

Satzung der Gemeinde Hohnhorst OT Ohndorf

Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest"

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Hohnhorst, OT Ohndorf

mit Begründung

Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Entwurf



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/20.000, (Topographische Grundkarte, © LGLN 11/2023)

Bearbeitung:

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Stand: März 2024

Inhalt

I.	Satzung	Seite	3
II.	Verfahrensvermerke	Seite	8
III.	Begründung der Satzung	Seite	11
	Anlage 1 – Geltungsbereich und Luftbild	Seite	32
	Anlage 2 – Flächennutzungsplan Samtgemeinde Nenndorf – Berichtigung ...	Seite	33

I. Satzung

**Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest",
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Gemeinde Hohnhorst, OT Ohndorf**

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für den Teilbereich von Ohndorf auf der Westseite der Flütstraße (Kreisstraße 47) festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 12/2, 12/3 und 12/4 der Flur 1, Gemarkung Ohndorf.

Der Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 – Überbaubare Grundstücksfläche und Grundflächenzahl

1. Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten zeichnerischen Darstellung durch die eingezeichneten Baugrenze eingegrenzt ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Als Grundflächenzahl wird für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

§ 3 – Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und Anzahl von Stellplätzen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind je Wohnung 2 Stellplätze für Pkw auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Ausgleichsmaßnahmen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass im Zuge der Neubebauung von Grundstücken je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obst- bzw. Wildobstbaum zu pflanzen ist (Bäume: Heister/Hochstamm/Solitär, Höhe mind. 150-250 cm, 2-3 x verpflanzt) entsprechend der Gehölzliste in der Begründung.

I. Satzung

2. Für die als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bezeichneten Fläche, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten zeichnerischen Darstellung ergibt, wird in Ergänzung zu Ziff.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB das Anpflanzen von mindestens 4 mittel- bzw. großkronigen Bäumen (Heister/Hochstamm/Solitär, Höhe mind. 150-250 cm, 2-3 x verpflanzt) und Sträuchern (Höhe mind. 90-150 cm Höhe, 2x verpflanzt) entsprechend der Gehölzliste in der Begründung festgesetzt. Die Fläche darf auf jedem Flurstück maximal einer Breite von 5 m unterbrochen werden.
3. Die Pflanzmaßnahmen gem. § 4 Abs. 1 und 2 dieser Satzung werden dem Eingriff, der durch die bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt, als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode des Folgejahres der Neubebauung durchzuführen.

§ 5 – Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das auf den privaten Flächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken teilweise zu versickern. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ als Versickerungsanlage vorzuhalten. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz bzw. die Vorflut zulässig.

§ 6 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Samtgemeinde Nenndorf in Kraft.

Ergänzende Hinweise zur Satzung

Archäologische Denkmalpflege

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) sind auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerland-schaft.de) sowie 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

I. Satzung

Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Nachbarschutz

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Hofstelle und Flächen können von hier Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Bodenarbeiten, etc.) ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bodenschutz

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.

Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und angrenzende Flächen sollen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorzunehmen. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

I. Satzung

Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder noch nicht ausgewertet, so dass regelmäßig ein genereller Kampfmittelverdacht besteht.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN direkt zu benachrichtigen.

Zufahrten und Baumerhalt

Je Baugrundstück sollte die Zufahrt zur Kreisstraße auf eine Breite von maximal 5 m begrenzt werden.

Im Bereich der Kreisstraße (Flurstück 13/5) befinden sich zwei Linden als Straßenbäume. Diese sind durch die geplanten Zufahrten nicht zu gefährden.

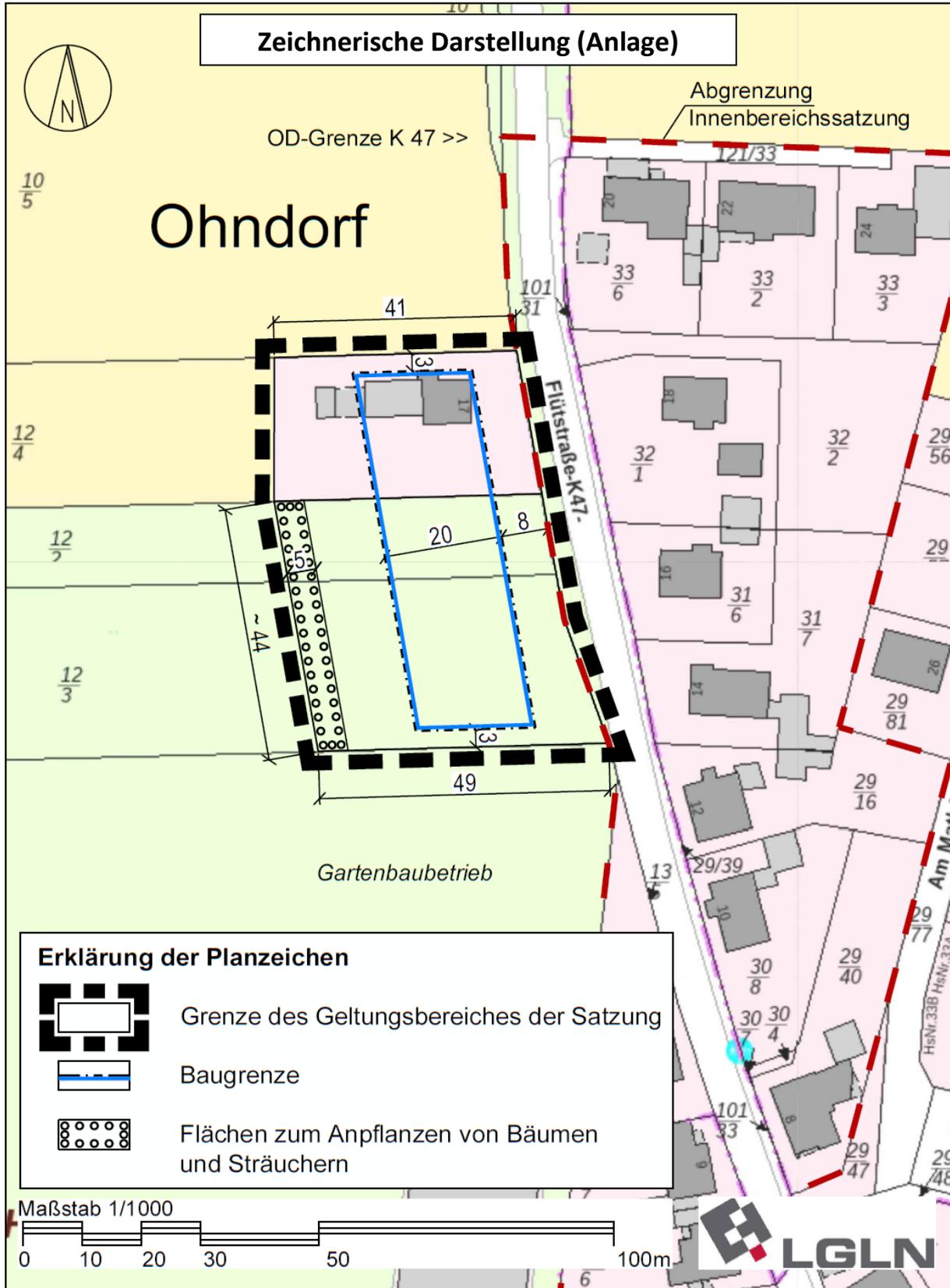
Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit des Geltungsbereichs bzw. der Nähe zum Überschwemmungsgebiet wird auf das Merkblatt des Landkreises Schaumburg für „Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten“ hingewiesen.

