

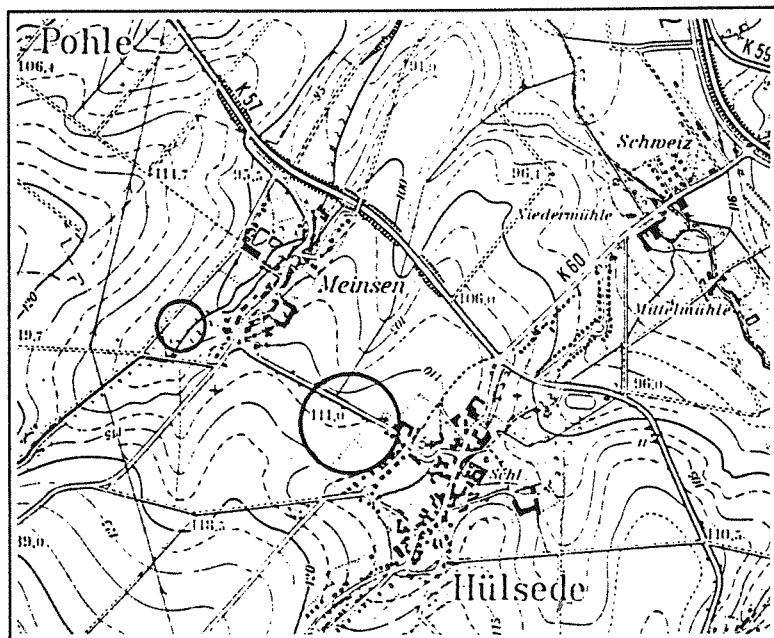
Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 5

"Kurze Breite"

Gemeinde Hülsede



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Zustand des Plangebietes

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Kinderspielplatz

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

5.5.2 Immissionsschutz

5.5.3 Altlasten

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

9. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“, wurde mit einer Beschlußempfehlung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Hülsede in der Sitzung am 10.05.1994 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen (20. FNP-Änderung) entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

Seitens der **Bezirksregierung Hannover** - Archäologische Denkmalpflege - wurde vorgetragen, daß in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist. Entsprechende Hinweise auf § 13 NDSchG sollten im B-Plan gemacht werden.

Dem Träger der Maßnahme ist der Beginn der Erarbeiten mind. 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen (gem. § 13 NDSchG). Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Pf. 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Aufgrund der anhaltenden Baulandnachfrage, die sich durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung an die Samtgemeindeverwaltung und an die politischen Gremien des Rates der Gemeinde Hülsede konkretisieren, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Im Rahmen der Deckung des Baulandbedarfes soll die Ortsrandlage Hülsede im nordwestlichen Bereich baulich und landschaftsgerecht abgerundet und die vorhandene Ortslage durch dorftypische Nutzungen ergänzt werden.

Innerhalb der Ortslage Hülsede befinden sich nur in eingeschränktem Maße Baulücken, deren Bebauung jedoch aufgrund der fehlenden Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer derzeit nicht möglich ist. Ebenfalls sind innerörtliche Obstwiesen und Grünareale z. B. in Zuordnung zum vorhandenen Schloß aufgrund der ökologischen und ortsbildprägenden Bedeutung nicht für eine Bebauung geeignet. Aus den genannten Gründen wird daher die hier in Planung befindliche und im wirksamen FNP bereits als "Baufläche" dargestellte Fläche beansprucht.

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll 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.

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

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 "Kurze Breite", Gemeinde Hülsede, umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,89 ha und wird wie folgt begrenzt.

Planbereich A:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 10/7 sowie durch die daran anschließende und in westlicher Richtung in einer Entfernung von 40 m parallel zur St. Agidienstraße, die auf einer Länge von 120 m verläuft und sodann in einem Winkel von 45 Grad in nordwestlicher Richtung auf die Grabenparzelle zuläuft.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 10/7 sowie durch die westliche Grenzen der Flst. 234/9, 8 und 7.

Im Süden

und Westen: durch eine gedachte Linie, die in einer Entfernung von 8 m vom südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 7 in nordwestlicher Richtung verläuft und nach 102 m in südlicher Richtung verschwenkt und auf die Verlängerung der östlichen Grenze des Flst. 108/4 zuläuft und diese in nördlicher Richtung aufnimmt.

Planbereich B:

Der Planbereich B wird durch eine Teilfläche des Flst. 2/17 gebildet, die im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flst. 2/17 und im Südosten durch den Meinser Bach begrenzt wird. In einer Entfernung von 72 m vom südwestlichen Grenzpunktes des v. g. Flst. quert eine gedachte Linie das Flst. 2/17 und läuft dabei auf die Grenze des Meinser Baches zu. Die nordöstliche Grenze wird durch eine gedachte Linie gebildet, die in einer Entfernung von 40 m parallel zur südwestlichen Grenze verläuft.

