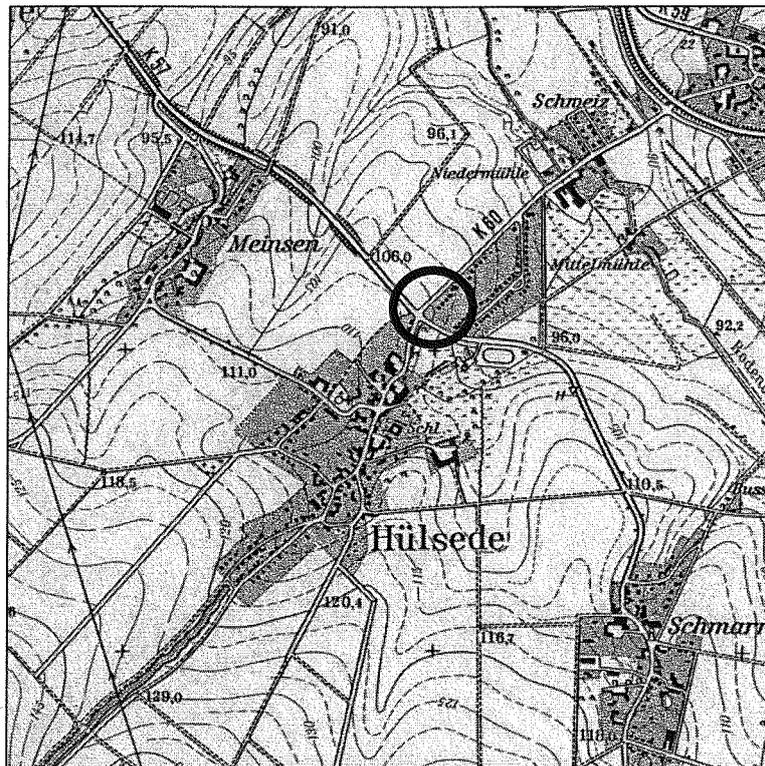


Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

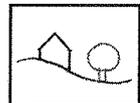
Bebauungsplan Nr. 4 „Grosser Garten“ 2. Änderung

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Zustand des Plangebietes	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Verkehr	7
4.3	Kinderspielplatz	8
5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	8
6	Altlasten / Immissionen	8
7	Daten zum Plangebiet	9
8	Durchführung des Bebauungsplanes	9
8.1	Bodenordnung	9
8.2	Ver- und Entsorgung	9
8.3	Kosten	10

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	11
1.1	Veranlassung, Rechtslage	11
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	11
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	11
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4	Planalternativen	16

3	Zusätzliche Angaben	16
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	18
2	Verfahrensvermerke	19

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede hat am 29.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grosser Garten“, 2. Änderung, beschlossen.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt den Planbereich als Kleinsiedlungsgebiet dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466) erstellt.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordosten des Ortsteiles Hülsede, nördlich an die K 57 und östlich an die K 60 angrenzend in der Flur 5 der Gemarkung Hülsede. Er umfasst eine Fläche von 6.560 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 32/154,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 32/154, 32/211, 32/167, 32/168, und 32/184,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 32/184,
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 32/184, 32/185, 32/186, 32/211 und 32/154.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die nach dem Ausbau der Kreisstraßen und die seit der Aufstellung des B-Planes im Jahr 1981 bestehenden Anforderungen an Abstands- und Sichtdreiecksflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen den gegenwärtigen Erfordernissen des Wohnens und den Wohnbedürfnissen angepasst werden. Die Bauverbotszonen und die Sichtdreiecksflächen an der Kreuzung Kirchweg / Kreisstraße sind nicht mehr in dem bislang festgesetzten Umfang erforderlich. Die Baugrenze soll daher, wie bereits nördlich an das Plangebiet angrenzend, bis auf einen Abstand von 7 m an den Kirchweg und 15 m an die Hauptstraße erweitert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Diese Erweiterung der Baugrenzen ist dabei auch im Interesse der durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer, die eine der Größe der Grundstücke angepasste bauliche Nutzung insbesondere auf dem Flurstück 32/168 anstreben. Um eine Gleichbehandlung der benachbarten Grundstückseigentümer zu erreichen, soll auch hier eine entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht werden.

