

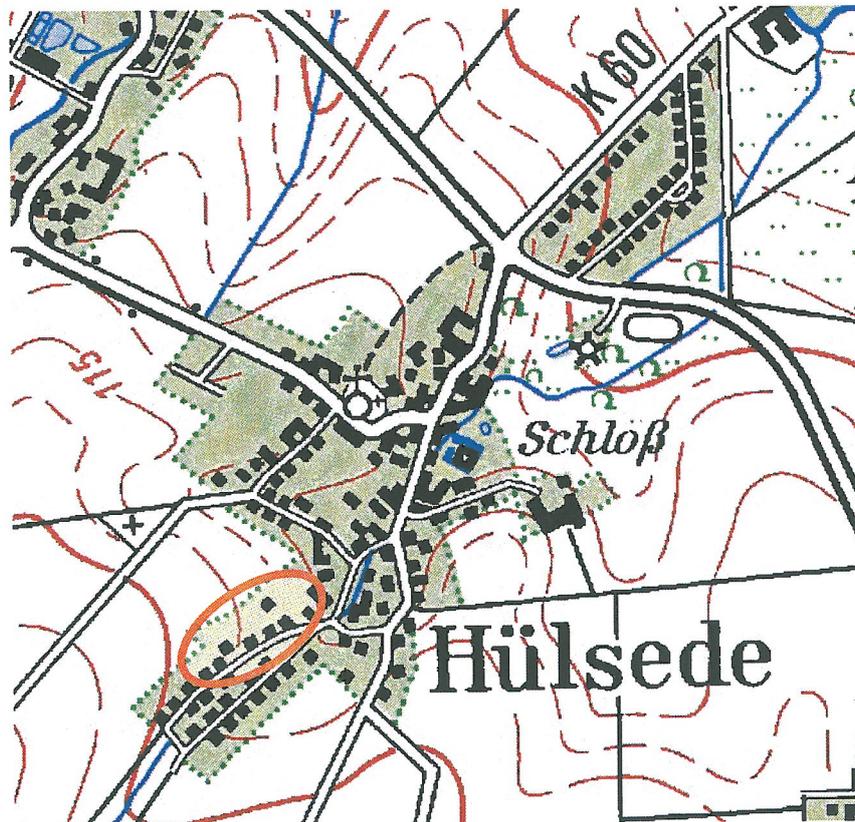
Konfigiert

Samtgemeinde Rodenberg
- Gemeinde Hülsede -

Bebauungsplan Nr. 9
„Im Oberdorf“

-Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Im Oberdorf“-

-Begründung gem. §§ 2a und 9 (8) BauGB-



URSCHRIFT

Bearbeitung



*aktiv für
land und
heute*

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover

Tel.: 0511/12 32 08-30

Fax: 0511/12 32 08-54

E-Mail: info@hannover.nlg.de

Internet: www.nlg.de

Projektleitung: Petra Schneider

Projektmitarbeit: Janca Riedemann

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag /Umweltbericht

Stadtlandschaft

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21
30161 Hannover

Tel.: 0511/143 -91/ -92

Fax: 0511/153 -38

E-Mail: email@stadtlandschaft.de

Internet: www.stadtlandschaft.de

Bearbeitung: Karin Bukies

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1	Verfahrensstand	1
2	Planungsvorgaben	1
2.1	Planungsunterlage	1
2.2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	1
2.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
3	Eigentumsverhältnisse	1
4	Übergeordnete und sonstige Fachplanungen	1
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	1
4.2	Flächennutzungsplan	2
4.3	Bestehende angrenzende Bebauungspläne	3
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
5.1	Ziel des Bebauungsplanes	3
5.2	Zweck des Bebauungsplanes.....	3
6	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
7	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	3
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
7.2.1	Grundflächenzahl	4
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	4
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
7.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	4
7.3.2	Bauweise.....	4
8	Verkehrliche Erschließung	4
8.1	Straßenverkehrsfläche	4
8.2	Ruhender Verkehr	4
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	4
9	Verkehrsimmissionen	5
10	Ver- und Entsorgung	5
10.1	Energieversorgung	5
10.2	Wasserversorgung	5
10.3	Schmutzwasserbeseitigung	5
10.4	Oberflächenentwässerung.....	5
10.5	Abfallbeseitigung	5
10.6	Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur	5
11	Brandschutz	5
12	Kinderspielplatz	6
13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
17	Altlasten/Kampfmittel	6
18	Archäologische Bodendenkmalpflege	6
20	Städtebauliche Daten	6
21	Verfahrensvermerke	7