4.2 Zustand des Plangebietes.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Das Plangebiet wird derzeit von der St. Ägidienstraße in West-Ost-Richtung gequert. Diese Straße stellt die Verbindung zwischen den Ortslagen Meinsen und Hülsede dar. Im Bereich der vorhandenen nordwestlichen Ortslage Hülsede befindet sich neben der Wohnnutzung auch eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Im übrigen wird der Planbereich durch die Ortsrandlage geprägt.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 5 „Kurze Breite“, Gemeinde Hülsede, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen städtebaulich verträglich Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Ebenfalls sollen in Zuordnung zur gewachsenen und dörflich geprägten Ortslage weitere dorftypische Nutzungen i. S. des § 5 BauNVO Möglichkeiten der Ansiedlung bekommen. Dieses Ziel ist sowohl aus konkreten Ansiedlungsvorhaben (Handwerksbetriebe etc.) als auch mit der für den OT Hülsede überwiegend schon dargestellten Dorfgebietsstrukturen (lt. FNP) vereinbar.

Die zukünftige Bebauung soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlung locker in Erscheinung treten.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg ist darauf hingewiesen worden, daß innerhalb der Ortslage Hülsede die erkennbaren und tatsächlich verfügbaren Baulücken zur Deckung des sich aus der Eigenentwicklung ergebenden Baubedarfs hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichen. Innerhalb der B-Pläne sind keine Bauplätze zur Deckung des Baulandbedarfes vorhanden. Somit ist die Notwendigkeit zur

Ausweisung entsprechender Bauflächen ableitbar und dringend notwendig, um die o. g. Baubegehren zu berücksichtigen.

Der B-Plan nimmt Rücksicht auf die landschaftliche Situation der nordwestlichen Ortsrandlage und geht angemessen auf die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (GOP) ein. Damit der neue Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in die nordwestliche Ortslage Hülsede eingefügt werden kann, sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an die ortstypische Bauweise orientieren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des wirksamen FNP wird das Baugebiet wie folgt gegliedert:

◆ WA-Gebiet

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen (westlicher Planbereich) wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Anlagen für Verwaltung
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

◆ **MD-Gebiet**

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die vorhandene Ortsrandlage einfügenden Siedlungsbereiches schaffen. Die vorhandene Lage und Ausformung des Plangebietes wirkt sich auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf das Plangebiet aus.

Die innerhalb des WA- und MD-Gebietes vorgesehene Nutzungsausschlüsse sollen gewährleisten, daß die nordwestliche Ortsrandlage nicht durch überdimensional wirkende Gebäude (etwa für Verwaltungen) oder durch flächenintensive, monotone Nutzungen gestört wird. Nutzungen, die typischer Weise auch in dörflich geprägten Wohngebieten anzutreffen sind, wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, sollen innerhalb des WA-Gebietes zugelassen werden. Innerhalb des genannten Dorfgebietes sollen ebenfalls Tankstellen aufgrund ihres potentiellen Störgrades (Lärmimmissionen) ausgeschlossen werden. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß bereits im Nahbereich der Gemeinde Hülsede (B 442) eine Tankstelle vorhanden ist, die zur Deckung des örtlichen Bedarfes ausreicht.

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes sollen ebenfalls ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, damit der vorhandene als auch der ergänzte Siedlungsbereich nicht durch überwiegend in den Abend- und Nachtstunden zu erwartende Zu- und Abgangsverkehre (Lärmimmissionen) beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß auch an anderen Standorten innerhalb des Samtgemeindegebietes für diese Nutzungsarten geeignetere Standorte vorhanden sind.

Aus stadtgestalterischer Sicht sowie aus der Sicht der Landschafts- und Ortsbildpflege werden die Bereiche der unmittelbaren Ortsrandlage als besonders sensibel im Hinblick auf zukünftige Bebauungsstrukturen angesehen. Die zukünftigen Gebäude sollen innerhalb des Plangebietes eher zurückhaltend in Erscheinung treten und sich innerhalb des Landschafts- und Siedlungsbildes unterordnen.

In Anlehnung an die angrenzend vorhandenen und geplanten Bebauungsstrukturen und zur Vermeidung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 festgesetzt. Um die verschiedenen Ansprüche hinsichtlich der Bauweise zu berücksichtigen

wird die Kombination von Einzel- und Doppelhäusern als zulässige Bauweise festgesetzt. Diese Bebauungsstruktur gewährleistet einerseits eine dem individuellen Bedarf angemessene Bebauungsform, andererseits soll durch die festgesetzte GRZ nur die für die Bebauung notwendige Bodenversiegelung vorgenommen werden. Zur Vermeidung der Bodenversiegelung sind weitergehende textliche Festsetzungen innerhalb dieses B-Planes ausformuliert.

Die überbaubaren Flächen sind derart angeordnet, daß eine zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Zeilenbebauung realisiert werden kann. Diese Bebauungsanordnung soll in Verbindung mit den zur freien Landschaft orientierten Pflanzstreifen einen landschaftsgerechten und gliedernden Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft i. S. eines Siedlungsrandes/-abschlusses gewährleisten. Gleichzeitig soll diese Bauweise mit dazu beitragen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von durchschnittl. 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von 15 - 20 m ausreichend groß dimensioniert, so daß individuelle Bauabsichten und -wünsche realisiert werden können.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“, Gemeinde Hülsede, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die St. Ägidienstraße erschlossen. Von der St. Ägidienstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, geht in südlicher Richtung eine 6,5 m breite Planstraße ab, die sich nach rd. 70 m in westlicher und östlicher Richtung zur Erschließung angrenzender Grundstücksflächen aufteilt. Zur Erschließung weiterer Grundstücksflächen sind davon in einer Breite von 4,50 m abzweigende und ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt..

