aus, dass die Vorausberechnung auf dieser kleinräumigen Ebene im Hinblick auf die anzuwendende Methodik besondere Sensibilität erfordert, da nach Auskunft des NIW verschiedene bisher etablierte Methoden gerade bei kleinräumigen Vorausberechnungen Schwächen aufgezeigt haben. „Das NIW hat nun – abgeleitet aus neuesten Forschungsergebnissen- das Durchschnittsergebnis der verschiedenen Modelle ermittelt und in eine neue Prognose überführt. Außerdem basiert die Prognose auf den Ergebnissen des ZENSUS 2011, die sich von den auf der Basis der Volkszählung 1987 fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen unterscheiden.“²

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

Im Folgenden wird die Bevölkerungsvorausberechnung für das Gebiet der Samtgemeinde Nenndorf und für die von der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gemeinde Hohnhorst im Hinblick darauf, ob und in welchem Umfang auch zukünftig ein Wohnbauflächenbedarf ableitbar ist, angewendet.

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

Raumordnerische Rahmenbedingungen

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

Im Hinblick auf die Wohnbau- aber auch die Gewerbeflächenentwicklung ist festzuhalten, dass die Siedlungstätigkeit gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Auch nach dem RROP für den Landkreis Schaumburg, Abschnitt D 1.5.03 ist die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren (vgl. RROP, Abschnitte D 1.4.02 und D 1.5.03). Dabei haben die Mittelzentren die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von

² E-Mail des LK SHG vom 21.04.2015

Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. RROP Abschnitte D 1.5.03 und D 3.1.05).

Insofern ist für das Mittelzentrum im Vergleich zu den Mitgliedsgemeinden, mit Ausnahme der Sonderfunktion des Siedlungsbereiches Haste, grundsätzlich ein größerer Anteil des Wohnflächenbedarfs zu decken.

Das RROP legt zur Siedlungsflächenentwicklung außerhalb der mittel- und oberzentralen Standorte fest, dass im Rahmen der dezentralen Konzentration Grundzentren und auch Gemeinden bzw. Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisungen vornehmen können (vgl. RROP Abschnitt D 1.5.03). In den übrigen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ist laut dem RROP eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat.

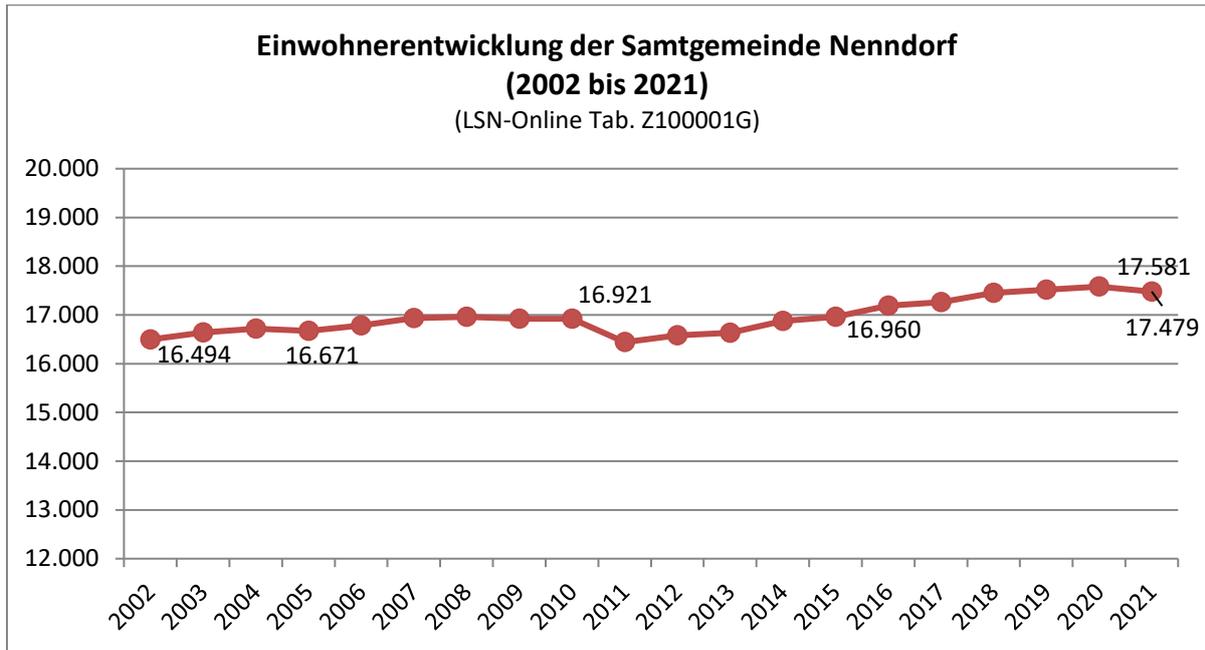
Aus diesem Grund wird der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung des mittelzentralen Ortes Bad Nenndorf gegenüber den übrigen, der Samtgemeinde zugehörigen Mitgliedsgemeinden der grundsätzliche Vorrang eingeräumt. Die Wohnbauflächenentwicklung der Mitgliedsgemeinden soll sich weiterhin an dem Grundsatz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

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

5.3.2 Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2021

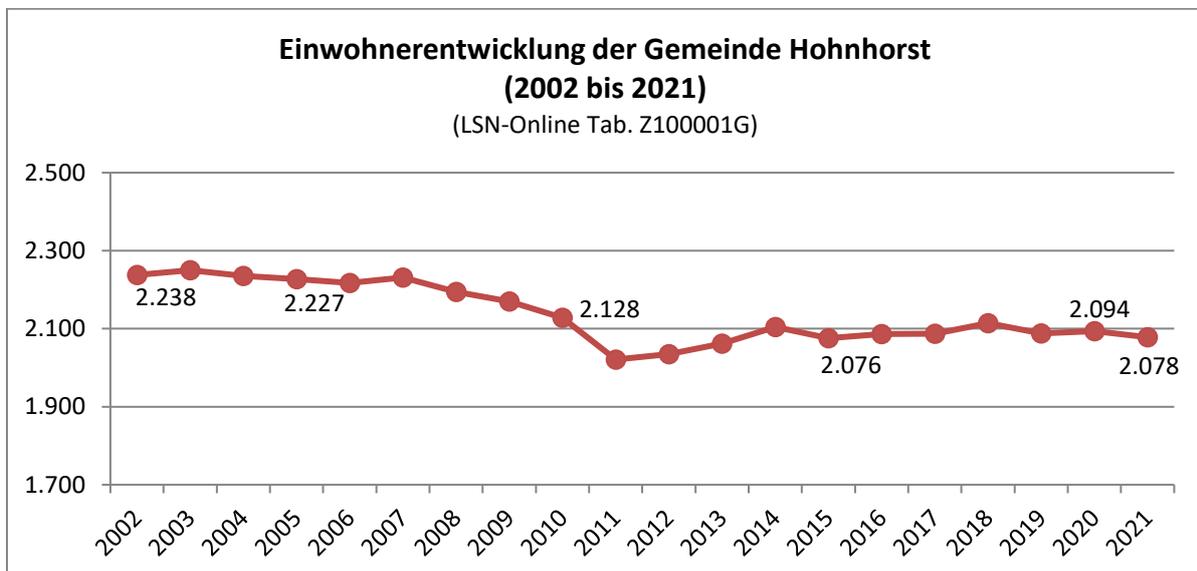
➤ Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Nenndorf