Klimaschutz

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen. Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ab dem 1. Januar 2024 in den Neubauten in Neubaugebieten Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie eingebaut werden müssen (Stand: GEG 2024).

I. Satzung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Stand: November 2023

II. Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hohnhorst in seiner Sitzung am diese Abrundungssatzung, "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu beschlossen.

Hohnhorst, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hohnhorst, den

Gemeindedirektor

Beschleunigtes Verfahren

Diese Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, wird gemäß § 13 BauGB als Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Hohnhorst, den

Gemeindedirektor

II. Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Abrundungssatzung, "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Beteiligten im Sinne § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Hohnhorst, den _____

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat die Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohnhorst, den _____

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Abrundungssatzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hohnhorst, den _____

Gemeindedirektor

II. Verfahrensvermerke

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Abrundungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohnhorst, den

Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Abrundungssatzung und die Begründung wurden ausgearbeitet von:

Bad Nenndorf, den

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

III. Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	12
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	13
3. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren	14
3.1. Rechtsgrundlagen.....	15
4. Übergeordnete Planungen und Planungsebenen.....	15
5. Inhalt der Festsetzungen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung.....	17
6. Abwägungsrelevante und sonstige Belange	20
6.1. Verkehr und Erschließung	20
6.2. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung	20
6.3. Trink- und Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz	20
6.4. Boden und Niederschlagswasser	21
6.5. Immissionsschutz und Nachbarschutz	22
6.6. Kampfmittelbeseitigung.....	24
6.7. Umweltrelevante Belange und Eingriffsbilanzierung	24
6.7.1. Betrachtung der Schutzgüter	24
6.7.2. Eingriffsbilanzierung.....	28
7. Sonstige Angaben und Hinweise.....	30
7.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten.....	30
7.2. Allgemeine Hinweise	31
7.3. Bearbeitung des Verfahrens.....	31
7.4. Verfahrensvermerk	31
 Anlage 1 - Darstellung des Geltungsbereiches mit Luftbild	 Seite 32

III. Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Nordwesten von Ohndorf besteht durch die Eigentümer von zwei Teilflächen, die unmittelbar an die vorhandene Kreisstraße (Flütstraße - K 47) grenzen, der konkrete Bedarf für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Innenbereichssatzung für die Ortschaft Ohndorf an, ist aber derzeit dem planerischen Außenbereich zuzuordnen. Aufgrund der bereits bestehenden Einzelbebauung auf der Westseite der Flütstraße an der Nordgrenze der Ortschaft und des im Süden angrenzenden Obst- und Gartenbaubetriebes, werden die zwei Teilflächen städtebaulich als Baulücke wahrgenommen.

Die bisher erfolgten Bauvoranfragen für zwei Wohngebäude innerhalb der Baulücke wurden abschlägig beschieden, sodass durch die Aufstellung der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Einzelbebauung, die planungsrechtliche Grundlage für die ordnungsgemäße, städtebauliche Entwicklung geschaffen werden soll, die einer Zersiedlung der Landschaft entgegenwirkt. Die Einbindung der nördlich angrenzenden Einzelbebauung dient hierbei lediglich der Bestandssicherung. Für das Gebäude besteht Bestandsschutz.

Das neuere Wohnbaugebiet in Ohndorf, mit seinen 15 Bauplätzen (B-Plan Nr. 13 „Mathe II“), ist zwischenzeitlich vollständig bebaut, sodass dem o.g. konkreten Bedarf nunmehr Rechnung getragen werden soll. Weitere, verfügbare Baulücken stehen in Ohndorf nicht zur Verfügung. Die Bebauung dient somit auch dem Wohl der Allgemeinheit.

Neue Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen die Festsetzungen dieser Satzung einhalten. Sie werden im Übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die Wohnbebauung bzw. die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen des Bestandsgebäudes im Geltungsbereich und der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Flütstraße.

Die Abrundungssatzung ermöglicht das Bauen auf den bisher noch unbebauten Flächen im Norden von Ohndorf, westlich der Flütstraße. Die Satzung dient damit der Deckung der konkreten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Das ist das wesentliche Ziel der Satzung. Darüber hinaus erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen die Einbindung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, was ein weitergehendes Ziel der Planung darstellt.

III. Begründung

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung, "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, umfasst die östlichen Teilflächen der drei Flurstücke 12/4, 12/2 und 12/3. An der Südgrenze des Flurstücks 12/3 wird der Geltungsbereich auf eine Tiefe von 49 m begrenzt.

Im Übrigen ergibt sich der Geltungsbereich an seiner Westgrenze aus der örtlichen Situation, die durch die im Kataster dargestellte Nutzungsgrenze (Wohnbaugrundstück/landwirtschaftliche Fläche) auf dem Flurstück 12/4 dargestellt ist. Der Geltungsbereich ist auf der zeichnerischen Darstellung gekennzeichnet und vermaßt.

Im Norden grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Im Osten grenzt die Flütstraße (Kreisstraße 47) an, auf der im Bereich des Geltungsbereichs straßenbegleitend zwei Linden stehen. Auf der Westseite der Flütstraße befindet sich die örtliche Wohnbebauung, die sich innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung von Ohndorf befindet. Im Süden grenzt der landwirtschaftliche Betrieb mit Obst- und Gartenbau an. Die Zufahrt des Wirtschaftsbereiches des Betriebes, mit einer Breite von ca. 6 m zur Kreisstraße, grenzt hierbei unmittelbar an die Südgrenze des Geltungsbereichs. Im Übrigen sind auf der Betriebsfläche Folientunnel des Gartenbaubetriebes vorhanden, die zur Grenze des Geltungsbereichs einen Abstand von ca. 5 m einhalten.