Entsprechend der Bodenschutzklausel ist eine sparsame und schonende Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Dies betrifft neben den eher schmal gewählten Parzellenbreiten der Verkehrswege auch die in die Abzweigung integrierte Wendeanlage von 16 m Durchmesser. In diesem Bereich können Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden, so daß überdimensionale Wendeanlagen nicht zwingend erforderlich sind.

Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung können die durch individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Zufahrten besser berücksichtigt werden.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird hinsichtlich des im öffentlichen Straßenraum zu bewältigenden ruhenden Verkehrs sowie hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und möglichen Baumstandorte bei Berücksichtigung der durch die v. g. individuelle Grundstücksgestaltung

entstandenen Grundstückszufahrten entschieden. Den Anliegern kann daher zugemutet werden, daß diese ihre Abfallbehälter bis in den Nahbereich der Wendeanlage bringen.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut an die vorhandene Ortslage Hülsede sowie an die freie Feldmark angebunden. Weitergehende Festsetzungen von Fußwegen sind daher nicht erforderlich. Zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens sind entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2% der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Bei insgesamt ca. 21.000. qm zulässiger Geschoßfläche im Plangebiet werden diese Flächenanforderungen allein durch den im Plangebiet festgesetzten Spielplatz (Größe insgesamt ca. 598 qm) erfüllt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortsrandlage des OT Hülsede und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben somit nicht nur kleinräumigen -plangebietsinternen - Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das ganze Ortsbild. Insbesondere ist dies für die Ansicht aus Richtung Meinsen bedeutsam.

Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. insbesondere an die Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde, auch wenn diese nicht aus dem traditionellen Ortsbild abgeleitet werden können. Dieser Ausnahmetatbestand soll insbesondere innerhalb dieses Planbereiches dann Berücksichtigung finden, wenn Gebäude und Bauformen gewählt bzw. errichtet werden, die sich aufgrund der Materialwahl und konstruktiven Anforderung der Gebäude an ökologischen Prinzipien orientieren.

Dächer

In Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes vorherrschenden Dachformen wird für die WA/MD-Gebiete festgesetzt, daß als Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung unmittelbar mit einer besonders gewählten ökologischen Bauweise im Zusammenhang steht, sind Ausnahmen von dieser Regelung im Einzelfall zulässig (Grasdächer). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geeigneten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot" - "rotbraun", soll der sich aus dem historisch geprägten Stadtbild ergebende Charakter auch in Richtung nordwestlicher Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente, wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer, sind im Rahmen dieser Satzung auch weiterhin zulässig und erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Höhen

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebäude die Höhenentwicklung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation vorgeben. Der neue Siedlungsabschnitt soll sich hinsichtlich der Höhenentwicklung der neuen baulichen Anlagen harmonisch in die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte gewachsene Ortslage einfügen. Aus diesem Grund ist nicht nur eine

Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse, sondern auch die Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweilige maximale Firsthöhe festzulegen.

Die Festsetzung der max. **Firsthöhe** soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe der Gebäude nicht höher als 9,00 m sein darf.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes. Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur innerhalb der Gemeinde Hülsede werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zugelassen.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“, Gemeinde Hülsede, soll dort die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Um die Belange von Natur und Landschaft ausführlich zu berücksichtigen, hat die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch gemacht, einen Grünordnungsplan nach § 6 NNatG auszuarbeiten, in dem nach einer Zustandsbeschreibung und -bewertung von Natur und Landschaft eine Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt und abschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen

dargelegt werden. Die folgenden Kapitel fassen die wichtigsten Aussagen des Grünordnungsplanes zusammen.

Lage im Raum und naturräumliche Situation

Die Gemeinde Hülse liegt im Kalenberger Bergland. Im Westen von Hülse befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Süntel. Neben diesen prägenden Landschaftselementen wird die unmittelbare Umgebung des Plangebietes durch die Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und die angrenzende intensive ackerbauliche Nutzung bestimmt.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den Löß- und Kalkböden dem Eichen-Hainbuchenwald.

Bestand und aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein bebautes Grundstück mit einem Obst- und Gemüsegarten. Entlang der St. Ägidienstraße sind beidseitig Obstbäume (überwiegend Apfelbäume) gepflanzt.

Planungsrelevante Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (Entwurf 1988) weist der Samtgemeinde Rodenberg die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Für die Gemeinde Hülse werden keine Angaben gemacht, die über diese allgemeine Zuordnung hinausgehen. Die Plangebietsfläche selbst liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Die St. Ägidienstraße stellt einen Radwanderweg von regionaler Bedeutung dar.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg (Stand 1986) liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“, Gemeinde Hülse, in einer Landwirtschaftsfläche. Aufgrund des ebenen Geländes und der großflächigen gleichförmigen Ackernutzung ohne Rand- und Übergangsbereiche hat der Landschaftsraum einen geringen Erlebniswert. Ökologisch und wissenschaftlich wertvolle Bereiche sind auf der Fläche und unmittelbar an diese angrenzend nicht zu verzeichnen.