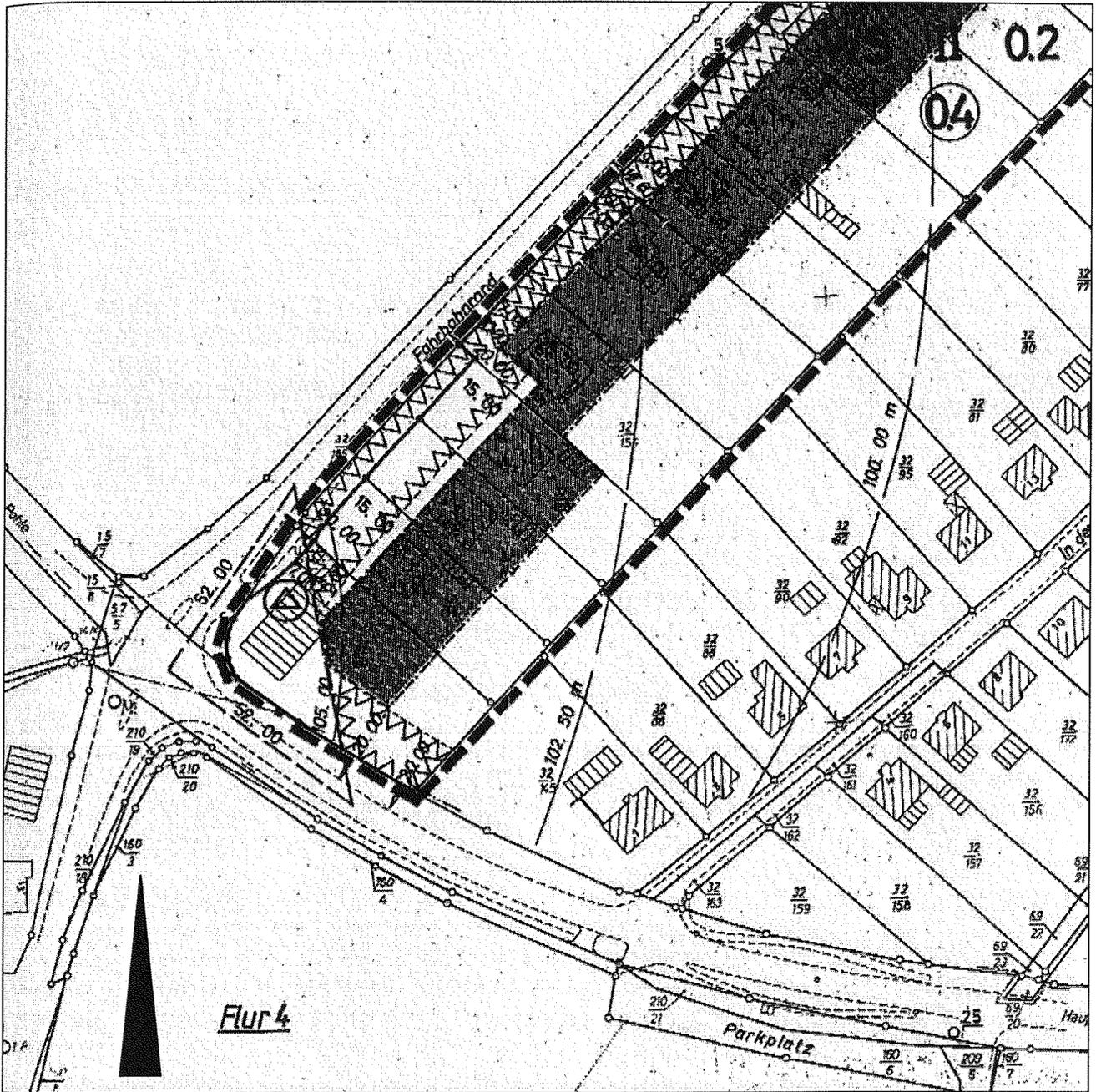
Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Kreisstraßen sowie des Kreuzungsbereiches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die für ein sicheres Einbiegen in die Straßen erforderlichen Sichtdreiecksflächen eingehalten werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird durch die vorhandene Wohnbebauung und die entsprechenden Nutzgärten in dem Kleinsiedlungsgebiet geprägt. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße (K 57) und nordwestlich der Kirchweg (K 60) über den die vorhandenen Baugrundstücke auch verkehrlich erschlossen werden. Die Wohnbebauung im Änderungsbereich setzt sich auch hierüber hinaus in nordöstliche und östliche Richtung fort.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO mit einer offenen, max. 2-geschossigen Bauweise, eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 fest. Entlang der Hauptstraße bzw. Kirchweg ist im südwestlichen Bereich des B-Planes eine 20 m bzw. 15 m breite Bauverbotszone als Abstandsfläche von den Kreisstraßen festgesetzt. Weiterhin ist im Einmündungsbereich des Kirchweg in die Hauptstraße ein Sichtdreieck mit einer Kantenlänge von 52 x 52 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Abb: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebietsbereich wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen ein Kleinsiedlungsbereich (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb dieses WS-Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl GRZ= 0,2 und eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 bei einer max. II-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die GRZ gibt dabei den Anteil der versiegelbaren Grundstücksfläche- die GFZ die zulässige Geschossfläche, jeweils im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 7 m zur K 60, bzw. 15 m zur K 57, so dass eine angemessene Nutzung der Grundstücke erfolgen kann, ohne die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Kreisstraßen zu beeinträchtigen. Die „rückwärtige“ Baugrenze orientiert sich an der bestehenden baulichen Tiefenausdehnung auf dem Flurstück 32/184 und begrenzt somit die weitere bauliche Entwicklung in Richtung der südöstlich angrenzenden Wohnnutzungen.