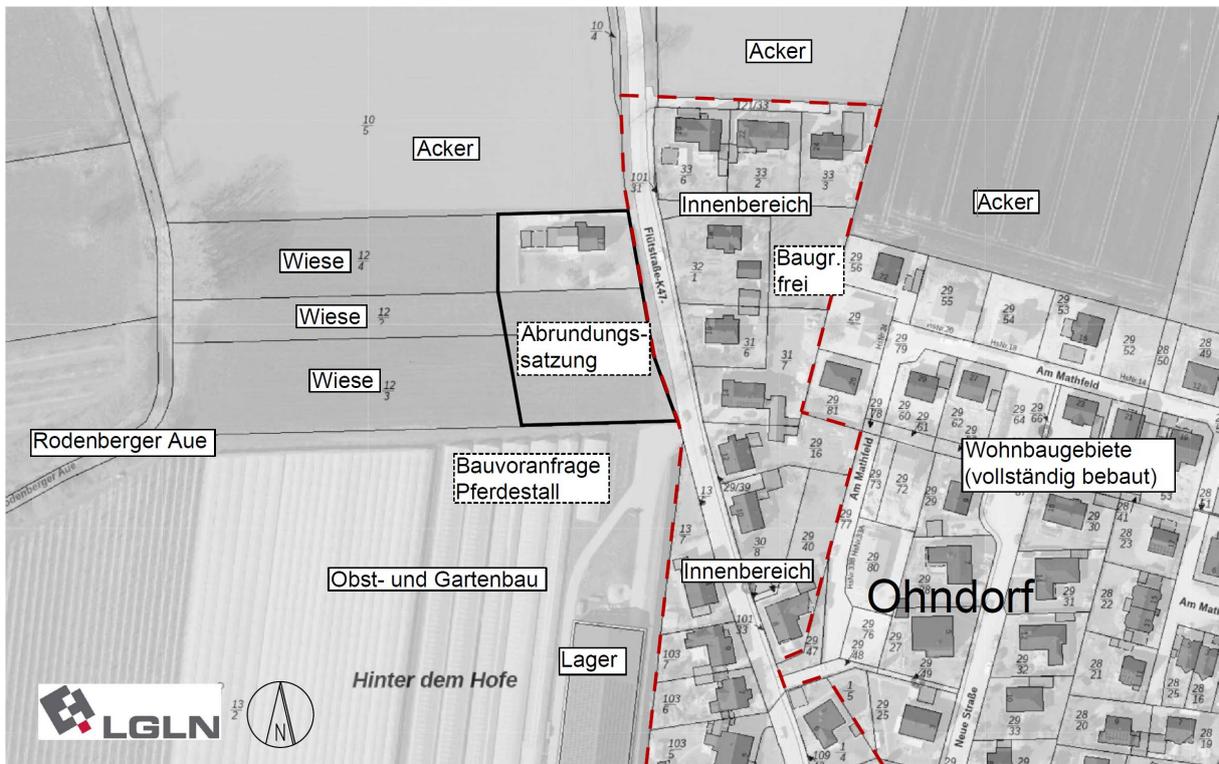


Abb. 1 - Übersicht der benachbarten Nutzungen (Kartengrundlage, © LGLN 2023, unmaßstäblich)

Aktuell liegt für das südlich benachbarte Flurstück (13/2) eine Bauvorange zur Errichtung eines Pferdestalls mit Mistplatte vor. Die Westseite der drei Teilflurstücke, die den Geltungsbereich bilden, ist durch die freie Landschaft mit Grünlandflächen geprägt. In einer Entfernung

III. Begründung

von ca. 120 m von der Westseite des Geltungsbereichs grenzen die Flurstücke an die Rodenberger Aue.

Das nördliche Flurstück 12/4 ist durch die bestehende Wohnbebauung mit dem westlich angrenzenden Stallgebäude bereits bebaut. Das Grundstück hat im Norden seine Zufahrt zur Flütstraße (K 47).

Die beiden Teilflächen, für die das Baubegehren besteht, stellen sich in der Örtlichkeit als bewirtschaftete, landwirtschaftliche Grünlandflächen (Wiesen) dar.

Die mittlere Höhe im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt bei 57 m über NN. Der tiefste Punkt liegt an der Nordwestecke bei 56 m über NN. Der höchste Punkt an der Südostecke bei 58 m über NN.

3. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren

Die Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 wird als Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung bezeichnet und erweitert den Innenbereich in den planungsrechtlichen Außenbereich. Es bedarf der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die im vorliegenden Fall durch die gesicherte Erschließung durch die Flütstraße gegeben ist. Zudem erfolgt die unmittelbare Anbindung an die bestehende Innenbereichssatzung und die Einbindung des Bestandsgebäudes im Norden des Geltungsbereichs, die die überplanten Freiflächen lediglich als Baulücke in Erscheinung treten lassen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist rechtlich hingegen nicht zwingend erforderlich. Hier soll im Zuge einer Berichtigung eine Darstellung als gemischte Baufläche (gemäß §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) erfolgen. (vgl. Kap. 4)

Die Aufstellung der Satzung wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

III. Begründung

3.1. Rechtsgrundlagen

Die Abrundungssatzung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

4. Übergeordnete Planungen und Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Gemeinde Hohnhorst mit der Ortschaft Ohndorf ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Das nächstgelegene Mittelzentrum und Sitz der Samtgemeinde Nenndorf ist die Stadt Bad Nenndorf in einer Entfernung von 3-4 km. In der zeichnerischen Darstellung vom Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003) ist Ohndorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ (D 1.5.07) dargestellt. Im Bereich der Rodenberger Aue ist die Signatur als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ maßgeblich.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage im Ort trägt die geplante Siedlungsentwicklung den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung. Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Satzung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Planungen vorgenommen werden und die vorliegende Abrundungssatzung der bestehenden Raumordnungspläne nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Für die Samtgemeinde Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde.

III. Begründung

Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht.

In dem dargestellten Planauszug (Abbildung 2) wurde neben dem Geltungsbereich der Abrundungssatzung (rot umrandet) auch die Wohnbaufläche der 22. Änderung des FNP der Samtgemeinde Nenndorf zeichnerisch ergänzt.

Der FNP stellt den Geltungsbereich der Abrundungssatzung als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Osten grenzt die Kreisstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße an den Geltungsbereich. Die örtlichen Bauflächen sind als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Im Norden und Osten bestehen die Abgrenzungen für das gesetzliche Überschwemmung (blaue Welle) und die Abgrenzung für das Landschaftsschutzgebiet „Rehren/Horsten“.