Für das Gemeindegebiet der Samtgemeinde Rodenberg ist kein Landschaftsplan erarbeitet worden.

Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Bereich Boden

Im Plangebiet steht Parabraunerde, mit einer schwachen Pseudovergleyung im Unterboden an. Diese Parabraunerden haben Ackerzahlen von 71/75 und somit ein hohes Ertragspotential. Aufgrund des tonigen Schluffes und des stark tonigen Schluffes im Oberboden sind diese Böden in mittlerem bis starkem Maße empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Desweiteren sind die Oberböden hoch empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherung.

Durch die intensive ackerbauliche und gärtnerische Nutzung und Grünlandnutzung handelt es sich bei den Böden überwiegend um bis in den Untergrund überprägte Naturböden, bei denen die Bodenprofile und Bodeneigenschaften weitgehend zerstört sind.

Bereich Wasser

Im Plangebiet verlaufen beidseitig der St. Ägidienstraße Gräben. Diese sind hauptsächlich mit Gräsern und Brennessel bewachsen und führten zur Zeit der Bestandsaufnahme (September 1997) kein Wasser. Der am Nordwestrand des Plangebietes dargestellte Bach ist im Gelände von seiner Ausprägung her als Graben zu bezeichnen. Über Besonderheiten der Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor.

Bereich Klima und Luft

Die überwiegend offenen Flächen im Plangebiet machen es für die Kaltluftproduktion wirksam. Lufthygienische Funktionen werden aufgrund des überwiegenden Fehlens von dauerhaften Vegetationsbeständen und dem Vorkommen von nur wenigen Gehölzen kaum wahrgenommen.

Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei den Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Die Nutzung des größten Teils der Fläche als intensiv genutztes Ackerland bzw. Hausgarten lassen auch kaum erwarten, daß das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Das Potential der Ackerflächen im Hinblick auf ihre ökologische Wirkung ist gering; es liegt vorwiegend in der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu dienen. Der Hausgarten wird

ebenfalls intensiv gepflegt und zeigt nur wenige eingewachsene Gehölze auf, so daß auch hier die ökologische Wertigkeit als gering zu bewerten ist.

Bei den Gräben mit Saumbereichen mit Brennessel und Gräsern ist die ökologische Wertigkeit von allgemeiner Bedeutung.

Die Obstbäume entlang der St. Ägidienstraße haben innerhalb des Plangebietes die höchste Wertigkeit.

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im Hinblick auf faunistische Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages wurde verzichtet.

Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und die Erholungseignung wird durch die westliche Ortsrandlage und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gekennzeichnet, die das Plangebiet aufgrund der ausgeräumten Agrarlandschaft weithin sichtbar werden lassen.

Das Plangebiet weist auf den durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägten Flächen weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Die visuelle Qualität solcher Flächen liegt im Erleben von Weite sowie dem typischen jahreszeitlichen Wechsel der Ackernutzungen. Entlang der St. Ägidienstraße mit Gräben und Obstbäumen stellt sich eine gewisse Artenvielfalt dar und damit auch ein höherer Erlebniswert. Bedeutsam für die Erholungseignung ist hier vor allem die Nutzung der St. Ägidienstraße als Radwanderweg mit regionaler Bedeutung.

Daher besitzt das Plangebiet insgesamt allerdings eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und das Naturerleben.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

Infolge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem B-Plan ein Eingriff gem. BNatSchG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen im folgenden kurz skizziert werden:

Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsstraßen hat i.d.R. eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit geht zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren.

Der Wasserhaushalt wird durch eine Bebauung dahingehend gestört, daß die Versiegelung von Oberflächen die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, ist innerhalb des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da die Bebauung in einem nahezu unbelasteten Bereich realisiert werden soll. Es ist lediglich mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Arten- und Biotopschutz

Im Bereich der Ackerflächen und des Hausgartens sind aufgrund der geringen Bedeutung dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz die Auswirkungen der Bebauung weniger gravierend, es ist allerdings mit einer Steigerung der Nutzungsintensität dieser Flächen infolge der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Desweiteren verlieren die versiegelten Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt gänzlich.

Die Bedeutung der Seitenstreifen der St. Ägidienstraße wird sich durch die Planung allerdings negativ verändern, da aufgrund des Straßenausbaues mit der Zerstörung bzw. Intensivierung der bisher extensiv gepflegten Säume zu rechnen ist. Es soll allerdings darauf hingewirkt werden, daß die innerhalb des Seitenstreifens vorhandenen Obstbäume bei der konkreten Vorhabenplanung erhalten werden.