Teil II: UMWELTBERICHT

1	Einleitung	2
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
1.2	Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	2
	Fachgesetze.....	2
	Fachplanungen.....	2
	Schutzgebiete	2
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	2
2.1	Schutzgut Mensch.....	2
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	2
2.3	Boden.....	2
2.4	Wasser.....	2
	a) Grundwasser.....	2
	b) Oberflächengewässer	2
2.5	Klima/Luft	2
2.6	Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild)	2
2.7	Kultur- und Sachgüter.....	2
2.8	Wechselwirkungen	2
2.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	2
3	Entwicklungsprognose	2
3.1	Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	2
3.2	Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	2
4	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	2
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	2
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	2
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	2
6	Zusätzliche Angaben	2
6.1	Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	2
6.2	Maßnahmen zur Überwachung	2
6.3	Zusammenfassung.....	2

Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Teil I: BEGRÜNDUNG

1 Verfahrensstand

Die Gemeinde Hülsede hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Im Oberdorf“ und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Oberdorf“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Planungsunterlage

Als Planungsunterlage für den Bebauungsplan dient die von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln -Katasteramt Rinteln- gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze im Planungsgebiet selbst und in unmittelbarer Umgebung dar (Stand: November 2006).

2.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Hülsede, Ortsteil Hülsede. Im Süden, Westen und Osten grenzt Bebauung an. Im Norden begrenzen landwirtschaftliche Flächen das Planungsgebiet.

Auf dem ca. 1,4 ha großen Planungsgebiet befinden sich im südlichen Bereich Wohngebäude. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird vorwiegend als Garten- und Rasenfläche genutzt.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Flurstücke, die in der Flur 2 und der Flur 4 der Gemarkung Hülsede liegen:

Flur 2: 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/7, 31/12, 35/3, 55/5 (teilweise), 56/1 (teilweise)

Flur 4: 104/1, 104/2, 306/103, 307/103 und 308/103.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 55/5 („Süntelstraße“) und 56/1 (Straße „Steinecke“) befinden sich im öffentlichen Eigentum. Alle anderen Flurstücke des Geltungsbereiches sind im privaten Eigentum.

4 Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) aus dem Jahre 2004 weist für die Samtgemeinde Rodenberg die Stadt Rodenberg und den Flecken Lauenau als Grundzentren aus. Der Gemeinde Hülsede kommt keine zentralörtliche Funktion zu. In solchen Orten ist die Entwicklung am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert. Hiermit wird für die Gemeinde Hülsede ausreichende Eigenentwicklung gewährleistet. Die Eigenentwicklung ist Gegenstand dieser Planung.

Das Planungsgebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung. Das Gebiet erfasst Wasservorkommen, insbesondere im Bereich der Quelfassungen Fischteiche Meinsen, die für eine mögliche Grundwassergewinnung gegenüber unvorhersehbaren Entwicklungen und Einwirkungen zu schützen und zu sichern sind.