Die auf dem Flurstück 32/184 vorhandene Transformatorenstation wird ebenfalls dargestellt und damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die K 57 (Am Sportplatz) bzw. die K 60 (Kirchweg) an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Eine zusätzliche Belastung dieser Straßen wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht hervorgerufen, da die Grundstücke bereits baulich genutzt werden.

Um eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der K 57 fließenden Verkehrs zu vermeiden, wird im Einmündungsbereich auf die K 60 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass in diesen Bereichen keine Zufahrten zu dem Flurstück 32/184 möglich werden.

4.3 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 m² netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

Ein zusätzlicher Spielplatzbedarf wird durch die 2. Änderung des B-Planes nicht hervorgerufen, da keine über das bisherige Maß der baulichen Nutzung zulässige Bebauung ermöglicht wird und das Plangebiet im Einzugsbereich des in einer Entfernung von rd. 250 m Luftlinie im Bereich „In der Siedlung“ vorhandenen, 1.235 m² großen Spielplatzes liegt.

5 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Planungsbüros REINOLD, Rinteln 2005 erarbeitet, der in Teil II "Umweltbericht" integriert ist. An dieser Stelle werden nur die für die Belange von Boden, Natur und Landschaft wesentlichen Punkte kurz zusammengefasst.

Diese Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet Baurechte aus dem B-Plan Nr. 4 "Grosser Garten" bestehen. Insofern wären gem. § 1a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe auszugleichen, die über die zulässigen Eingriffe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen.

Mit der 2. Änderung des B-Planes wird im Planbereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Erhebliche Eingriffe wie sie sich aus einer Überschreitung des möglichen Maßes der baulichen Nutzung ergeben würden, sind nicht zu erwarten.

Von der vorgesehen Vergrößerung der bebaubaren Flächen sind intensiv genutzte Freiflächen betroffen, die nur eine sehr geringe Wertigkeit für den Naturschutz und die Landschaftspflege haben. Innerhalb der betroffenen Flächen finden sich keine für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders hochwertigen Strukturen oder grünordnerische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Somit ist mit der Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt verbunden.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft haben somit eine untergeordnete Bedeutung für diese 2. Änderung des B-Planes, weil ein zusätzlicher Eingriff gegenüber den bisherigen Festsetzungen des B-Planes nicht erkennbar ist. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 1a Abs. 3 BauGB wird daher nicht erforderlich. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen in Bezug auf diese Planung keine Bedenken.