Landschaftsbild und Erholungseignung

Allgemein kann davon ausgegangen werden, daß eine Bebauung eine Reduzierung der Naturnähe des Plangebietes durch die Manifestierung der anthropogenen Überformung zur Folge haben wird. Dies vor allem vor dem Hintergrund, daß das Plangebiet am Ortsrand liegt und weithin sichtbar ist. Dementsprechend ist auch eine Beeinträchtigung im Hinblick auf den Teilaspekt „landschaftsbezogene Erholung“ zu erwarten, die allerdings durch die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung relativiert wird. Aufgrund der vorhandenen Überprägung (siehe hierzu auch LRP) des Bereiches und der geplanten Eingrünung des Baugebietes ist mit Störungen des Ortsbildes nicht unmittelbar bzw. nur in geringem Maße zu rechnen.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die überwiegende Anzahl der Flächen bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegt, dennoch gehen wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes verloren bzw. werden beeinträchtigt. Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche gemäß des NNatG als erheblicher Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen

Mit den folgenden Ausführungen soll im Bauleitplan dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes infolge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann und wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden sollte.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffsfolgen

Um den in den Naturschutzgesetzen geforderten Vermeidungs- und Minimierungsgeboten gerecht werden zu können, sind vor allem die hochwertigen und empfindlichen Elemente eines Plangebietes zu schützen. Hierfür sind die seitlich der St. Ägidienstraße stehenden Obstbäume weitestgehend zu erhalten.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit innerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens zur Versickerung zu bringen. Falls die Bodenverhältnisse eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers nicht zulassen, sind möglichst viele potentielle Versiegelungen (z. B. Zufahrten etc.) als versickerungsfähige Flächen zu gestalten.

Um das Wohngebiet und Dorfgebiet im allgemeinen aufzuwerten und eine Durchgrünung zu bewirken, ist für die Hausgärten die Bepflanzung mit Laubbäumen vorgesehen. Je 400 qm angefangenes Baugrundstück ist ein Laubbaum aus der im Anhang aufgeführten Liste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Desweiteren ist eine umfassende Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Kompensation der Eingriffsfolgen

Eine Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen soll durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

Das Baugebiet ist zur freien Landschaft hin, durch einen 5 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen. Diese Hecke dient als Einrahmung des Wohngebietes sowie als Biotopvernetzung zu den vorhandenen angrenzenden Siedlungsbereichen. Die geplante Hecke wird gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt und ist mit einer dichten Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen nach Angaben im Anhang (Anlage 1) zu realisieren. Am Ortsrand soll sich hier ein freiwachsendes Gehölz als Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickeln.

Anlegung einer Sukzessionsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um einen Ausgleich der durch Versiegelung und Intensivierung der Gräben hervorgerufenen Eingriffe zu erreichen, ist innerhalb der im B-Plan gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**NG 2**) eine Ackerfläche zu einer Sukzessionsfläche umzuwandeln.

Innerhalb der Fläche NG 2 ist desweiteren die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergang zum angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Die Hecke ist zu 20% aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von 2 m und zu 80% aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro qm. Die Gehölze sind in Gruppen von 4-7 Pflanzen einer Art - mit Ausnahme der Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu entwickeln, das sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Hecke ist alle 3 bis 7 Jahre in Teilen (ca. 30%) auf den Stock zu setzen.

Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 2 m einzubringen.

Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem sogenannten Breuer-Modell (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94).

Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	26300	* 25360 m² stark überprägter Naturboden Wertstufe 2 * 940m² vollständig versiegelte Fläche (Straße) Wertstufe 3	*WA/MD 0,25 Gebiet (ges.: 21590m ²) Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen 8096m² ; vorher: WS 2 , nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen * 3710m ² Straße, davon bereits versiegelt: 940 m ² ; 2770 m² vorher: WS 2 , nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	Kompensationsbedarf: (10866 x 0,3) = 3260 m² Kompensation innerhalb des WA-Gebietes: Entwicklung eines Siedlungsgehölzes aus standortheimischen Arten auf 2055 m² , Entwicklung einer Sukzessionsfläche NG 2 auf 2600 m² Acker	
Wasser	26300	*beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	10866 m² zusätzliche Boden- und Oberflächenversiegelung vorher: WS 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht	

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Luft und Klima	26300	wenig beeinträchtigter Bereich Wertstufe 2	nachher: WS 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Siehe hierzu Schutzgut Wasser, Dach- und Fassadenbegrünung		
Arten- und Lebensgemeinschaften	22950	Acker Wertstufe 3	nachher: WS 3 oder besser keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	1200	Obst- und Gemüsegarten Wertstufe 3	nachher: WS 3 oder besser keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	1210	Graben/Grassaum Wertstufe 2	nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen		Ausgleich durch Anlage der Fläche NG 2 (siehe Gesamtsumme unter Schutzgut Boden)	
	940	Asphaltstraße Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
Landschaftsbild	26300	stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	nachher: WS 3 oder besser keine erheblichen Beeinträchtigungen	Bauen nur unter Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschößzahl; Eingrünung		