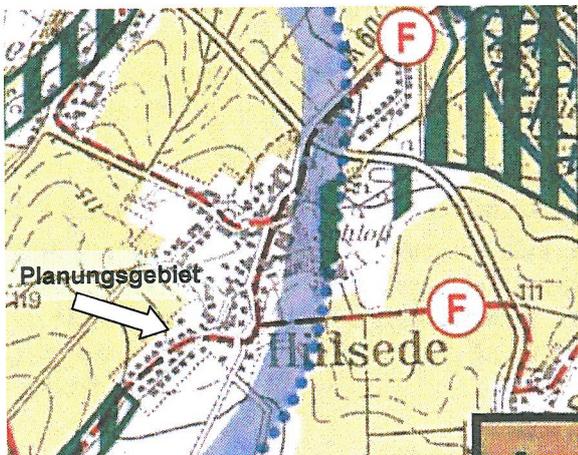


Abb. 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROPs

Die Straßen „Steinecke“ und „Süntelstraße“ sind im RROP als regional bedeutsame Radwanderwege dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme, welche den Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung des Landkreises Schaumburg Rechnung trägt, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind.

Landesplanung.

Die Planung steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und

4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg vorwiegend als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 dargestellt. Für die als Rasen und Garten genutzten Grundstücksbereiche im Norden des Planungsgebietes erfolgt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne im Sinne einer konkreteren Ausgestaltung und Verdeutlichung der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus diesem zu entwickeln. Dabei können die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Art, Maß aber auch in der räumlichen Abgrenzung abweichen, wenn diese die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berühren.

Für die räumliche Abgrenzung gewährt das Entwicklungsgebot einen Spielraum, der z. B. eine Umplanung benachbarter Flächen oder eine Abrundung treppenförmig angelegter Bau-

gebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ermöglicht.

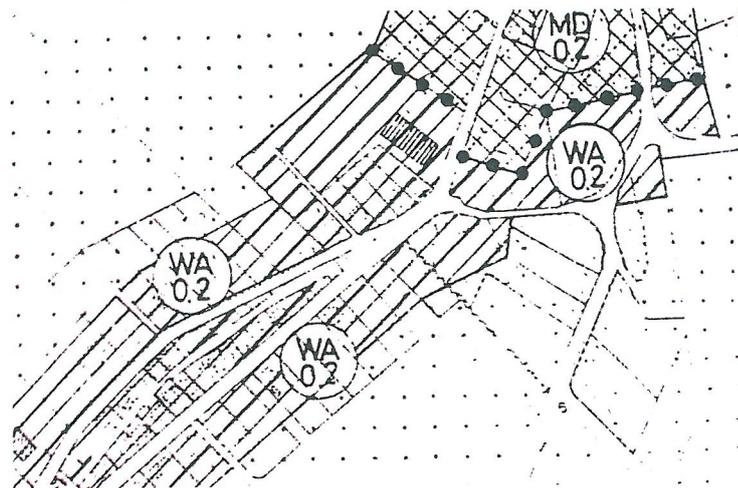


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (vom 26.02.1999, 4 CN 6.98) können Randflächen einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet eines Bebauungsplans dem Begriff des "Entwickelns" im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB entsprechen, wobei die Größenordnung der Abweichung entscheidend ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein verhältnismäßig kleiner Bereich der Fläche für die Landwirtschaft betroffen, so dass eine Ausweisung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Satz 1 vereinbar ist.

Hinsichtlich des Maßes der Darstellung geht die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 nur unerheblich über das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß hinaus und liegt unter den zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes konkretisiert, ohne die Grundzüge des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzung einer geringfügig höheren Grundflächenzahl zu berühren.

4.3 Bestehende angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet schließt Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Oberdorf“ ein. Die Teilaufhebung dieses Bereiches ist Gegenstand der Planung.

Im Nordosten des Plangebietes Bereich „Schulstraße/Dunkle Str.“ wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Feuerwehrhaus“ ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5.1 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Hülsede.

Hierzu werden mit der vorliegenden Planung Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung genutzt. Durch Baulückenschließung und das Bauen in zweiter Reihe soll eine effektive Nutzung der Baugrundstücke im Planungsgebiet erreicht werden (städtebauliche Nachverdichtung). Anlagen und Einrichtungen vorhandener Infrastruktur können dabei genutzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird damit ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB geleistet.