6 Altlasten / Immissionen

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder andere Altlasten bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung führen könnten.

Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich grenzt an die Kreisstraßen 60 und 57 an und ist durch Immissionen des dort stattfindenden Verkehrs vorbelastet. Die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung hält einen Abstand von 10 bis 20 m zu den o. g. Straßen. In den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichen hält die vorhandene Wohnbebauung einen mit 7 m deutlich geringeren Abstand zu der Straße. In der Vergangenheit sind im Plangebiet und in den daran angrenzenden Siedlungsbereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Straßenverkehr aufgetreten. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich durch das Heranrücken der bebaubaren Fläche bis auf 7 m Abstand zum Straßenrand ebenfalls keine erheblich beeinträchtigenden Immissionen auftreten.

7 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grosser Garten“ umfasst eine Fläche von rd. 0,65 ha und gliedert sich wie folgt:

Kleinsiedlungsgebiet	6.560 m ²
Plangebiet gesamt	6.560 m²

8 Durchführung des Bebauungsplanes**8.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich

8.2 Ver- und Entsorgung**Abwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen sind an das vorhandene Kanalisationsnetz angeschlossen. Eine Erhöhung der Schmutzwasserfracht ist mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbunden, da es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine Nutzungen ermöglicht werden, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über vorhandene Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal). Zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers sind nicht vorgesehen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen der Samtgemeinde Rodenberg.

Hierüber wird auch die für den Grundschutz des Gebietes ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m³/h gewährleistet. Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind bereits vorhanden.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schaumburg, Stadthagen. Die Abfallentsorgung wird von der AWS Schaumburg durchgeführt.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas ist durch die für die Energieversorgung zuständige E.ON -AVACON AG sichergestellt.

Kommunikation

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

8.3 Kosten

Der Gemeinde Hülsede entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne von § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Grosser Garten" dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das 6.560 m² große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Hülsede und bezieht sich auf einen südlich des Kirchweges und östlich der Hauptstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereich.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen und den in der Umgebung vorhandenen Strukturen entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücksflächen geschaffen werden, indem die bebaubaren Grundstücksflächen nach der Verringerung der Sichtdreieckflächen und Rücknahme der auf die Straßenrandbereiche bezogenen Bauverbotszonen vergrößert werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

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

1.3.1 Fachgesetze

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Umweltrecht oder sonstiger zu berücksichtigender Fachgesetze (z. B. Denkmalschutzgesetz) besonders schutzwürdige Objekte oder Bereiche, die durch diese Bauleitplanung betroffen sein könnten.

1.3.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Gemeinde Hülsede bzw. die Samtgemeinde Rodenberg wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans des LANDKREISES SCHAUMBURG (Stadthagen, 2001) stellt in Bezug auf das Plangebiet keine für den Naturschutz wichtigen Bereiche oder Gebiete für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dar.

Bauleitpläne gem. BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für das Plangebiet Kleinsiedlungsgebiete (WS - Gebiete) dar. Die 2. Änderung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4 "Grosser Garten" bestehen für das Plangebiet Baurechte für ein Kleinsiedlungsgebiet (WS-Gebiet), eine offenen, zweigeschossigen Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4. Entlang der Hauptstraße und des Kirchweges sind Bauverbotszonen festgesetzt. Im Einmündungsbereich des Kirchweges ist ein Sichtdreieck von Bebauung freizuhalten. In der 2. Änderung werden die Sichtdreiecksflächen und die überbaubaren Grundstückflächen neu bemessen und die auf die Straßenrandbereiche bezogenen Bauverbotszonen zurückgenommen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden unverändert übernommen. Umweltrelevante Festsetzungen finden sich im Ursprungsbebauungsplan nicht.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung, so dass für diesen Belang keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Der Änderungsbereich grenzt an die Kreisstraßen 60 und 57 an und ist durch Immissionen des dort stattfindenden Verkehrs vorbelastet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die im Siedlungsbereich gelegene Fläche bereits bebaut ist und die dort zu findenden Lebensräume von der intensiven menschlichen Nutzung stark überprägt werden, so dass sie keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für heimische Tiere und Pflanzen haben. Gleichfalls sind Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten nicht bekannt.