Der Kompensationsbedarf beträgt 4470 qm (3260 qm + 1210 qm). Die Kompensationsfläche beträgt 4655 qm (2055 qm + 2600 qm). Der B-Plan Nr. 5 „Kurze Breite“, Gemeinde Hülsede, nimmt somit die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die innerhalb des Wohn/Dorfgebietes getroffenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung sowie zur Anlage der Fläche NG 2 wird der Ausgleich der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet. D. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitgehend möglich.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Der hier in Rede stehende Planbereich befindet sich in der nordwestlichen Ortsrandlage des OT Hülsede. Dieser wird gegenwärtig durch die Wohnnutzung als auch durch einen östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb gekennzeichnet. Die v. g. Hofstelle (Tierhaltung) hält einen Abstand von rd. 140 m zur nächsten Wohnbebauung (WA), so daß ein ausreichender Abstand gegeben ist. Im Nahbereich der Hofstelle ist entsprechend der vorhandenen Situation ein Dorfgebiet festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes sollen entsprechend der Intention des FNP Bebauungsmöglichkeiten für dorfgiebtsverträgliche und dorfgiebtsypische Nutzungen (Gewerbe, Handwerk Kleinsiedlung u.ä.) geschaffen werden. Diese Nutzungen werden durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der geringen Immissionssensibilität nicht beeinträchtigt. Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit Rechnung getragen worden. Weitergehende immissionsintensive Nutzungen sind in der Umgebung des Planbereiches nicht vorhanden. Das festgesetzte MD-Gebiet fügt sich somit nahtlos an die dorfgiebtsypischen Strukturen der vorhandenen Ortslage Hülsede an und bildet gleichzeitig den Übergang zu neuen Wohnbereichen. Vorhaben, die in einem Radius von 100 m zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden sollen, sind einer Sonderbeurteilung durch die Landwirtschaftskammer zu unterziehen (VDI-Richtlinie 34.71).

5.5.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

6. Daten zum Plangebiet

Planzeichnung A:

-Dorfgebiet:		3.850 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	500 qm	
-Allgemeines Wohngebiet:		17.142 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.755 qm	
- Spielplatz		598 qm
-Öffentliche Verkehrsflächen		3.710 qm
-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1)		1.000 qm

-Gesamtfläche		26.300 qm
		=====

Planzeichnung B:

-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2)		2.600 qm
Plangebiet gesamt:		28.900 qm

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hülsede ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über zu verlegende Regenwasserkanäle und vorhandene Gräben an das im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltebecken abzuleiten. Von dort soll eine dosierte Ableitung des Oberflächenwassers an die angrenzende Vorflut erfolgen.

Es ist darauf zu achten, daß lediglich die natürliche Abflußspende der derzeit unbebauten Flächen an die Vorflut abgegeben wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die in der St. Ägidienstraße vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. sowie ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen werden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt. Ferner wird der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen zugestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal. Im B-Plan sind die für die jeweiligen Leitungsführungen entsprechenden Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen festgesetzt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Hülsede entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten, da das Plangebiet durch einen privaten Erschließungsträger realisiert werden soll. Die festgesetzten öffentlichen Flächen (Regenrückhaltebecken und Straßen sowie der Kinderspielplatz) sind der Gemeinde nach Realisierung zu übertragen.

8. Abwägung

Seitens des **Landkreis Schaumburg - Amt für Zivil- und Katastrophenschutz** - wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 5 wurde der Hinweis aufgenommen (Kapitel 7.2 „Trink- und Löschwasserversorgung“), daß der für Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

Seitens des **Amtes für Naturschutz** wurde angeregt, die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche im FNP gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB darzustellen.

Bezüglich der zur externen Kompensation festgesetzten NG 2 Fläche wurde darauf hingewiesen, daß entlang des Meinser Baches sich bereits (gem. Biotoptypenkartierung aus 1990) Auwaldstrukturen befinden. Die textl. Festsetzungen gem. § 8 (2) des B-Planes seien entsprechend zu überprüfen.

Des weiteren wurde angeregt, die Baugrenze südlich der NG 1 Fläche entlang des Gewässers von 5 m auf 10 m Abstand vom Gewässer zurückzunehmen. Hierdurch würden die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässerbereiches vergrößert sowie weitgehend von störenden Nutzungen freigehalten.

Es wird davon ausgegangen, daß der ökologisch bedeutsame südöstliche Bereich außerhalb des B-Planes (Flst. 234/9 etc.) aus der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde ausgeschlossen wurde.

Die Anregung, die im B-Plan gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen im FNP entsprechend als Flächen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB darzustellen, wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen zukünftiger FNP-Änderungen wird diese Anregung geprüft und nach Vorlage im Samtgemeindeausschuß/Samtgemeinderat zur Diskussion gestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann hierüber nicht abschließend entschieden werden.

Im Rahmen der Durchführung des B-Planes wird bei der Gestaltung der Kompensationsfläche (NG 2) auf vorhandene bzw. angrenzende Auwaldstrukturen Rücksicht genommen.

Die in einem Abstand von 5 m zum Gewässer festgesetzte Baugrenze führt nicht zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Gewässers selbst. Da innerhalb der Abstandsfläche zum Bach auch keine Nebenanlagen zulässig sind, werden die Uferbereiche des Baches nicht beeinträchtigt.

Die genannten Flst. 234/9 etc. sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Seitens der Gemeinde Hülsede ist eine Überplanung des im Vergleich zum Vorentwurf herausgenommenen Teilbereiches derzeit nicht beabsichtigt.