5.2 Zweck des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Abwägung.

6 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zur Stabilisierung der örtlichen Entwicklung beitragen, und damit den Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu gewährleisten.

7 Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass ist die Nachfrage nach Wohnbauland in Hülsede zu decken. So beabsichtigen Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet Wohngebäude im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke zu errichten.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das begründet sich aus dem Bestreben, insbesondere die Wohnnutzung im Ort zu stärken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Für das Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Bemessung der GRZ um 0,1 unter der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Dies begründet sich mit der Ortsrandsituation im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die umgebende, bereits existierende Bebauung und aufgrund des Landschaftsbezuges ist für das Baugebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu nutzen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet ausreichend Raum bei der Anordnung der Gebäude.

7.3.2 Bauweise

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine lockere, unregelmäßige, offene Bebauung geprägt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben gilt die Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung.

8 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt abgehend von den öffentlichen Gemeindestraßen „Steinecke“ und „Süntelstraße“ über Privatwege auf den Grundstücken.

8.1 Straßenverkehrsfläche

Die Bereiche der Straßen „Steinecke“ und „Süntelstraße“ sind als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

8.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen ist auf den eigenen Grundstücken sicherzustellen. Auf § 47 NBauO wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen. Öffentliche Stell- oder Parkplätze an der Anliegerstraße sind nicht vorgesehen, da sich hierfür kein Bedarf begründen lässt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Hülse ist an das öffentliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der St.-Aegidienstraße in ca. 500 m Entfernung.

9 Verkehrsimmissionen

Mit nennenswerten, vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen.

10 Ver- und Entsorgung

Die äußere technische Erschließung des Planungsgebietes ist vorhanden.

10.1 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die E.ON Avacon AG.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Samtgemeinde Rodenberg. Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen zur Trink- und Brauchwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung angeschlossen.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Baugrundstücke werden an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch zentrale Abwasserbeseitigungsanlagen sichergestellt.

10.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten und gedrosselt an die vorhandenen Entwässerungsanlagen (Regenwasser-Sammelleitungen an den Straßen „Steinecke“ und „Süntelstraße“) abzugeben. Aufgrund dessen sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Rückhalteanlagen (Zisternen, Sickermulden o. Ä.) vorzuhalten, die ein Rückhaltevolumen von mindestens 2 m³ pro 100 m² voll versiegelter Fläche aufweisen. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 1,5 Stunden erfolgen.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Schaumburg. Anlieger der Grundstücke, die über keinen direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche verfügen, haben ihre Abfall- und Wertstoffe an den Straßen „Steinecke“ und „Süntelstraße“ zur Abholung bereitzustellen.

10.6 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur

Der Technikniederlassung Magdeburg ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

11 Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch die bestehende Rohrnetzkonfiguration und ist somit sichergestellt. Träger des örtlichen Brandschutzes ist die Samtgemeinde Rodenberg.

12 Kinderspielplatz

Gemäß § 2 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) müssen Spielplätze für Kinder in den durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten angelegt werden. Nach § 5 (2) NSpPG kann aber auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes nach § 1 (1) verzichtet werden, „soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen.“

Im vorliegenden Bebauungsplan ist kein Kinderspielplatz vorgesehen. Eine adäquate Spiel- oder Sportfläche in Form eines Spiel- oder Sportplatzes steht im Bereich „Steinecke“ unmittelbar südlich des Gebietes zur Verfügung.

Durch die Nutzung des bereits bestehenden Spielplatzes wird die Integration in die örtliche Gemeinschaft gefördert.