2.1.3 Schutzgut Boden

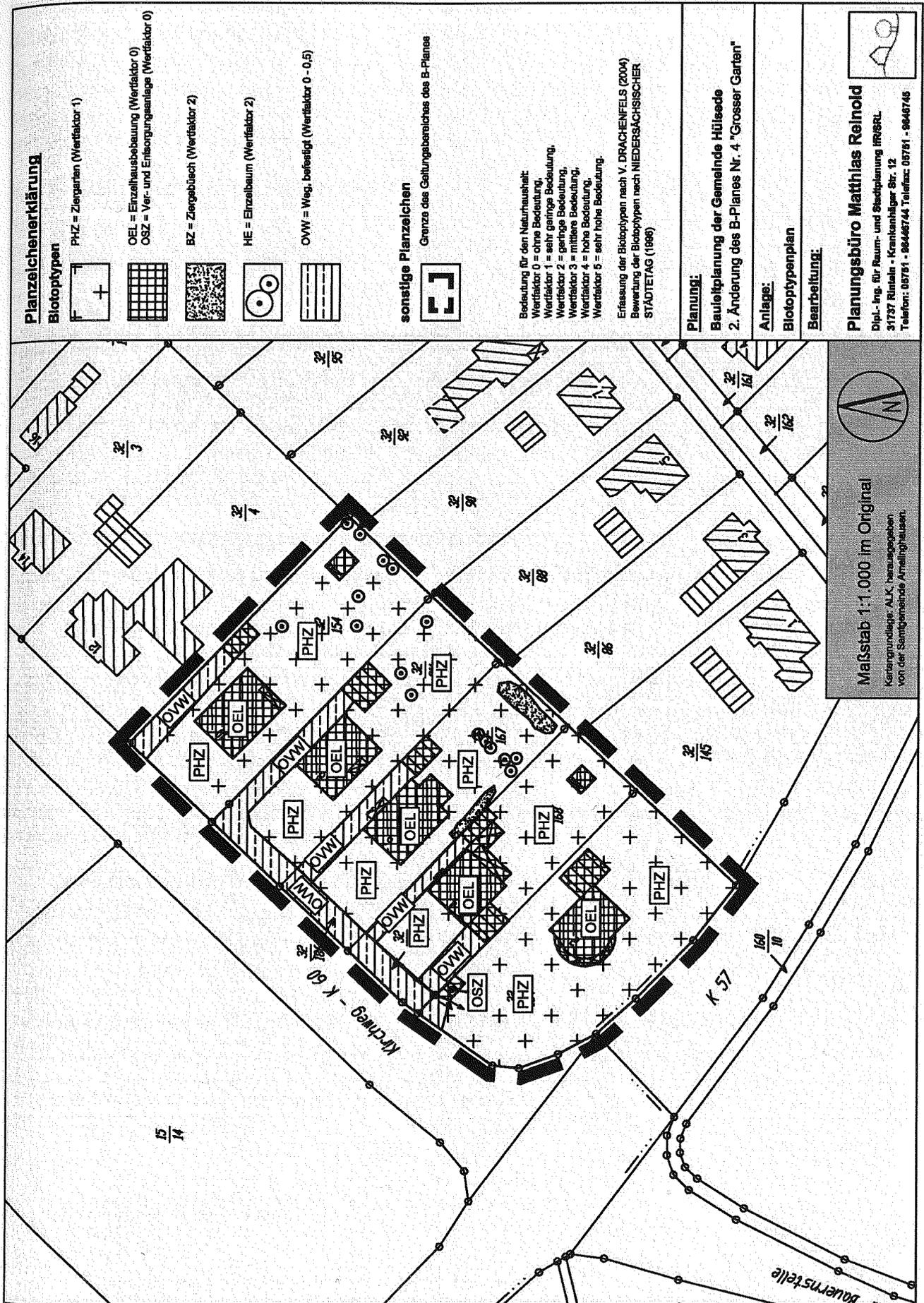
Die im Plangebiet anstehenden Böden sind in ihren Eigenschaften und Funktionen durch die vorhandenen Versiegelungen und die intensive Nutzung stark überprägt und haben eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Vorkommen von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen sind der Gemeinde Hülsede nicht bekannt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die natürliche Situation des Grundwassers wird durch die intensive Siedlungstätigkeit bereits stark beeinträchtigt und hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Der Siedlungsbereich Hülsede ist von einem ausgeglichen Ortsklima geprägt. Lufthygienische Belastungen ergeben sich im Nahbereich der K 60 und der K 57 aus den verkehrlichen Immissionen.