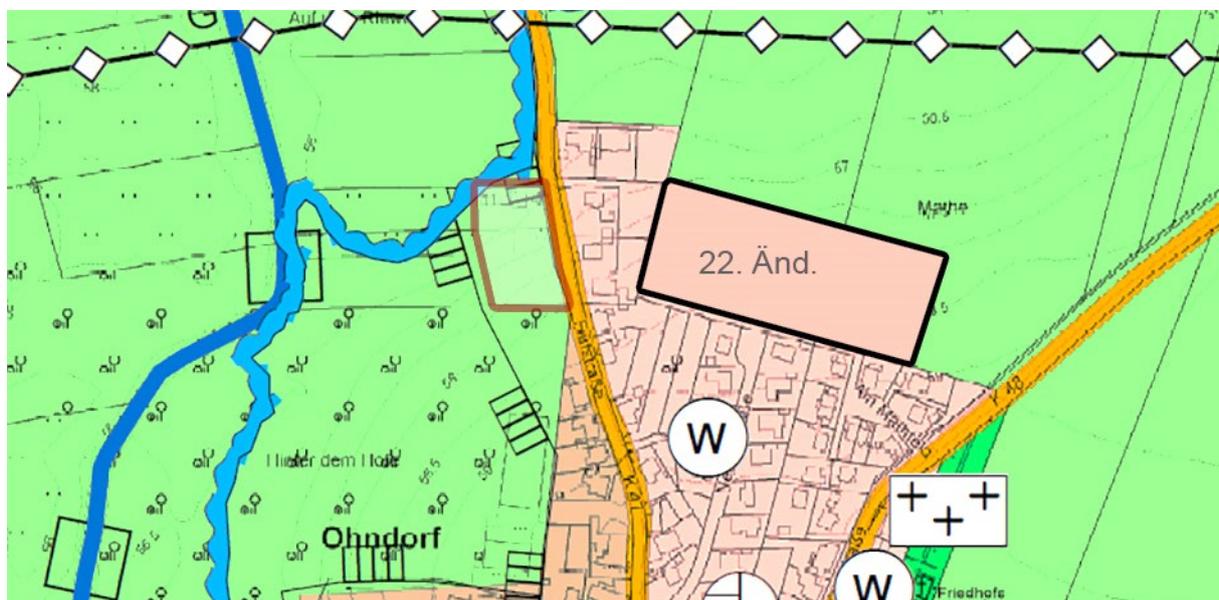


Abb. 2 - Auszug aus dem FNP der SG Nenndorf, Bereich der Abrundungssatzung rot umrandet (unmaßstäblich)

Die vorliegenden Darstellungen im wirksamen FNP stehen der baulichen Entwicklung der Abrundungssatzung nicht entgegen. Hier erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, indem der Geltungsbereich der Satzung, entsprechend der geplanten und zu erwartenden Nutzung, künftig als „gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt wird. Die Berichtigung ist in der Anlage 2 dieser Begründung dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) wird die Ortschaft Ohndorf als strukturreiche Siedlung mit potentieller Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt (Karte 1). Auch für das Landschaftsbild hat die Ortschaft Ohndorf aufgrund hoher landschaftlicher Eigenart eine hohe Bedeutung. Für das Plangebiet selbst sind keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

III. Begründung

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf werden Anforderungen an die Erhaltung und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Rahmen einer ordnungsgemäßen Flächennutzung gestellt. Die Leitziele für die besiedelten Bereiche beziehen sich auf ihre Einbindung in die Landschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung bestimmter Freiraumqualitäten. Der konkreten Fläche wird in der Planerstellung (Karte 15) ein mittleres - vorhandenes Konfliktpotenzial mit der Empfehlung einer „räumlich differenzierten Bewertung“ zugeordnet. Dies betrifft insbesondere die Einbindung in die Landschaft im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Rodenberger Aue.

Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Mit seiner Nordwestecke - außerhalb des bebauten Bereiches - tangiert der Geltungsbereich der Abrundungssatzung das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet. Betroffen ist das nördliche Grundstück mit dem Bestandsgebäude. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden diese vom Hochwasser gefährdeten Bereiche vorläufig gesichert oder festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzungen sind Abflüsse die - statistisch gesehen - alle 100 Jahre einmal auftreten.

Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit des Geltungsbereichs bzw. der Nähe zum Überschwemmungsgebiet wird auf das Merkblatt des Landkreises Schaumburg für „Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten“ hingewiesen

(Quelle: https://www.schaumburg.de/media/custom/3020_2673_1.PDF?1666069458).

5. Inhalt der Festsetzungen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Eine Abrundungssatzung bewirkt, dass das abgerundete Gebiet als unbeplanter Innenbereich eingestuft wird. Für Bauvorhaben findet in diesem Bereich die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung. Das bedeutet, dass Bauvorhaben grundsätzlich zulässig sind, wenn sie sich mit ihrer Bebauung in die nähere Umgebung einfügen und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Für Art und Maß der Bebauung kann die unmittelbar bauliche Nachbarschaft, im Norden des Geltungsbereichs bzw. auf der Ostseite der Flütstraße, herangezogen werden.

Die Rechtsfolgen der Abrundungssatzung können auch für bereits bestehende bauliche Anlagen relevant sein, etwa wenn es um Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen geht.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, um die Ziele der Satzung zu erreichen.

III. Begründung

Überbaubare Grundstücksfläche und Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird eine Baugrenze festgesetzt, um den Abstand der Bebauung zur Flütstraße (K 47) und die anschließende Bautiefe auf den Grundstücken zu definieren. Die künftige Bebauung orientiert sich hierbei an dem nördlichen Bestandsgebäude und hält zur Flütstraße ein Mindestmaß von 8 m ein. Von der östlichen Baugrenze ausgehend, beträgt die maximale Bautiefe, aus Rücksichtnahme auf den Landschaftsschutz, 20 m. Zudem wird das Maß der Bodenversiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich eine potentielle Gesamtversiegelung von 45 % der Baugrundstücke.

Die Festsetzung dienen dem Schutz des Bodens, da die bauliche Maßnahme auf einen definierten Grundstücksbereich und ein definiertes Maß begrenzt wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Anzahl der Stellplätze

Bei der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wäre auch die Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienhaus) möglich. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur, die sich an der näheren Umgebung mit maßgeblicher Bebauung aus Einfamilienhäusern orientiert, soll eine höhere Verdichtung vermieden werden. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Um das Abstellen von PKWs im Bereich der Ortsdurchfahrt zu vermeiden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind je Wohnung 2 Stellplätze für Pkw auf dem Grundstück nachzuweisen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Ausgleichsmaßnahmen

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie als kompensatorischer Ausgleich für den Eingriff, insbesondere in das Schutzgut Boden, werden auf den Grundstücken Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Mit der Anpflanzung von einem hochstämmigen Laubbaum bzw. hochstämmigen Obst- bzw. Wildobstbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, wird im Ansatz eine Basis-Begrünung des Grundstücks im ländlich geprägten Umfeld erreicht.