Aus der nachfolgenden Grafik ist zu entnehmen, dass in der Zeit von 2002 bis 2021 die Bevölkerung in der Samtgemeinde Nenndorf um rd. +6 % zugenommen hat. Diese Entwicklung wird im Wesentlichen durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Mittelzentrum Bad Nenndorf gestützt. Dies wird auch aus den Bevölkerungsentwicklungen in den Gemeinden Haste und Hohnhorst deutlich, die im gleichen Zeitraum keine positive Entwicklung genommen, sondern einen zum Teil deutlichen Bevölkerungsverlust erlitten haben.



➤ *Bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hohnhorst*

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohnhorst weist in der Zeit von 2002 bis 2021 einen Bevölkerungsverlust von rd. 7,15 % auf. Der in 2007 einsetzende Bevölkerungsverlust konnte in 2011 durch die Mobilisierung und Ausweisung von Bauflächen leicht kompensiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.



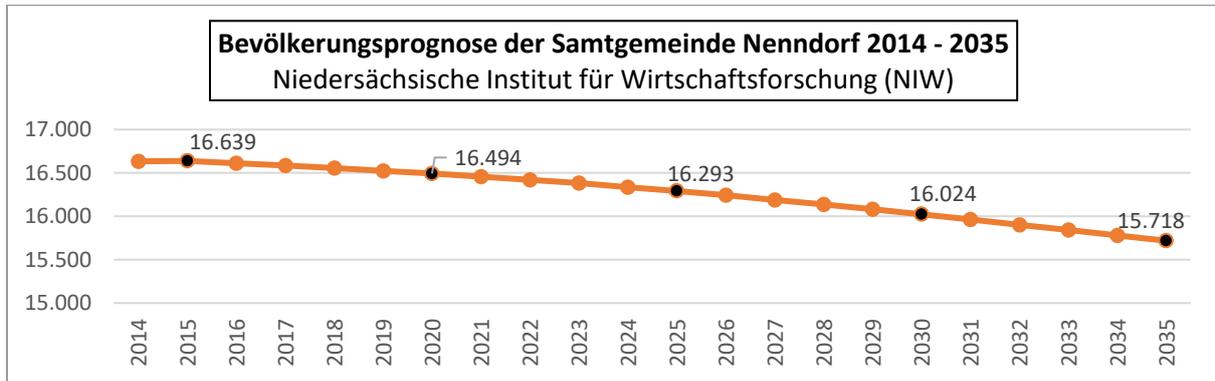
Die Gemeinde Hohnhorst zeigt mit ihrer Bevölkerungsentwicklung jedoch auf, dass sie aufgrund der Infrastrukturausstattung sowie der allgemeinen infrastrukturellen Lagegunst (etwa dem Bahnhof Haste) ein positives Entwicklungspotenzial aufweist, um dem durch die demografische Entwicklung zu erwartenden Bevölkerungsrückgang etwas entgegen zu setzen.

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

5.3.3 Bevölkerungsprognose auf der Grundlage „NIW“

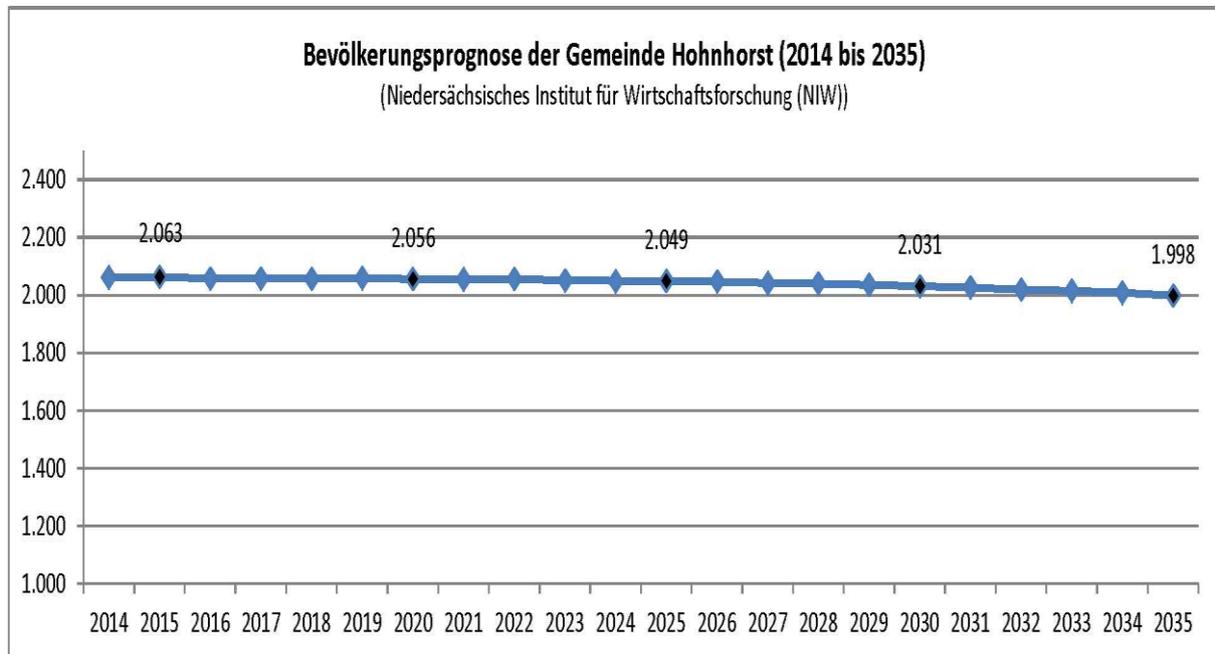
➤ *Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Nenndorf*

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



➤ *Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Hohnhorst*

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



Städtebauliches Entwicklungsziel - Bevölkerungsprognose

Die v.g. Diagramme zeigen anschaulich, dass absehbar die Bevölkerungsentwicklung erheblichen Veränderungen unterliegen wird. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist auf der Ebene der Samtgemeinde von erheblicher stadtplanerischer Bedeutung. Auf die o.g. Ausführungen zur ggf. zu erwartenden Minderauslastung und sich daraus ggf. ergebenden

Nutzungsveränderungen oder Schließungen sowie sozio-kulturellen Auswirkungen auf Vereine und sonstige Organisationen wird hier Bezug genommen.