Seitens des **Bauverwaltungsamtes** wurde mitgeteilt, daß östlich, unmittelbar an das Plangebiet (hier MD-Gebiet) angrenzend, sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Friedrich-Wilhelm Platte, St. Ägidienstraße 18, 31867 Hülsede befindet. Auf der Hofstelle werden lt. Auskunft des Veterinärarnamtes ca. 160 Mastschweine gehalten.

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen Tierhaltung und möglicher Wohnbebauung seien unzumutbare Störungen nicht auszuschließen.

Nach der VDI-Richtlinie 34.71 "Tierhaltung Schweine" bedarf es bei der Planung von Wohnbebauung zu Stallungen im Nahbereich von 100 m einer Sonderbeurteilung durch Sachverständige. Es wurde daher empfohlen, die Landwirtschaftskammer im Rahmen der Bauleitplanung zu beteiligen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dieser Bauleitplanung beteiligt worden. Es wurde dargelegt, daß durch die Ausweisung des MD-Gebietes im nördlichen Teil des Plangebietes den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes grundsätzlich Rechnung getragen wird. Auf die VDI-Richtlinie 34.71 "Emissionsminderung Tierhaltung Schweine" und der daraus resultierenden Sonderbeurteilung bei Wohnbebauung innerhalb von 100 m wurde aufmerksam gemacht. Daraus ist ableitbar, daß die Belange der Landwirtschaft durch entsprechende Festsetzung eines MD-Gebietes berücksichtigt werden. Es sei ebenfalls darauf hingewiesen, daß für den Bereich des festgesetzten MD-Gebietes Interessenten vorhanden sind, die neben der Wohnnutzung auch einen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb realisieren wollen. Ebenfalls sind Interessenten vorhanden, die gerade innerhalb eines Dorfgebietes die Nutzung Wohnen mit der als dorftypisch zu bezeichnenden (Hobby-) Tierhaltung ausüben wollen. Diese Nutzungen stehen nicht im Konflikt mit benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen. Diese Flächen stellen vielmehr einen sinnvollen Flächen- und Nutzungspuffer zu den ebenfalls im Plangebiet ausgewiesenen WA-Gebieten dar.

Auf das Erfordernis von Sondergutachten in dem o. b. Bereich wird in der Begründung hingewiesen.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hat darauf hingewiesen, daß sich das Plangebiet in keinem aus wasserwirtschaftlicher Sicht besonders zu schützenden Bereich, wie z. B: Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten, befindet.

Es wurde darauf hingewiesen, daß für die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Regenrückhaltebecken in den aufnehmenden Vorfluter eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG erforderlich wird. Desweiteren besteht eine Genehmigungspflicht für die erforderliche Verrohrung des Straßenseitengrabens entlang der St. Ägidienstraße zur Herstellung der Erschließungsstraßen bzw. der Überfahrten.

Es wurde darauf hingewiesen, daß die Anpflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche mit dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers abzustimmen sei.

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1) ist derart festgesetzt, daß den beschriebenen hydraulischen Anforderungen an die Größe eines Rückhaltebeckens eingehalten werden können. Im Rahmen des konkreten Wasserrechtsantrages, der rechtzeitig seitens der Gemeinde/Samtgemeinde gestellt wird, wird auf die entsprechende Ausführung hingewirkt. Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse und Genehmigungen (auch für die Verrohrung des Straßenseitengrabens) werden ebenfalls rechtzeitig beantragt. Im Vorfeld der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahme (NG 2) wird eine Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen durchgeführt.

Das **Bauordnungsamt** hat darauf aufmerksam gemacht, daß nach vollständiger Bebauung ein einheitlich genutztes allgemeines Wohngebiet entstanden sein wird, welches unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet angrenzt.

Es wurde vermutet, daß das Etikett Dorfgebiet als Übergangsfestsetzung dienen soll, obwohl ein anderes Gebiet entstehen würde.

Die Bezugsebene für Firsthöhe sollte die nächstliegende Straße sein, weil durch Aufschüttungen auf den Grundstücken der gewachsene Boden oftmals nicht mehr nachvollziehbar ist.

Die zu schützenden Bäume entlang der St. Ägidienstraße sollten eingemessen und in die Planzeichnung eingetragen werden, damit keine Zufahrten unsererseits genehmigt werden, obwohl sich dort ein Baum befindet.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“ kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß sich innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes nur Nutzungen einfinden werden, die in einem WA-Gebiet zulässig sind. Auch die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind allein kein Anzeichen dafür, daß landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen oder bauliche Nutzungen, die gem. § 5 BauNVO und § 1 Abs. 2 der textl. Festsetzungen allgemein zulässig sind, nicht realisiert werden können. Es ist vielmehr u. a. Ziel dieses B-Planes auf eine städtebauliche Ordnung hinzuwirken, deren Bebauung sich an dem Straßenverlauf der St. Ägidienstraße orientiert.

Aufgrund des eher ebenen Geländes sind Aufschüttungen in dem beschriebenen Umfang nicht zu befürchten. Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß das gewachsene Gelände als maßgebliche Bezugsebene auch weiter erkennbar und nachvollziehbar bleibt.