Planzeichenerklärung

Biotypen

PHZ = Ziergarten (Wertfaktor 1)

OEL = Einzelhausbebauung (Wertfaktor 0)

OSZ = Ver- und Entsorgungsanlage (Wertfaktor 0)

BZ = Ziergebüsch (Wertfaktor 2)

HE = Einzelbaum (Wertfaktor 2)

OWV = Weg, befestigt (Wertfaktor 0-0,5)

sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes

Bedeutung für den Naturschutz:
 Wertfaktor 0 = ohne Bedeutung,
 Wertfaktor 1 = sehr geringe Bedeutung,
 Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung,
 Wertfaktor 3 = mittlere Bedeutung,
 Wertfaktor 4 = hohe Bedeutung,
 Wertfaktor 5 = sehr hohe Bedeutung.

Erfassung der Biotypen nach V. DRACHENFELS (2004)
 Bewertung der Biotypen nach NIEDERSÄCHSISCHER
 STAUTETAG (1996)

Planung:

Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede
 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Grosser Garten"

Anlage:

Biotypenplan

Bearbeitung:



Maßstab 1:1.000 im Original

Kartogrundlage: ALK, herausgegeben
 von der Samtgemeinde Arneburg-Hausen

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL

31737 Rinteln - Kraackenhäger Str. 12

Telefon: 05761 - 964467/44 Telefax: 05761 - 9646746



2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Siedlungsbereich wird geprägt von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, die in intensiv genutzte Ziergärten eingebettet ist. Insgesamt hat der Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, weil die natürlichen Strukturen stark von der menschlichen Nutzung überprägt werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die das geplante Vorhaben negative Auswirkungen haben könnte, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen auch in Bezug auf mögliche negative Umweltauswirkungen verzichtet wird.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter wird im Siedlungsbereich durch die intensive menschliche Nutzung und Siedlungstätigkeiten geprägt. Mit der Durchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen auch in Bezug auf mögliche negative Umweltauswirkungen verzichtet wird.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die vorhandenen Vorbelastungen der Schutzgüter, wie sie in der Bestandsaufnahme beschrieben sind, weiterhin vorhanden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Diese Planung ist davon gekennzeichnet, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes "Grosser Garten" bereits Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehen. Insofern wären gem. § 1a Abs. 3 BauGB nur die Eingriffe auszugleichen, die über die zulässigen Eingriffe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausgehen. In der nachfolgenden Gegenüberstellung werden der festgesetzte Bestand und die Festsetzungen der 2. Änderung sowie der sich daraus ergebende Eingriff i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt.

Tab. : Gegenüberstellung rechtsverbindlicher Bestand und B-Plan

B-Plan Nr. 4 "Grosser Garten"	2. Änderung des B-Planes Nr. "Grosser Garten"	Eingriff gem. § 1a Abs. 3 BauGB ■ = ja □ = nein
6.560 m ² Kleinsiedlungsgebiet (WS-Gebiet) GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, offene Bebauung versiegelbare Fläche (eff. GRZ = 0,3) = 1.968 m ²	⇒ 6.560 m ² Kleinsiedlungsgebiet (WS-Gebiet) GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, offene Bebauung, versiegelbare Fläche (eff. GRZ = 0,3) = 1.968 m ²	□
Baugrenzen mit Abstand von 20 m zum Rand der Straßenparzellen der Kreisstraßen 57 u. 60	⇒ Baugrenzen mit Abstand von 15 m zum Rand der Straßenparzelle der Kreisstraße 57 u. 5 m zum Rand der Straßenparzelle der Kreisstraße 60	□ (keine Nutzungsänderung, kein Verlust hochwertiger Strukturen)
Bauverbotszone mit 15 m Breite ab Parzellengrenze der Kreisstraßen 60 u. 20 m Breite ab Parzellengrenze der Kreisstraße 57.	⇒ keine Bauverbotszone	□ (keine Nutzungsänderung, kein Verlust hochwertiger Strukturen)