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

Die Samtgemeinde Nenndorf hat die Möglichkeit, durch die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Hohnhorst, insbesondere in den Siedlungsbereichen, die sich im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste befinden, die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung dauerhaft zu erhalten und damit die städtebaulichen Auswirkungen des demographischen Wandels zu dämpfen.

Dies kann neben der allgemeinen Verbesserung von Gewerbestandorten, Schaffung von Arbeitsstätten auch durch die gezielte Deckung der individuellen Wohnbedarfe erfolgen.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in Folge eines nicht ausreichenden Wohnbauflächenangebotes sind folgende Ziele Gegenstand der 35. Änderung:

- Der auf die Gemeinde Hohnhorst bezogene Wohnbedarf soll im Einzugsbereich zentraler Versorgungsinfrastrukturen (Bahnhof) sowie Einrichtungen der allgemeinen täglichen Versorgung gedeckt werden.
- Die mit der Wohnbauflächenausweisung vorbereiteten erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen identifiziert und räumlich so geordnet werden, dass auf der nächsten Planungsebene (Gemeinde) der Kompensationsbedarf und geeignete sowie realisierungsfähige Kompensationsflächen für die der FNP-Änderung nachfolgenden Planungsebene (B-Plan) dargelegt werden können.

5.3.4 Ermittlung der bestehenden Bauflächenpotenziale

Methodisches Vorgehen

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

Im Rahmen der 35. Änderung des FNP's werden die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

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

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

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

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

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

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

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

Für die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegenen Baulücken (gem. § 34 BauGB) werden für die im FNP dargestellten **gemischten Bauflächen** aufgrund der in diesen Baugebieten planungsrechtlich nur eingeschränkt zulässigen Wohnnutzung nur 50% der ermittelten Flächen angerechnet. Von diesen Flächen werden die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen zu 25 % angerechnet (d.h. 25 von 50 %), da neben der nur eingeschränkten Wohnnutzung die sich visuell darstellenden Baulücken nicht regelmäßig für

Bauzwecke Dritter zur Verfügung stehen und ggf. auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes als Abstandspuffer zu sonst konkurrierenden Nutzungen erforderlich sind.

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

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

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

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

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

Detaillierte Aussagen zu dem aktuell noch vorhandenen Baulandpotenzial auch im Hinblick auf die derzeit in der Aktualisierung befindlichen Daten zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Berücksichtigung von Leerständen/drohendem Leerstand und besonderem Wohnbedarf

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

Dies könnte dadurch erfolgen, dass die älter werdende Bevölkerung vermehrt die ggf. zu groß gewordenen Wohnungen und Wohngrundstücke zu Gunsten der Inanspruchnahme einer den individuellen Wohnbedürfnissen im Alter entsprechenden Wohnform (z.B. betreutes Wohnen) aufgibt, sodass dadurch ein zeitlich begrenzter Leerstand in Erscheinung tritt. Der Leerstand wird jedoch absehbar aufgrund der Wohnungsnachfrage nicht dauerhaft und daher auch nicht

als städtebaulich störend in Erscheinung treten. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die altersbedingt freiwerdenden Wohngebäude für das Wohnen im Alter umzugestalten und energetisch zu sanieren.

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

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

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

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

Berücksichtigung eines differenzierten Wohnbedarfs

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

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

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstellten Wohngebäude auch Wohnraum zur Miete und, jedoch in einem kleinräumigeren Bereich, auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglichen werden. Insofern werden auch die Wohnbedürfnisse sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen grundsätzlich berücksichtigt. Die Bauleitplanung, insbesondere die Änderung des FNPs trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen, da sie nicht auf die unmittelbare Realisierungsebene abstellt.

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

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

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

Berücksichtigung von Brachflächen

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

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

In den Gemeinden Hohnhorst und Haste wurden in der jüngeren Vergangenheit die

verfügbaren Baulandpotenziale in Form von Baulücken zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs genutzt und diesem Zusammenhang auch durch Aufstellung von Bebauungsplänen begleitet.

Ggf. ist in Zukunft auch durch die Beseitigung von energetisch nicht mehr haltbaren baulichen Anlagen lokal eine weitere Innenentwicklung realisierbar. Das sich weiterhin lokal darstellende Potenzial ist jedoch aufgrund der kleinräumigen Strukturen der Gemeinden gering und steht in der Regel nicht zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung.

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

Ermittlung des Bauflächenbedarfs unter Berücksichtigung lokaler Wohnbaulandpotenziale

Aus den v.g. Ausführungen ist ableitbar, dass der weiterhin anhaltende Wohnbedarf nicht mehr in einem für die Baulandbedarfsdeckung ausreichendem Maße gedeckt werden kann. Von den bisher ermittelten Flächenpotenzialen (im Rahmen der 20. Änderung des FNPs) werden maximal 4 bis 6 ha in Anrechnung gebracht werden können. Diese Flächen stehen jedoch in einem flächenhaften Gesamtzusammenhang zum Zwecke einer geordneten der Wohngebietsentwicklung nicht zur Verfügung. Diese Flächen sind vielmehr zur Deckung des sich auf kleinflächige Areale (wie z.B. Baulücken etc.) geeignet, die sich aus der sukzessiven Bereitstellung der bisherigen Eigentümer darstellen wird.

Die Samtgemeinde Nenndorf hat bereits im Zuge der 23. Änderung des FNPs eine Wohnbaufläche im Nahbereich der Bahnanlagen (südlicher Siedlungsrand Scheller) in Flächen für die Landwirtschaft geändert, da diese Flächen aufgrund der lokalen Immissionsituation zur Deckung des Wohnbedarfs nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet sind. Durch die damit verbundene Neuordnung von Wohnbauflächen wurde das durch den wirksamen FNP bereits bestehende und zur Deckung des Wohnbedarfs vorgesehene Flächenkontingent nicht zusätzlich „verbraucht“ sondern lediglich an einem besser geeigneten Standort verlegt, ohne den im Wohnraumversorgungskonzept prognostizierten Flächenansatz zu beanspruchen.

6 Alternativstandorte

Im Rahmen der Standortsuche für Wohnbauerweiterungsflächen ist bereits zur 23. Änderung des FNPs für diesen Planungsraum (Hohnhorst und Haste) eine umfassende Alternativenprüfung durchgeführt worden. Da sich in der Zwischenzeit, mit Ausnahme der Wohngebietsentwicklung „Westlich Kornweg“, die durch die 23. Änderung des FNPs planungsrechtlich vorbereitet wurde, keine anderen wesentlichen Veränderungen der Siedlungsstrukturen und Nutzungsstrukturen oder sonstigen städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen ergeben haben, macht sich die Samtgemeinde Nenndorf die zur 23. Änderung des FNPs durchgeführte Alternativenprüfung zu Eigen.

Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere auf die Flächen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste.

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

Bei der Beurteilung von Standortalternativen sind neben der v.g. Nähe zum Bahnhof Haste auch die städtebaulichen Strukturen des Siedlungszusammenhanges sowie die dort prägenden

Arten der Bodennutzung für die Prüfung der grundsätzlichen Entwicklungsfähigkeit von Bedeutung.

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

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

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

Unter Berücksichtigung der v.g. Abstände zu emittierenden Nutzungen sind auch die beidseits der Kolenfelder Straße gelegenen Flächen als nur eingeschränkt geeignet zu betrachten, da neben der Verkehrslärmentwicklung auch vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und die damit verbundenen Entwicklungsaspekte eine Wohnsiedlungsentwicklung erschweren. Auch diese Flächen werden daher in Bezug auf die Ermittlung geeigneter und attraktiver Wohnbauflächen nicht weiter betrachtet.

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

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

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

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

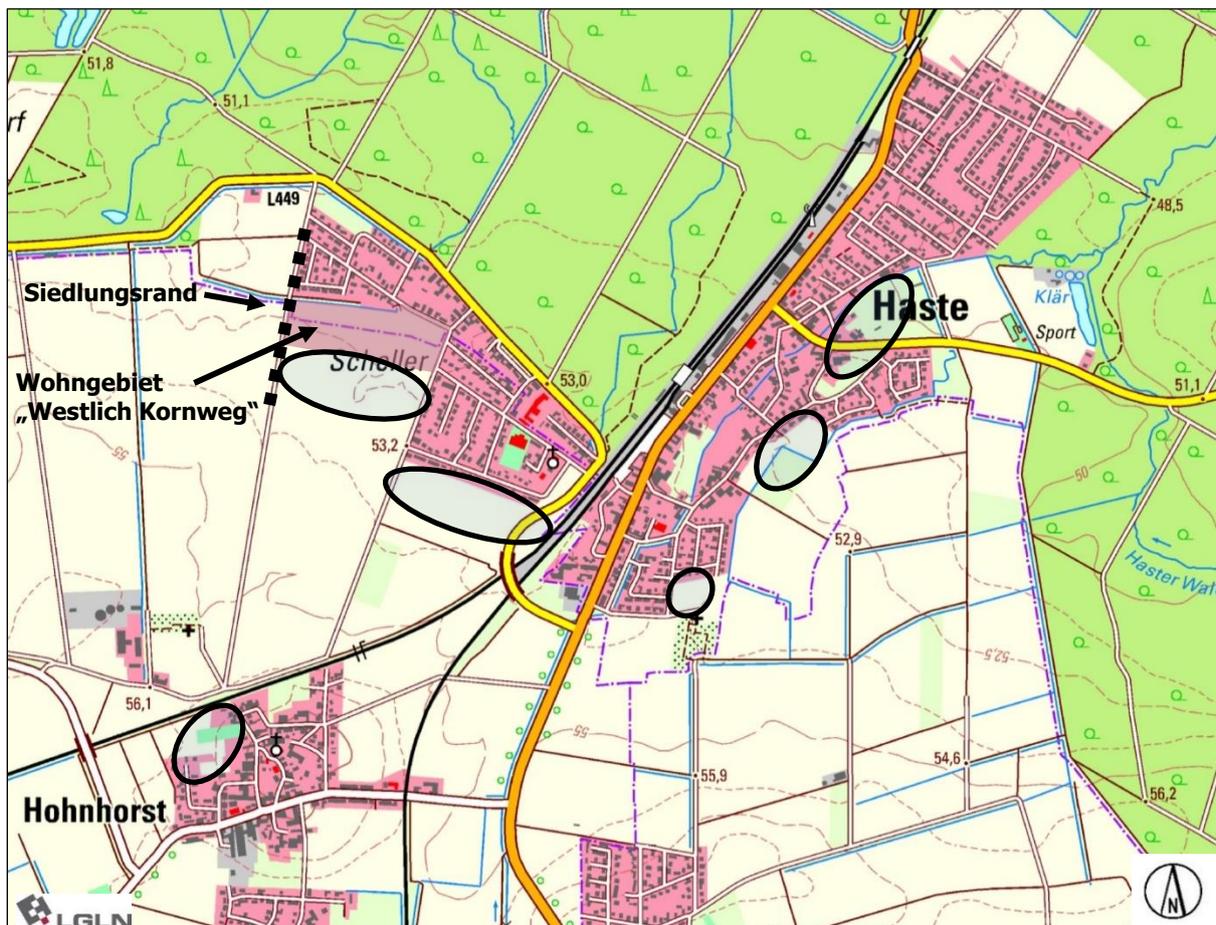
Der Siedlungsbereich südlich der Waldstraße ist ferner dadurch gekennzeichnet, dass er einschließlich des in 2003 geplanten und realisierten Wohngebietes Haste West keine Grundstücksflächen erkennen lässt, die für eine angemessene Deckung des Wohnbedarfs geeignet wären. Die Gemeinde Haste stellt zur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

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

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

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

Abb.: Übersichtsplan möglicher Alternativstandorte, Kartengrundlage: TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2023 LGLN



7 Von der Planung betroffene öffentliche Belange

7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.1.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

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

Die jeweiligen Belange werden in diesem Teil der Begründung nur verkürzt dargestellt, um Wiederholungen zu vermeiden. Auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung, wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt), der ausführlich auf die Darlegung der einzelnen Aspekte eingeht, sei hier hingewiesen.

Fachgesetze

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Gemäß § 61 Abs. 1 NWG umfasst die Unterhaltung eines Gewässers seinen ordnungsgemäßen Abfluss, sowie die Pflege und Entwicklung. In Bezug auf die Unterhaltung von Gewässern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

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

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

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg (gem. § 4) sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt nur außerhalb von Ortslagen und vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume. Zwei Eichen am nördlichen Rand des Teiländerungsbereich 35.1 fallen unter die Verordnung.

Fachplanungen

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

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGNatSchG)

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

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGNatSchG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) liegt im Vorentwurf vor und bezieht sich im Wesentlichen auf die Darstellungen des Landschaftsplanes Nenndorf (1995). Aus regionaler Sicht hat der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und für das Landschaftsbild.