Auf den neu geschaffenen Baugrundstücken wird zudem auf der Westseite eine „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, die den Übergang zur freien Landschaft markiert. Auf der Fläche ist das Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen. Um weiterhin die westlich gelegenen Grünlandflächen zu erreichen, ist je Baugrundstück eine Unterbrechung der Pflanzmaßnahmen für eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

III. Begründung

Die Begrünung der Grundstücke und die Eingrünung des Ortsrandes sollen landschaftstypisch und standortgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen. Die Bäume sollen entsprechend als Hochstämme gepflanzt werden. Um die kompensatorischen Ziele zu erreichen, sind die entsprechenden Qualitäten der Pflanzmaßnahmen und der Zeitpunkt zur Durchführung der Maßnahmen definiert.

Bei der Bepflanzung sind nachfolgenden Arten und Sorten der Gehölzliste zu verwenden.

Gehölzlisten: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große und mittelgr. Sträucher 5 bis 10 m:	
Castanea sativa	Esskastanie*	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*	Cornus mas	Kornelkirsche*
Mittelgroße Bäume (ca. 10 - 20 m):		Salix cinerea	Grau-Weide*
Ulmus laevis	Flatter-Ulme*	Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aucuparia	Eberesche*	Liqustrum vulgare	Gem. Liguster°
Juglans regia	Walnuss	Taxus baccata	Eibe°
Sorbus domestica	Speierling		
Sorbus aria	Mehlbeere*		
Sorbus thuringiaca	Thür. Mehlbeere		

Obstbäume (Halb -oder Hochstamm)		Kleine Sträucher bis 5 m:	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Sternette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere°
		Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
		Rosa rubiginosa	Weinrose*
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue	Rosa in Arten u. Sorten	Strauchrose*
		Spiraea in Arten u. Sorten	Spielerstrauch°*
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode		
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer schwarzer Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin		
° für Schnitthecken geeignete Gehölze			
* Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässer- und Klimaschutzes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB das auf den privaten Flächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser/Niederschlagswasser auf den Grundstücken teilweise zu versickern. Pro 100 m² voll-versiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ als Versickerungsanlage vorzuhalten. Dies gilt unabhängig von den örtlich anstehenden Bodenverhältnissen. Die Versickerung hat über die belebte

III. Begründung

Bodenzone zu erfolgen. Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz bzw. die Vorflut zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen einer Baugenehmigung zu erbringen.

6. Abwägungsrelevante und sonstige Belange

6.1. Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreisstraße 47 (Flütstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) der Ortslage Ohndorf. Die OD- Grenze befindet sich im Norden der Ortslage, nördlich des nach Osten abzweigenden Stichweges. Die Kreisstraße ist auf der Ostseite mit einem Fußweg versehen.

Je Baugrundstück sollte die Zufahrt zur Kreisstraße auf eine Breite von maximal 5 m begrenzt werden. In der Satzung wird darauf hingewiesen.

Im Bereich der Kreisstraße (Flurstück 13/5) befinden sich zwei Linden als Straßenbäume. Diese sind durch die geplanten Zufahrten nicht zu gefährden. In der Satzung wird darauf hingewiesen.

6.2. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung mit Abwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Aufstellung der Satzung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen in der Kreisstraße 47 (Flütstraße) sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf
- Strom z.B. Westfalen Weser Netz GmbH bzw. indiv. Anbieter
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Der Abfall ist im Bereich der Kreisstraße 47 (Flütstraße) bereitzustellen.

6.3. Trink- und Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Leitung im Bereich der Kreisstraße 47 (Flütstraße) und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Satzung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-

III. Begründung

gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

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 1:5000, 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. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

6.4. Boden und Niederschlagswasser

Gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver) ist der Boden an dem Standort dem Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Parabraunerde“ zuzuordnen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist in seiner Stellungnahme regelmäßig auf die äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit und die Archivfunktion des Bodens in der

III. Begründung

Region hin. Zudem werden Hinweise zu den Maßnahmen und zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bei Eingriffen in den Boden gegeben.

(Stellungnahme LEBG - wird im Verfahren ergänzt)

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass eine vollständige Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) nicht möglich ist.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit den großen Grundstücken erscheint dennoch eine individuelle Maßnahme zur Versickerung bzw. Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Auf den Hochwasserschutz mit den nahegelegenen Überschwemmungsgebieten an der Rodenberger Aue wird in der Satzung hingewiesen.

6.5. Immissionsschutz und Nachbarschutz

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung grenzt im Süden an den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Obst- und Gemüseanbau. Zudem findet auf der Hofstelle Tierhaltung in Form einer Pferdezucht statt. Für das Flurstück 13/2 der Flur 1 der Gemarkung Ohndorf liegt die Bauvoranfrage zum Neubau eines Pferdestalls mit überdachter Mistlagerplatte vom November 2022 vor. Gemäß der Anfrage soll an der Nordgrenze des Flurstücks ein Pferdestall für 10 Pferde und 3 Ponys nebst Mistlagerfläche vorgesehen werden.

Vom Landkreis Schaumburg liegt hierzu ein positiver Bauvorbescheid vor, obwohl die Gemeinde im Vorfeld kein Einvernehmen aufgrund des bekannten Bauwunsches erteilt hatte. Nach Prüfung der Rechtslage hat der Landkreis das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt, da das besagte Grundstück im Außenbereich liegt und das geplante Vorhaben als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu bewerten ist.

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der heutige Außenbereich mit der Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen und der landwirtschaftlichen Hofstelle vorwiegend ländlich geprägt, sodass auch für die Flächen westlich der Flütstraße, die bisher ohne Bauflächen-darstellung sind, aus städtebaulicher Sicht faktisch als gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiet zu bewerten sind. Charakteristisch für ein Dorfgebiet sind regelmäßig auch die landwirtschaftlichen Nutzungen, einschließlich der zulässigen Tierhaltung, in Nachbarschaft zur wohnbaulichen Nutzung.

III. Begründung

Im Rahmen der konkreten Bauantragstellung für den geplanten Pferdestall mit Mistlagerfläche könnten daher Auflagen zum Immissionsschutz erfolgen, die das Miteinander der verschiedenen Nutzungen verträglich gestalten. Die nachfolgenden Auflagen stammen aus einem im Ansatz vergleichbaren baulichen Vorhaben und könnten auch in diesem Verfahren Anwendung finden.