Die Gegenüberstellung zeigt, dass über das mögliche Maß hinaus keine zusätzlichen und als erheblich zu wertende Beeinträchtigungen aus Versiegelungen ermöglicht werden. Darüber hinaus werden die für das Einfügen der zukünftigen Baukörper in die Landschaft wirksamen Festsetzungen der offenen, max. zweigeschossigen Bauweise in die 2. Änderung übernommen, so dass auch in Bezug auf die Gewährleistung eines ungestörten Ortsbildes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Von der Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen sind keine Strukturen betroffen, die für den Naturschutz und die Landschaftspflege oder für sonstige Umweltbelange besonders hochwertig sind. Auch grünordnerische Festsetzungen sind durch die Erweiterung nicht betroffen, so dass in Anbetracht des vorhandenen und rechtlichen Bestandes kein erheblicher Eingriff abgeleitet werden kann.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung hält einen Abstand von 10 bis 20 m zu den Kreisstraßen 60 und 57. In den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichen hält die vorhandene Wohnbebauung einen mit 7 m deutlich geringeren Abstand zu der Straße. In der Vergangenheit sind im Plangebiet und in den daran angrenzenden Siedlungsbereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch verkehrlich bedingten Staub oder Lärm aufgetreten. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich durch das Heranrücken der bebaubaren Fläche bis auf 7 m Abstand zum Straßenrand ebenfalls keine erheblich beeinträchtigenden Immissionen auftreten.

➤ **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Von der Planung sind überwiegend bereits sehr geringwertige bis geringwertige Siedlungslebensräume betroffen, so dass sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren ergeben. Insgesamt haben die Belange von Tieren und Pflanzen für diese Planung keine Bedeutung, so dass in der Umweltprüfung auf weitere Untersuchungen verzichtet wird.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Planung werden die schon beeinträchtigten Böden nicht über das bereits mögliche Maß hinaus versiegelt, so dass voraussichtlich keine Eingriffe in den Boden zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die mögliche Versiegelung wird nach der 2. Änderung des B-Planes nicht über die bereits mögliche Versiegelung hinausgehen, so dass Beeinträchtigungen aus einem erhöhten Anteil versiegelter Flächen (Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate) nicht zu erwarten sind. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

➤ **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Die Schutzgüter Klima und Luft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil sie sich auf den Siedlungsbereich bezieht und mit ihr keine negativ klimawirksamen Baustrukturen bzw. Nutzungen geschaffen werden. In der Umweltprüfung wurde daher auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

➤ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Im Ursprungsbebauungsplan werden die ortsbildtypischen Strukturen durch eine max. zweigeschossige, offene Bauweise gekennzeichnet. Diese Festsetzungen werden in die 2. Änderung übernommen, so dass ein Einfügen der Baukörper in den Ortsbereich gewährleistet bleibt. In der Umweltprüfung wird auf weitergehende Untersuchungen verzichtet, weil die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht betroffen sind.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung bzw. die Vermeidung und der Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nimmt bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, weil erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die weitgehende Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vermieden werden und Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Die Bauleitplanung konzentriert sich auf im Siedlungsbereich Hülsede gelegene und bereits bebaute Grundstücke für die eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht werden soll. Hierdurch wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen geleistet. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Weiterführung der baulichen Nutzung in gleichem Umfang wird auf eine weitergehende Betrachtung von Standortalternativen verzichtet, da mit der Realisierung des geplanten Vorhabens keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes einhergehen.

2.4.2 Planinhalt

Durch die geplante Erweiterung der Baugrenzen wird eine den heutigen Erfordernissen entsprechende Nutzung des Grundstückes ermöglicht. Gleichzeitig können die Belange des Immissionsschutzes und der verkehrlichen Sicherheit gem. heutiger Anforderungen weiterhin berücksichtigt werden. Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Konflikte mit den sonstigen Umweltbelangen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung und dem in den Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Planungsbüros REINOLD (Rinteln, 2005) wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede, B-Plan Nr. 4 "Grosser Garten",
- Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stadthagen, 2001),
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 1996).