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

Regionales Raumordnungsprogramm

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

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

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

7.1.2 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu Siedlungslebensräumen, Verlust von Ackerlebensräumen
- *Schutzgut Boden/Fläche:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden

- *Schutzgut Wasser:* Veränderung der natürlichen Grundwassersituation und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von Versiegelungen
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Freiflächen der freien Landschaft, fehlende Einbindung des zukünftigen Siedlungsrandes in die angrenzende freie Landschaft, Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern.
- *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:* Mögliche Beeinträchtigungen von archäologischen Bodenfunden

Parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“ (Gemeinde Hohnhorst) aufgestellt. Für die Ermittlung des innerhalb der Wohnbauflächen zu erwartenden Eingriffs wurde berücksichtigt, dass der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4 für die zukünftigen Wohngebiete festsetzt. Inkl. der gem. § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung dieser Grundflächenzahl um 50 % ergibt sich somit, dass die Wohnbauflächen zu ca. 52 % bis 60 % mit Gebäuden und Nebenanlagen überbaut werden können.

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

• Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

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

Parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird der v.g. Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsintensität genauere Angaben. Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung darstellen:

➤ *Immissionsschutz*

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

➤ *Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung der Grundflächenzahl*

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

➤ *Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Ableitung des Oberflächenwassers*

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll im benachbarten Plangebiet (B-Plan Nr. 15 „Westlich Kornweg (Gemeinde Hohnhorst)“) zurückgehalten werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der angeschlossenen Oberflächengewässer vermieden werden. In diesem Bereich ist bereits ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken realisiert worden, das auf den versiegelten Flächen des Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser zurückhält und nur zeitverzögert und dosiert an die nächste Vorflut ableitet.

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

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hohnhorst und am westlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Scheller. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Süden und Westen ist landschaftlich von Bedeutung. Auf Grund dieser aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen zu stellen. Eine ungestörte Silhouette des Ortsrandes soll auch mit Blick auf die nördlich und östlich anschließenden Siedlungsbereiche im Sinne einer homogenen Ausformung der baulichen Anlagen (insbesondere ihrer Höhenentwicklungen) und durch Rahmeneingrünungen erhalten bleiben. In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Ortsrand vorgegeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Darüber hinaus soll die im parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 17 festgesetzte Rahmeneingrünung auf eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Bebauung in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft hinwirken.

➤ *Eingrünung/Durchgrünung*

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

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

➤ *Hinweise auf mögliche Bodenfunde*

In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 werden entsprechende Hinweise aufgenommen, um erhebliche Beeinträchtigungen möglicher Bodenfunde zu vermeiden. Archäologischer Bodenfunde zwar nicht bekannt sind, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten ggf. auftretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

➤ *Baufeldräumung*

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

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

➤ *Bodenschutz*

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

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

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

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

7.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

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

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die jeweils zugeordnete Biotoptypenkarte und die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz ist aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen dem Teil II „Umweltbericht“, der zur öffentlichen Auslegung beigefügt wird, zu entnehmen.

Bezugnehmend auf die im Parallelverfahren erfolgte Aufstellung des B-Planes Nr. 17 stellt die Bilanz heraus, dass im Plangebiet der 35. Änderung des FNPs ein Kompensationsdefizit von

voraussichtlich etwa 25.000 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen.

Hinzu kommen noch erforderliche artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für ein betroffenes Brutpaar der Feldlerche und ein Brutpaar des Rebhuhns. Hierzu sind geeignete Flächen zu entwickeln bzw. die erforderliche Kompensation ist darauf auszurichten.

7.1.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die insgesamt nach Berücksichtigung interner Maßnahmen verbleibende Differenz wird anteilig extern kompensiert. Hierzu werden entsprechende Flächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt. Eine genaue Bilanzierung der erforderlichen Werteinheiten und Maßnahmen erfolgt entsprechend im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Der Nachweis des Ausgleiches des zu erwartenden Defizits wird entsprechend dort geführt.

Ferner sind zusätzlich zu Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) für Rebhuhn und Feldlerche erforderlich.

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

7.2 Verkehr

Das Plangebiet hat über die Anbindung an die L 449 (Waldstraße) und die Anbindung an die B 442 im weiteren östlichen Verlauf eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Über die L 449 wird der Planbereich an die Kreisstadt Stadthagen im Westen, die Stadt Bad Nenndorf und über den Anschluss an die Autobahn BAB 2 (Richtung Hannover und Dortmund) sowie über die B 442 mit Anbindung an die Stadt Wunstorf) angebunden.

Der Bahnhof Haste kann für Fußgänger und Radfahrer über den höhengleichen Bahnübergang und für den Kfz-Verkehr über die höhenungleiche Querung der Bahn mit Anbindung an die B 442 erreicht werden. Neben der Erreichbarkeit des Bahnhofes trifft dies auch für die in Hohnhorst und Haste gelegenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Schule, Sportanlagen und ÖPNV-Haltestellen und Bahnhof, Möglichkeiten der Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs) zu.

Die mit der 35. Änderung des FNPs vorbereitete Siedlungsentwicklung ist zukünftig mit einer lokalen Zunahme des Individualverkehrs verbunden. Das Ing.-Büro Zacharias Verkehrsplanung, Hannover, hat die Auswirkungen auf das lokale Verkehrsnetz untersucht. Das Gutachten bezieht sich dabei auf die Verkehrsbelastungen in Folge der geplanten Siedlungsentwicklung. Daraus ist zu entnehmen, dass mit der geplanten Siedlungsentwicklung die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen weiterhin gut sein wird.

Durch die aus dem Plangebiet resultierenden Individualverkehre ergeben sich ebenfalls keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen.

7.3 Immissionsschutz

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

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionsituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete sowie von der im Norden gelegenen L 449 und ferner durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke (DB) 1700 Hannover- Minden und auf der Bahnstrecke 1760 Hannover- Altenbeken in rd. 600 m Entfernung östlich des Änderungsgebietes bestimmt. Auf den Planbereich können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken, die im Rahmen nachfolgender Planungen zu beachten sind. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

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

Darüber hinaus befindet sich in einem Abstand von ca. 1,0 km südlich vom Baugebiet eine Biogasanlage, von der aus Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurde von der Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp“, Gemeinde Hohnhorst, ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nachfolgend dargelegt und in den textlichen Festsetzungen zum v.g. Bebauungsplan Nr. 17 entsprechend berücksichtigt werden.

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

7.3.1 Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den Darstellungen der 35. FNP-Änderung bzw. den daraus abgeleiteten und im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO. Im B-Plan Nr. 17 werden aus den in der 35. Änderung geplanten Wohnbauflächen als konkrete Art der baulichen Nutzung WA-Gebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus grenzen als schutzbedürftige Nutzungen im Norden und Osten ebenfalls WA-Gebiete an. Aus diesem Grund ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen nicht von einem sich aufdrängenden Immissionskonflikt auszugehen.

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

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

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

7.3.2 Verkehrslärm

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

³ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“ der Gemeinde Hohnhorst“, Garbsen, 10.03.2023

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

- ***Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets***

Straßenverkehrslärm

Der von der L 449 ausgehende und auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm führt aufgrund der Entfernung nicht zu einer Überschreitung der o.g. und für WA-Gebiete relevanten Orientierungswerte.