Möglichkeiten von Einschränkungen im Baugenehmigungsverfahren Pferdestall

1. Die Zahl der Pferde ist auf den beantragten Umfang (xxx Pferde) zu begrenzen. [...]
2. Der Mindestabstand zwischen Stallgebäude und der nächsten umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung von xxx m ist einzuhalten.
3. Es ist sicherzustellen, dass die zur nächsten Nachbarschaft hin ausgerichteten Fassaden der Tierhaltung geschlossen bleiben. Vorhandene Fenster oder Türen sind stets geschlossen zu halten.
4. Der Mindestabstand zwischen geruchsrelevanten Funktionsflächen (z.B. Futterstellen, Tränkbereiche, Dung- bzw. Mistlegen, etc.) und den umliegenden nächsten Wohnbebauungen von xxx m ist einzuhalten.
5. Die Boxen in den Pferdeställen sind regelmäßig zu entmisten und gut einzustreuen. Es sollten keine geruchsträchtigen Futtermittel eingesetzt werden.
6. Auf den Freilaufflächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es dort nicht zu Ablagerungen geruchsträchtiger Exkrememente kommt. Anfallende Exkrememente sind zur Vermeidung von belästigenden Gerüchen regelmäßig einzusammeln.
7. Soweit es bei einem längeren Aufenthalt der Tiere durch Verfrachtungen von Exkrementen in den Untergrund und damit zu stärker störenden Geruchseinwirkungen in der Nachbarschaft kommt, ist diese Geruchsquelle durch geeignete Maßnahmen zu beheben.
8. Sobald sich ein Vermatschen der Freifläche (Koppel) abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z.B. Ausweichflächen, Absperrung der Teilflächen, Befestigung mit Paddockplatten, etc.) zu ergreifen, um eine erhebliche Geruchsbelästigung der Nachbarschaft zu verhindern.
9. Bei trockener Witterung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung des Platzes) dafür zu sorgen, dass es durch die Nutzung des Platzes zu keinen nennenswerten Staubaufwirbelungen kommt.
10. In den Hinweisen zum Wasserrecht findet sich zudem die Regelung, dass Pferdemist auf den Weideflächen und sonstigen Freiflächen täglich aufzusammeln und auf die Mistsammelstelle zu verbringen ist.

Quelle: <https://www.lexika.de/baurecht/nachbarklage-gegen-baugenehmigung-fuer-pferdestall/>

Die Gesamtgröße des Flurstücks 13/2 kann hinsichtlich des geplanten Standortes des Pferdestalls planungsrechtlich (nach § 35 BauGB) so ausgelegt werden, dass ein ausreichender Abstand zum nördlichen Nachbargrundstück bzw. der festgelegten Baugrenze eingehalten werden kann. Die nachbarschaftsschützenden Belange in Bezug zu der geplanten Tierhaltung werden entsprechend gewahrt, wenn bei dem Bau des Pferdestalls die erforderlichen baulichen

III. Begründung

Maßnahmen nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen und Auflagen durchgeführt werden.

Im Übrigen erfolgt der nachfolgende Hinweis zur Satzung, der im Gegenzug die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt:

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Hofstelle und Flächen können von hier Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

6.6. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, weist regelmäßig darauf hin, dass für die Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

6.7. Umweltrelevante Belange und Eingriffsbilanzierung

Für den Bereich der Satzung wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um die Aufstellung einer Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung einzustellen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt darzustellen. Ebenso wird im Zuge der Satzung eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und es findet eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden statt.

6.7.1. Betrachtung der Schutzgüter

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und

III. Begründung

Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der weitgehend durch die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu.

Mit Blick auf den geplanten Pferdestall auf dem südlich angrenzenden Grundstück besteht die Möglichkeit von Einschränkungen der Wohnqualität auf den geplanten Baugrundstücken. Entsprechend der Darstellung im Kapitel „Immissionsschutz und Nachbarschutz“ können entsprechender Auflagen das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen regeln.

Die Nähe zur Kreisstraße 47 wird aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der geringen Verkehrsdichte als weitgehend unproblematisch eingeschätzt. Die Baugrenze hält zur Fahrbahnkante der Kreisstraße einen Abstand von ca. 12 m ein. Eine Beeinträchtigung der gesunden Lebensverhältnisse ist dementsprechend nicht erkennbar.

Von weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die beschriebene Situation hinausgehen, ist nicht auszugehen.

Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Teilflächen der Satzung, für die eine Neubebauung vorgesehen ist, stellen sich im Bestand als vorwiegend intensiv genutzte bzw. artenarme Grünlandflächen dar. Gehölze, die Fledermäusen als potenzielles Quartier oder als Nahrungsraum bzw. Leitlinie dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Auch ist mit einer Betroffenheit von Brutvögeln nicht zu rechnen. Gehölze als potenzielle Habitate gehölbewohnender Arten fehlen. Habitate potenziell vorkommender Bodenbrüter, wie z.B. Rebhuhn, fehlen, da geeignete Biotopstrukturen, offene, unbefestigte Wege und Nahrungshabitate fehlen. Auch ist mit einem Vorkommen anderer Arten der offenen Agrarlandschaft, wie z.B. der Feldlerche, aufgrund vorhandener Kulissenwirkungen durch Gehölze an der Rodenberger Aue, Gewächshäuser und vorhandener Wohnbebauung nicht zu rechnen. Daher sind keine Beeinträchtigung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten und kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG in eigener Verantwortung beachten. Die Freimachung der Baufelder sind gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 des BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen. Somit stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Boden, Fläche

III. Begründung

Das Schutzgut Boden hat aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zwar eine besondere Schutzfunktion, ist aber nicht in die Kategorie der Böden mit besonderer Bedeutung einzustufen.

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgte ein Eingriff im Hinblick auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Eingriff wird jedoch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Versiegelung begrenzt. Dennoch entsteht ein Eingriff durch die Flächeninanspruchnahme durch die Neuversiegelung in Höhe von maximal 1.289 m². Hierfür wird in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen der Satzungen ein Wertverlust numerisch errechnet. Für diesen Eingriff wird ein kompensatorischer Ausgleich auf den gleichen Flurstücken im Bereich der Rodenberger Aue vorgeschlagen. Die Kompensationsmaßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In der Satzung wird ergänzend auf den schonenden Umgang mit dem Boden gemäß der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bzw. DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ hingewiesen.

Landschaft und Landschaftsbild

Bei der ergänzenden Bebauung handelt es sich um ein Vorhaben am Siedlungsrand, der durch die Abrundung der Ortslage regelmäßig einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die bereits bestehende Bebauung im Norden des Geltungsbereichs der Satzung reduziert, da infolgedessen lediglich eine „Baulücke“ im Siedlungszusammenhang geschlossen wird.

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den beiden neuen Baugrundstücken erfolgt eine Teilkompensation des Eingriffs, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Zudem werden auf den Grundstücken die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung der Neubaugrundstücke vorgesehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Mit den geplanten Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird der Eingriff in das Schutzgut minimiert.

III. Begründung

Luft

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind durch die neue Bebauung keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Die städtebauliche Nutzung orientiert sich im vorliegenden Fall unterhalb der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für übliche Wohnbauflächen, damit sich die neue Bebauung in das städtebauliche bzw. ländlich geprägte Umfeld einfügt.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den Neuversiegelung und die Reduzierung der Freiflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung jedoch hingenommen werden.