Die entlang der St. Ägidienstraße vorhandenen Bäume werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung als Bestand gesichert. Dies ist aus § 11 der textl. Festsetzungen hinreichend genug ableitbar, wonach die entlang der St. Ägidienstraße vorhandenen Obstbäume zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen sind.

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung** wurde angemerkt, daß nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes Nds. (LROP) 1994, - Teil II - zum Umweltschutz bei Vorhaben, bei denen erhebliche Immissionen vorhanden oder zu erwarten sind, insbesondere durch räumliche Ordnung der Nutzung sicherzustellen sei, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete vermieden werden. Einem Heranwachsen von Wohngebieten an emittierende Anlagen ist entgegenzuwirken (LROP, Abschn. C 2.0-03 "Umweltschutz allgemein").

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der geringen Entfernung zum östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sei noch hinsichtlich der Tierhaltung näher auf die Belange des Immissionssschutzes einzugehen. Die Entfernung zwischen Tierhaltung und möglicher Wohnbebauung sei so gering, daß die Zulassung eines Wohnhauses an dieser Stelle den Eintritt von nicht zumutbaren Störungen erwarten läßt. Aus den genannten Gründen wurde eine nähere Darlegung der Immissionsituation für geboten gehalten.

In diesem Zusammenhang sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Bauverwaltungsamtes sowie die Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover hingewiesen.

Die **Landesgasversorgung, Sarstedt**, hatte um Mitteilung gebeten, wann mit der Erschließung zu rechnen ist, wer in diesem Gebiet bauen wird und ob die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist.

Sobald der o. g. B-Plan Rechtskraft erlangt hat, erfolgt seitens der Samtgemeinde Rodenberg eine entsprechende Mitteilung an die Landesgasversorgung, Sarstedt. Innerhalb des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“ ist eine Erschließung über Privatwege nicht vorgesehen.

Seitens der **Bezirksregierung Hannover** - Archäologische Denkmalpflege - wurde vorgetragen, daß in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist. Entsprechende Hinweise auf § 13 NDSchG sollten im B-Plan gemacht werden.

Im B-Plan Nr. 5 "Kurze Breite", Gemeinde Hülsede, wurde der Hinweis aufgenommen, daß gem. § 13 NDSchG der Träger der Maßnahme den Beginn der Erarbeiten mind. 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen hat. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Pf. 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Der Hinweis wird ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** teilte mit, daß durch die Ausweisung des MD-Gebietes im nordöstlichen Teil des Plangebietes den Belangen des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes grundsätzlich Rechnung getragen werden müsse.

Auf die VDI-Richtlinie 3471 Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine wurde hingewiesen, wonach auch in MD-Gebieten Schutzabstände zwischen Schweineställen und betriebsfremder Wohnbebauung einzuhalten sind. Der halbierte VDI-Richtlinienabstand beträgt im vorliegenden Fall 70 m. Im Nahbereich von unter 100 m zu Schweineställen ist lt. Pkt. 3.2.2.4 der Richtlinie eine Sonderbeurteilung erforderlich. Dies ist zu beachten, falls im nordöstlichen Teil des Plangebietes Wohnhäuser errichtet werden sollen.

Es wird zur Kenntnis genommen, daß die Landwirtschaftskammer Hannover keine Anregungen zur Planung vorgetragen hat. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird auf die Durchführung einer Sonderbeurteilung hingewirkt, wenn Wohngebäude innerhalb des im B-Plan festgesetzten MD-Gebietes errichtet werden sollen. Der Hinweis auf die VDI-Richtlinie 34.71 und auf das Erfordernis von Sonderbeurteilungen wird in die Begründung aufgenommen.

Michael Ensslen, Hülsede

Die Obstbaumallee zwischen Hülsede und Meinsen sollen erhalten werden. Der Teilbereich 2 im OT Meinsen grenzt an den Meinser Bach. Dieser Bachlauf ist durch das Nds. Fließgewässerschutzprogramm geschützt. Das Teilgebiet 2 grenzt an die Meinser Flöte (diese Gebiete sind durch den § 28 Biotop geschützt). Der Weg zwischen St. Ägidienstraße und der Kreisstraße müsse erhalten werden.

Gemäß § 11 der textl. Festsetzungen sollen die im Bereich der St. Ägidienstraße vorhandenen Ostbäume erhalten und ggf. bei Abgang ersetzt werden. Durch diese Festsetzung wird bewirkt, daß die Obstbäume einschl. der davon ausgehenden städtebaulichen und ökologischen Wirkungen innerhalb des Planbereiches des B-Planes Nr. 5 „Kurze Breite“ und während der Baumaßnahme geschützt werden.

Der Teilbereich B dieses B-Planes dient der Kompensation der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die für diesen Teilbereich getroffenen Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit der ökologischen Funktion des Fließgewässers vereinbar.

Die Wegeverbindung befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

.....
Reinold
Hess. Oldendorf, den 02.06.1998

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 19.12.1997

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 27.01.1998 bis 26.02.1998

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, den 02.06.1998

.....
Wilke
Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 27.05.1998

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rodneberg, den 02.06.1998

.....
Wilke
Gemeindedirektor