Schieneverkehrslärm

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung betragen die Schienenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets 48,5 – 51 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. 46,5 – 49,5 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Demnach werden die für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte am Tage eingehalten und in der Nachtzeit um 1,5 – 4,5 dB(A) überschritten.

Aufgrund des von der Bahnstrecke ausgehenden schienengebundenen Verkehrslärms sind somit in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der großen Entfernung zur Bahnstrecke im Plangebiet selbst nicht hinreichend wirksam. An der Bahnstrecke selbst wurden bereits aktive Schallschutzmaßnahmen realisiert, die jedoch am Ehesten im Nahbereich der Bahnstrecke, nicht jedoch im Plangebiet, eine ausreichende schallmindernde Wirkung erzielen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes werden daher auf der Grundlage des v.g. schalltechnischen Gutachtens und der der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geeignete passive Schallschutzfestsetzungen definiert, die einen ausreichenden Innenschallpegel sicherstellen und textlich und zeichnerisch festgesetzt. Im Vorentwurf des v.g. Bebauungsplanes Nr. 17 sind die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt.

7.3.3 Gewerbelärm

Die Emissionen der Biogasanlage wurden am 02.08.2022 durch eine stichprobenhafte Messung erfasst. Der Messort befand sich auf dem an der Biogasanlage vorbeiführenden Feldweg etwa 85 m nördlich der Grundstückszufahrt in einer Höhe von 1 m über dem Boden. Die Messung erfolgte für einen typischen Betriebszustand der Biogasanlage.

Unter Beachtung der vorliegenden Messergebnisse beträgt der durch die Biogasanlage am Messort verursachte energieäquivalente Dauerschallpegel:

$$L_{AFM (Leq)} = 38,2 \text{ dB(A)}$$

Demnach ist festzustellen, dass die Lärmimmissionen der Biogasanlage im Bereich des vom Messort rd. 700 m entfernt gelegenen Plangebiets deutlich unter 40 dB(A) liegen, so dass dort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit unterschritten werden.

7.3.4 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Änderungsgebietes sowie innerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Änderungsgebietes befinden sich keine Nutzungen, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik eine erhebliche Beeinträchtigung des hier geplanten Wohnbereiches durch Geruch erwarten lassen. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung bewirkt dann keine erhebliche Beeinträchtigung, wenn diese nach den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ ausgeübt wird. Die südlich des Plangebietes gelegene Biogasanlage hält ausreichend Abstand.

7.3.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass im Nahbereich des Plangebietes keine konkurrierenden Nutzungen vorhanden sind, auf die mit einem entsprechenden Abstand Rücksicht zu nehmen ist.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehen sind, kann ein Immissionskonflikt ausgeschlossen bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Der Samtgemeinde Nenndorf sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einrichtungen oder Betriebe bekannt, die im Achtungsbereich der 35. Änderung des FNPs liegen und der Störfallverordnung zugeordnet werden können.

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

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

Bei Bedarf werden hierzu im weiteren Planaufstellungsverfahren weitere Aussagen getroffen.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf eine geringe Grundflächenzahl, sodass die für Allgemeine Wohngebiete sonst in Siedlungsbereichen zu erwartende max. Flächenversiegelung bis zu 0,4 zzgl. 50 % größtenteils nicht erreicht wird. Darüber hinaus kann durch eine offene Bauweise einen Beitrag dazu geleistet werden, dass auch weiterhin Frischluft von den südlich und westlich gelegenen Ackerflächen in den Siedlungsbereich eingeführt werden kann, sodass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Darüber hinaus werden im Siedlungsgebiet größere Grünflächenanteile entwickelt, die ebenfalls aufgrund ihrer Nutzung (Rückhaltebereiche mit Vegetation) einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Entsprechende Abstimmungen haben im Rahmen der Ausarbeitung der vorliegenden sowie parallel in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg stattgefunden. Es wurde dargelegt, dass die bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg“ (Gemeinde Hohnhorst) realisierte Regenrückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers für die Einbeziehung der hier in Rede stehenden Wohnbauflächen ausreichend dimensioniert sind.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

7.5.1 Altlasten

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

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

der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

7.5.2 Kampfmittel und Störfallverordnung

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

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

7.6 Denkmalschutz

7.6.1 Baudenkmal

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale.

7.6.2 Archäologische Funde

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

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

Im Hinblick auf die konkrete Benachrichtigung der Denkmalbehörde wird auf die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 17 verwiesen.

7.7 Versorgungsstruktur

7.7.1 Soziale Infrastruktur

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

Es besteht ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten.

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

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

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

7.7.2 Technische Infrastruktur

Schmutzwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet der 35. Änderung des FNPs anfallende Oberflächenwasser wird an das bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg“ (Gemeinde Hohnhorst) ausgewiesene und realisierte Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Die Dimensionierung des v.g. Regenrückhaltebeckens wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg“ mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg hinsichtlich einer ausreichenden Dimensionierung konkretisiert und abgestimmt. Es wurde festgestellt, dass das im Plangebiet der vorliegenden 35. Änderung des FNPs anfallende Oberflächenwasser an das realisierte Regenrückhaltebecken angebunden und das Volumen des Oberflächenwassers gedrosselt an die nächste Vorflut schadlos abgeleitet werden kann.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes lässt sich durch den Neubau von Versorgungsleitungen und Fortführung des vorhandenen Systems im Bereich der Straßen „Kornweg“, „Kibitzweg“ und „Weizenkamp“ realisieren und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt. Dabei stellt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine hoheitliche Aufgabe der Kommune, hier der Samtgemeinde Nenndorf, dar.

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

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

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

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

zum Zeitpunkt der Messung.).

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

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

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

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

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung

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

Kommunikationswesen

Das Plangebiet der 35. Änderung des FNPs kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

8 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

9 Darstellungen des wirksamen Bestandes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die im Änderungsbe-
reich gelegenen Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Im Norden und Osten schließen bereits wirksam dargestellte Wohnbauflächen an den Planbe-
reich an. Im Süden und Westen grenzen ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an,
die im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

10 Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der 35. FNP-Änderung wird die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ als
„Wohnbaufläche“ dargestellt.

11 Sonstige, bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Be- lange

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

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

- Verlust des visuellen Naherholungsraumes
- Veränderung des Landschaftsbildes

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

Es ist absehbar, dass der Planbereich in dem bisher von baulichen Nutzungen freigehaltenen
Bereichen seinen unbelasteten Landschaftsraum verliert und die betreffenden Freiräume auch
nicht mehr am Erholungswert teilnehmen. Die Freiräume sind jedoch bisher Bestandteile einer
intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die den v.g. Vorbelastungen unterliegen. Insofern
sind die Wirkungen mit Blick auf den Erholungsraum zu relativieren.