Mit Blick auf den Klimaschutz wird für die neu zu errichtenden Gebäude auf die möglichst hohen energetischen Standards hingewiesen. Daher sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen. Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ab dem 1. Januar 2024 in den Neubauten in Neubaugebieten Heizungen mit 65 % erneuerbarer Energie eingebaut werden müssen (Stand: GEG 2024).

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Mit Blick auf die archäologische Denkmalpflege wird ein entsprechender Hinweis in die Abrundungssatzung aufgenommen. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

III. Begründung

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit der angestrebten Satzung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem verbleiben nach der Kompensation des Ausgleichs beim Schutzgut Boden – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

6.7.2. Eingriffsbilanzierung

Die Abrundungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beeinträchtigt, dass die Satzung eine bauliche Nutzung von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig war. Insofern wirkt sich hinsichtlich der Bilanzierung im vorliegenden Fall lediglich die Teilflächen aus den Flurstücken 12/2 und 12/3 mit einer Grundfläche von ca. 1980 m² aus, die als Grünlandfläche bzw. Intensivwiese im Bestand vorhanden ist.

Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen wird die Arbeitshilfe "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" mit Stand vom März 2008 und der darin enthaltenen Biotoptypenwertliste zugrunde gelegt. Für den Untersuchungsraum ergibt sich für den Bestand folgende Situation des Ausgangszustandes.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung)	45 %	1.055 m ²	475 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	55 %	1.055 m ²	580 m ²	2	1	2	1.161
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm, Grünlandfläche	100 %	1.980 m ²	1.980 m ²	3	1	3	5.940
Gesamtfläche				3.035 m²		Gesamtflächenwert A:		7.101

Bei den geplanten Baugrundstücken handelt es sich im Bestand um eine Grünlandfläche, die als Intensivwiese mit einem Grundwert von 3 angesetzt werden kann. Versiegelte Flächen im

III. Begründung

Bestand haben den Grundwert 0, Zier- und Nutzgärten (ebenfalls im Bestand) werden mit dem Grundwert 2 veranschlagt. (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums)

Nach der Bilanzierung ergibt sich für den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes ein Gesamtflächenwert (A) von **7101 Punkten**.

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen der Satzung und des künftig anzuwendenden § 34 BauGB ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der Satzung								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung)	45 %	2.865 m ²	1.289 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	55 %	1.055 m ²	580 m ²	2	1	2	1.161
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen (Baumpflanzungen)	55 %	1.810 m ²	996 m ²	3	1	3	2.987
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen Pflanzfl. (44 m - 10 m = 34 x 5 m = 170 m ²)	100 %	170 m ²	170 m ²	5	1	5	850
Gesamtfläche				3.035 m²		Gesamtflächenwert B:		4.997

Nach der Bilanzierung ergibt sich für den Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzungen ein Gesamtflächenwert (B) von **4997 Punkten**.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen maßgeblich durch die geplante Bodenversiegelung. Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 definiert. Durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich eine potentielle Gesamtversiegelung von 45 % der Baugrundstücke.

Die Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern auf der Westseite der Baugrundstücke umfassen eine Fläche von 220 m² (44 m x 5 m), können jedoch je Grundstück auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden. Insofern ergibt sich für die Bilanz eine Grundfläche von 170 m² die mit einem Grundwert von 5 bewertet wird.

Aufgrund der Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken werden die neuen Baugrundstücke als Zier und Nutzgärten mit überwiegend heimischen Gehölzen bzw. dem Grundwert von 3 bewertet.

C. Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
	Gesamtflächenwert B (4.997 Punkte) - Gesamtflächenwert A (7.101 Punkte) = -2.104 Punkte

In der Gesamtbilanz ergibt sich eine negative Differenz (C) in Höhe von **2104 Punkten**, wenn der Gesamtflächenwert B vom Gesamtflächenwert A abgezogen wird.

III. Begründung

Zum Ausgleich der negativen Differenz wird empfohlen auf der Westseite der Flurstücke 12/2 und 12/3 auf einer Fläche von ca. 1000 m² geeignete Pflanzmaßnahmen im Randbereich der Rodenberger Aue durchzuführen. Die Flächengröße ist bemessen, um bei einer Aufwertung um 2 Werteinheiten die vollständige Kompensation zu ermöglichen. Die genaue Lage und die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen und über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Maßnahmen sind dem Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung zugeordnet. Im Ergebnis kann damit der Eingriff vollständig kompensiert werden.



Abb. 3 - Beispielhafte bzw. ungefähre Darstellung der Lage der Kompensationsfläche (Flurstücke 12/2 und 12/3)

7. Sonstige Angaben und Hinweise

7.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von 3035 m². Eine weitergehende Flächenbilanz ist nicht erforderlich.

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gemeindehaushalt ist durch die Planung nicht betroffen.

III. Begründung

7.2. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Satzung, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Abschnitt (Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen.

7.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf der Abrundungssatzung „Flütstraße Nordwest“ sowie der Begründung wurde ausgearbeitet von

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt ·· Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Planverfasser

Bad Nenndorf, den

7.4. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hohnhorst in seiner Sitzung am _____ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