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Kleinsiedlungsgebietes vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung des B-Planes sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die einer Kontrolle bedürfen. Die Kontrolle der ggf. baurechtlich festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

➤ Plangebiet / Nutzung

Das 6.560 m² große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Hülsede und bezieht sich auf einen südlich des Kirchweges und östlich der Hauptstraße gelegenen Wohnsiedlungsbereich.

➤ Darstellung des Bestandes

Die Planung ist davon gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 "Grosser Garten" bestehen und die Grundstücke bereits baulich genutzt werden. Die im Plangebiet zu findenden Flächen sind durch die intensive menschliche Nutzung vorbelastet, so dass sich nur geringe Werte für die Umwelt ableiten lassen. Die vorhandene Wohnnutzung soll weitergeführt werden.

➤ Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes / Art der Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grosser Garten" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücksflächen geschaffen werden, indem die bebaubaren Grundstücksflächen nach geringfügiger Reduzierung von Sichtsdreiecksflächen und vollständiger Rücknahme von auf den Straßenrandbereich bezogener Bauverbotszonen erweitert werden.

➤ Planalternativen

Die zeitgemäße und sich in das Ortsbild einfügende Ausnutzung der bereits baulich genutzten Flächen trägt zur Innenentwicklung Hülsedes bei, womit dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird. Nach Durchführung der Bauleitplanung ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen, so dass sich ernsthafte Standort- und Planungsalternativen nicht ergeben.

➤ Nachteilige Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein, weil die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden und sich aus der Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen keine Eingriffe in hochwertige Strukturen bzw. grünordnerische Festsetzungen ergeben. Auf Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen kann daher verzichtet werden.

➤ Berücksichtigung von Gesetzen und übergeordneten Fachplanungen

Fachgesetzliche oder fachplanerische Vorgaben haben keine wesentliche Bedeutung für die Planung erlangt.

➤ Fazit

Nach Prüfung der für die Umwelt bedeutsamen Schutzgüter stellt sich die Bauleitplanung vertretbar dar. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen, für die eine Kontrolle notwendig wäre, sind nicht erforderlich.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt vom Rat der Gemeinde Hülsede abgewogen wurden.

Michael Ensslen, In der Siedlung 15, 31867 Hülsede

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Sportplatz gem. den Darstellungen des FNP der Samtgemeinde Rodenberg auf die gegenüberliegenden Seite des Kirchweg verlegt werden soll.

Abwägung:

Der Rat wies darauf hin, dass sich aus der Darstellung des FNP noch keine konkreten Baurechte ableiten lassen, die für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Bedeutung erlangen, da der Ursprungsbebauungsplan in dem Änderungsbereich bereits ein Kleinsiedlungsgebiet festsetzt. Er wies weiter darauf hin, dass auf den hieraus resultierenden und bereits vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der mgl. Bau eines Sportplatzes bereits Rücksicht zu nehmen hätte, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zielkonflikte mit den Darstellungen des wirksamen FNP der Samtgemeinde Rodenberg erkennbar wurden.

E.ON Avacon AG, Bahnhofstraße 11, 30989 Gehrden

Es wurde mitgeteilt, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine grundsätzlichen Einwände bestünden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Planbereich bereits Strom- und Gasleitungen betrieben werden, deren genaue Lage aus den mitgeschickten Unterlagen ersichtlich wurde.

Abwägung:

Der Rat stellte fest, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die vorhandenen Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Er wies darauf hin, dass im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Grundstücken im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren auf die vorhandenen Leitungen und Einrichtungen zu achten und Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. Regelungen oder Festsetzungen zum Schutz der Anlagen waren nach Ansicht des Rates auf Ebene der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Landkreis Schaumburg, 31655 Stadthagen

Es wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Dipl.- Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 21.11.2006

Reinold



Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede fasste in seiner Sitzung am 29.06.2005 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 14.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.11.2005 bis 07.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 21.11.2006

Heilmann

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 21.11.2006

Heilmann

Gemeindedirektor