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

Die Auswirkungen der 35. Änderung des FNPs auf die Erholungsnutzung und weitestgehend
auf den Fremdenverkehr werden als hinnehmbar eingestuft. Kuranlagen werden von dieser
Bauleitplanung nicht tangiert.

Naturschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden hinsichtlich Art und
Umfang im Umweltbericht (die Vorlage erfolgt zur öffentlichen Auslegung) festgelegt und

dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Hohnhorst.

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

Im Rahmen der Ausarbeitung des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 17 werden die Aspekte der allgemeinen Siedlungsentwicklung mit ihren diversen Bauflächen und Schutzansprüchen konkretisiert. Zu den jeweiligen schutzbedürftigen Arten der Bodennutzungen werden ausreichende Abstände eingehalten, sodass Nutzungskonflikte vermieden werden können. Dies gilt sowohl für die Bahnstrecke Minden-Haste-Hannover als auch für die nördlich verlaufende Landesstraße L 449 (Waldstraße) und die südwestlich in einem Abstand von rd. 1,0 km gelegene Biogasanlage.

Die Aspekte der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die v.g. Abstände zu sonst emissionsintensiven Nutzungen und Einrichtungen durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz, die Bestandteil des v.g. B-Planes Nr. 17 werden, berücksichtigt.

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

Die hier betreffenden Auswirkungen werden im Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung dargestellt. Die Auswirkungen werden jedoch auf ein verträgliches Maß derart reduziert, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Gegenstand des dieser FNP-Änderung und dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 17 zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sind ausreichende Abstände zu sonst emissionsintensiven Betrieben und Einrichtungen.

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

Auswirkungen auf Kirchen und Religionsgemeinschaften ergeben sich nicht.

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

Die 35. Änderung des FNPs hat mittelbar positive Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft und ihre mittelständischen Strukturen. Auswirkungen werden sich dadurch ergeben, dass durch die Entwicklung des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuleitenden Wohngebietes das Bau- und Baunebengewerbe stabilisiert werden kann. Dies wird sich nicht nur auf die Arbeitsstätten und die darin befindlichen Arbeits- und Produktionsabläufe, sondern auch auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv auswirken.

Darüber hinaus wird die Baugebietsentwicklung auch die Synergieeffekte zu anderen in der Stadt und der Region mit dem Betrieb verbundenen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie den örtlichen Einzelhandel stärken und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohnhorst als auch der Samtgemeinde Nenndorf insgesamt durch Stabilisierung der Einwohnerentwicklung begünstigen.

Auch sozio-kulturelle Aspekte, wie z.B. die Stabilisierung der Mitgliederstruktur von Vereinen, können durch die städtebauliche Entwicklung begünstigt werden, da die zukünftig im Gebiet

lebende Bevölkerung im Wesentlichen durch ihr Erholungs- und Freizeitverhalten an den örtlichen Aktivitäten teilnehmen wird.

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

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

Die Belange der Telekommunikation sowie die der Versorgung mit Wasser und Energie werden im Rahmen der Vorhabendurchführung bzw. Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp“ berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung werden nicht berührt.

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

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

Die Belange der zivilen und militärischen Luftfahrt werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (im Bebauungsplan Nr. 17 „Im großen Kamp“, der Gemeinde Hohnhorst) berücksichtigt.

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

Ergebnisse eines von der Samtgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung liegen nicht vor. Jedoch hat der Rat der Samtgemeinde Nenndorf das Wohnraumraumversorgungskonzept der SG Nenndorf beschlossen, auf das in dem Kapitel 5.2 bereits ausführlich eingegangen wurde. Daraus ist der mit dieser 35. Änderung des FNP's verbundene Ausweisungen von Wohnbauflächen ableitbar. Daraus ergibt sich, dass die hier in Rede stehende FNP-Änderung mit den Aussagen des v.g. Versorgungskonzeptes vereinbar ist. Dies gilt sowohl für die geplante Flächenausweisung des Bruttobaulandes als auch für den ausgewählten Standort in Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches Scheller.

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

Diese Belange haben für diese Bauleitplanung keine Relevanz.

- *Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden*

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

- *Auswirkungen auf das Grundeigentum*

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

Im Rahmen der Aufstellung der 35. Änderung des FNPs und des parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Im großen Kamp“ wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben.

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

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

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

Mit der 35. Änderung des FNPs selbst sind keine negativen beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Grundeigentum zu befürchten. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die allgemeine Art der zukünftig angestrebten baulichen Nutzung dar.

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

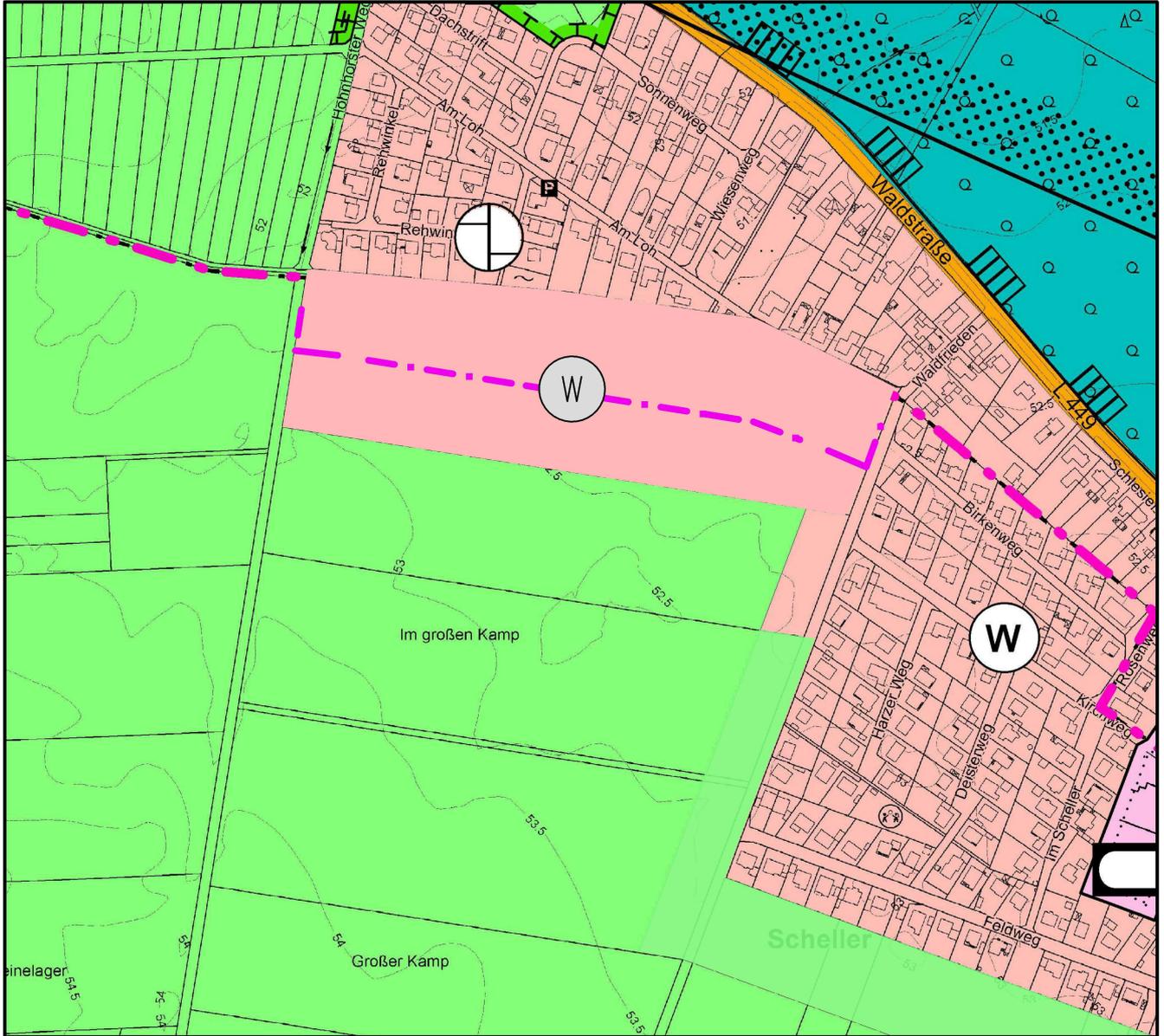
Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Teil III Abwägung