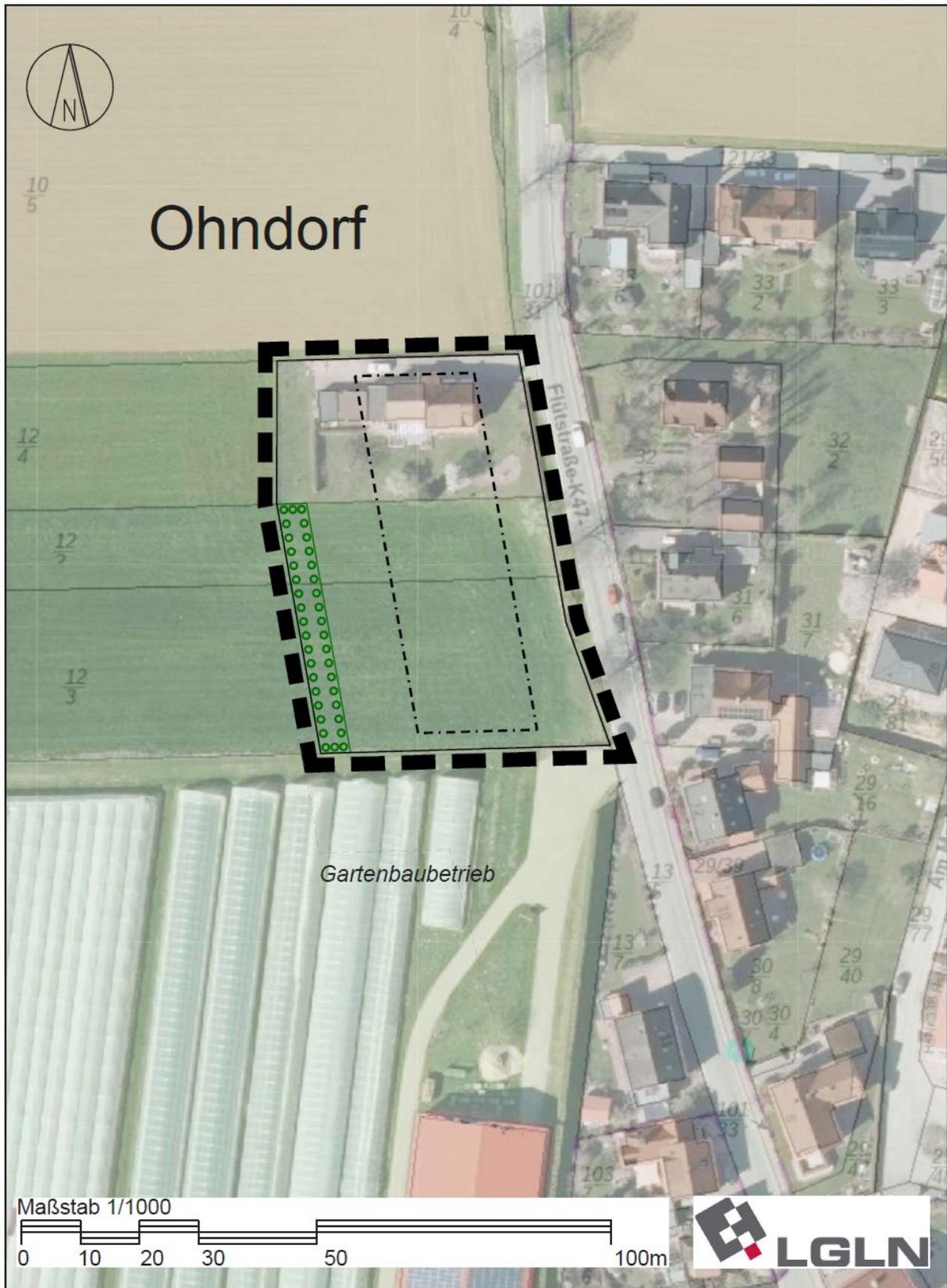
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Abrundungssatzung „Flütstraße Nordwest“, OT Ohndorf, vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Hohnhorst, den

Der Bürgermeister

Anlage 1

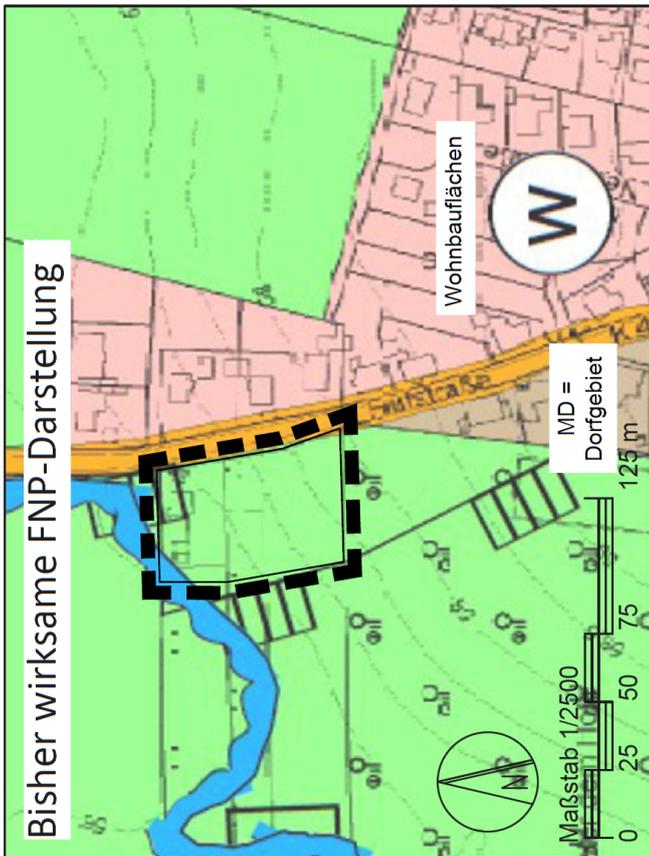
Darstellung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung, "Flütstraße Nordwest", OT Ohndorf, mit hinterlegtem Luftbild



Darstellung maßstäblich

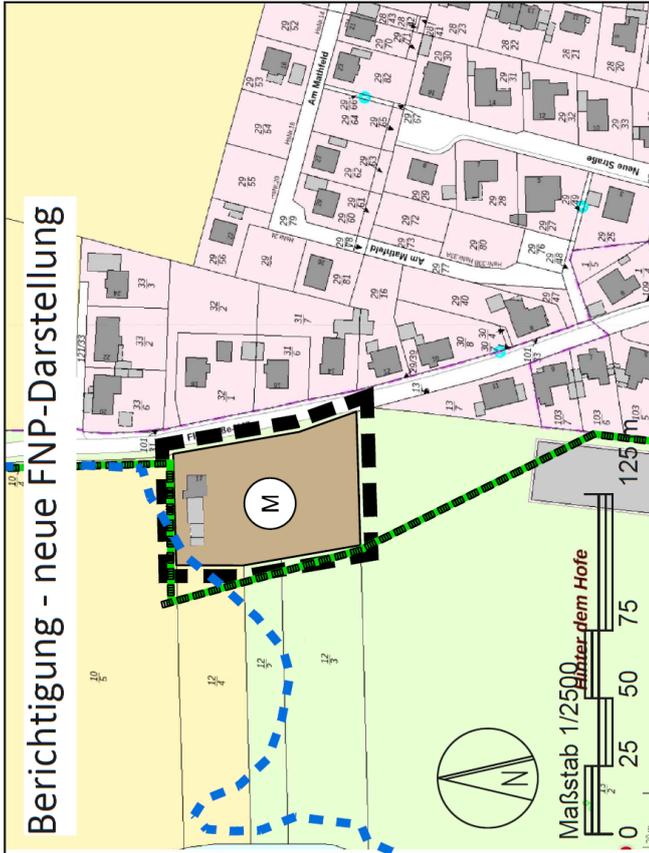
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf – Berichtigung

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf - Berichtigung



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Geltungsbereich der Berichtigung



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  gemischte Baufläche (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Berichtigung (Größe: 0,3 ha)
-  Grenze Überschwemmungsgebiet (HQ100), nachrichtlich
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rehren/Horsten“, nachrichtl.

Darstellung, unmaßstäblich verkleinert