Die Ausführungen werden nach durchgeführter Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit ergänzt.

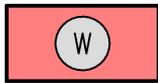
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

35. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen "Im großen Kamp",)

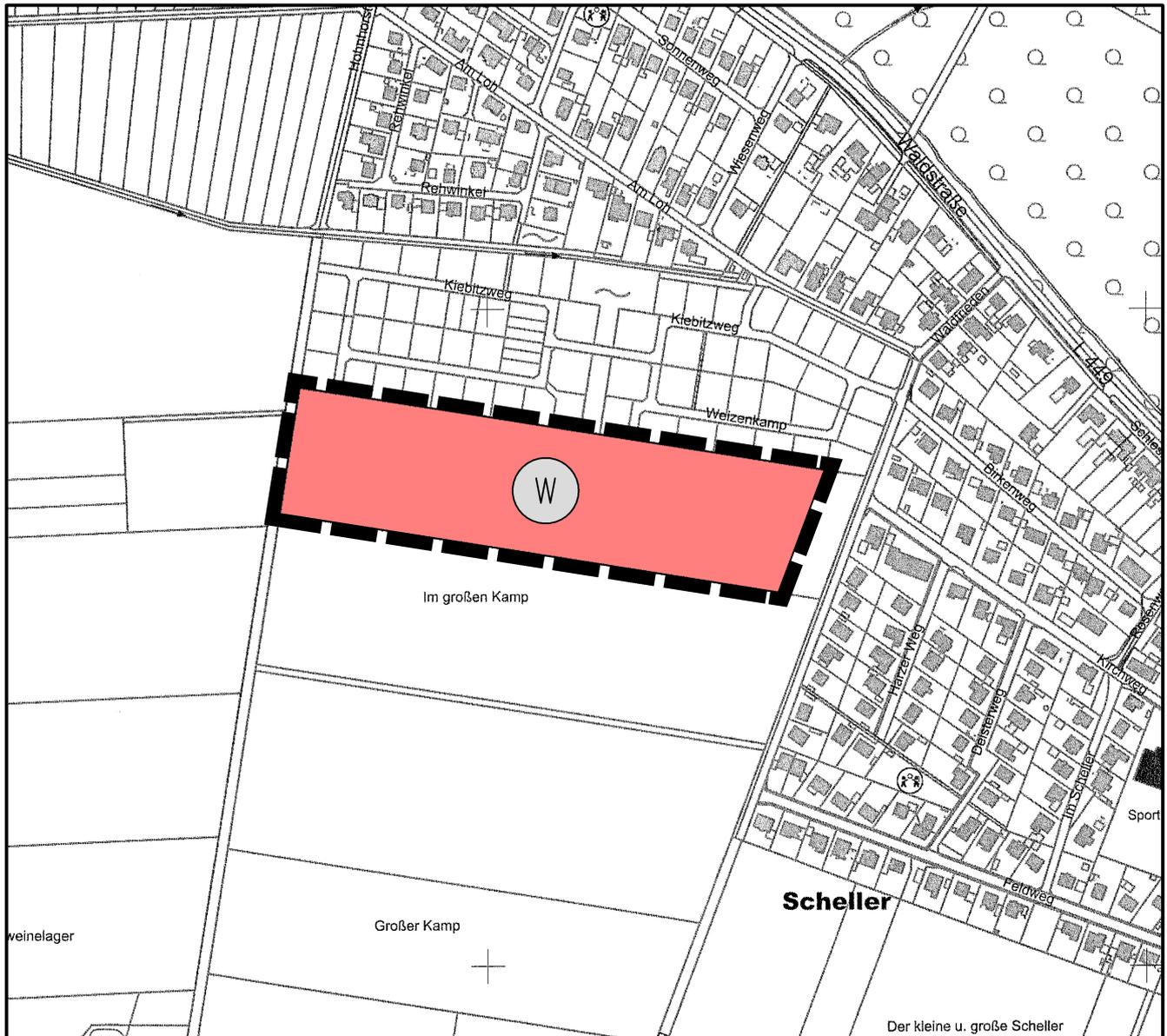
Planzeichenerklärung



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



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung



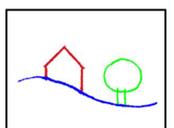
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2022  Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover



Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I
S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I
Nr. 6) geändert worden ist, erstellt worden.



Teil IV Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) beschlossen.

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Planverfasser

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:

Reinold. Stadtplanung GmbH

31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Tel: 05722-7188760

Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt

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

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

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)
Maßstab: 1:5.000
Stand: 2022

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Nenndorf hat am dem Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Feststellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) mit der Begründung einschl. Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Genehmigung

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) einschl. der Begründung und Umweltbericht ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.:) unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Stadthagen, den

Der Landrat

.....
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

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

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) einschl. Begründung und Umweltbericht hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

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

Bad Nenndorf, den __.__.____

..... (Siegel)
Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) einschl. Begründung und Umweltbericht ist gem. § 6 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) einschl. Begründung und Umweltbericht ist damit am wirksam geworden.

Bad Nenndorf, den

..... (L.S.)
Samtgemeindebürgermeister

**Verletzung von Vorschriften
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Gemeinde Hohnhorst, Wohnbauflächen „Im großen Kamp“) einschl. Begründung und Umweltbericht ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)

Ausfertigungsvermerk

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

Bad Nenndorf, den

.....
Samtgemeindebürgermeister

(L.S.)