13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein 6 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

17 Altlasten/Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor.

18 Archäologische Bodendenkmalpflege

Hinweise auf archäologische Denkmaler oder Funde liegen nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Dies können u. a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein.) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

20 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	12.874 m ²	90,3 %
davon		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	1.177 m ²	
Straßenverkehrsfläche	1.386 m ²	9,7 %
Planungsgebiet gesamt	14.259 m ²	100,0 %

21 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Im Oberdorf“ – Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Im Oberdorf“ – gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung wurden in einer frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 03.01. bis zum 30.01.2007 abgestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 16.01. bis zum 29.01.2007 statt.

In seiner Sitzung am 23.01.2007 hat der Rat der Gemeinde Hülsede den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Im Oberdorf“ – Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Im Oberdorf“ – gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.02. bis zum 19.03.2007 statt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 den Bebauungsplan Nr. 9 „Im Oberdorf“ – Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Im Oberdorf“ – als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Rodenberg, d. 10.04.2007

Bürgermeister
Weibels

Der Gemeindedirektor
Helmann



Teil II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Oberdorf“ strebt die Gemeinde Hülsede eine Nachverdichtung am südwestlichen Siedlungsrand von Hülsede an.

Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 50 % können bis zu 45 % des Plangebietes versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an die Vorflut abgeführt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Steinecke und Süntelstraße. Die rückwärtigen Gartenflächen sollen über die jeweiligen Grundstücke in Form einer Hinterliegerbebauung erschlossen werden.

Zur Ortsrandeingrünung ist ein 6 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen m²

Wohngebiet GRZ 0,3		12.874 m ²
	Versiegelbar 45 %	5.793 m ²
	Pflanzstreifen	1.177 m ²
	Gartenflächen	4.616 m ²
Erschließung (Bestand)		1.386 m ²
Plangebiet		14.259 m²

Es wird eine Neuversiegelung in der Größenordnung von 3.600 m² ermöglicht.

1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren. Ein Ausgleich ist dabei nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 42 und 43.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutze von Bäumen und Hecken im Bereich des Landkreises Schaumburg vom 15.11.1979. Danach sind naturschutzrechtlich geschützt:

- Laubbäume ohne Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr
- Hecken
- sonstige Feldgehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m oder Mindestfläche von 10 m².

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die Niederung des Hülseder Baches westlich des Plangebietes ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Dieser Gewässerabschnitt ist jedoch von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Das Landschaftsschutzgebiet „Süntel“ liegt in einer Entfernung von 1,5 km und ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden nachfolgend zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet und die angrenzende Feldflur haben keine überörtliche Bedeutung für die Erholung. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind nur für die jeweiligen Anlieger erlebbar, für Spaziergänger hingegen nicht zugänglich und haben deshalb auch keine Bedeutung für die lokale Erholung. Die Süntelstraße als Zuwegung zum Erholungsgebiet Süntel ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen können Emissionen auftreten (Maschinenlärm, Staub, Geruch), die jedoch nur kurzfristig auftreten und die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Auswirkungen

Durch die Umwandlung von Garten- und Rasenflächen in ein Wohngebiet sind keine Beeinträchtigungen der Erholung zu erwarten.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes mit ca. 10 Wohnheiten ist nur eine geringe Zunahme von verkehrlichen Emissionen für die Anlieger der Steinecke zu erwarten. Die einschlägigen Grenzwerte für Wohngebiete werden eingehalten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die Gesundheit des Menschen und seine Erholung sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ein Teil des Plangebietes wird von Einzelhausbebauung und dem Straßenraum der Steinecke gebildet. Die übrigen Flächen bestehen aus strukturarmen und intensiv gepflegten Hausgärten sowie häufig gemähten Rasenflächen. Nur vereinzelt finden sich Laubbäume (Birken, Obstbäume). Die Einfriedigungen werden fast ausschließlich von Lebensbaumhecken gebildet.

In dieser Ausprägung haben Garten- und Rasenflächen trotz der Ortsrandlage eine vergleichsweise Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen

Die Umwandlung von Garten- und Rasenflächen in bebaute und versiegelte Flächen beinhaltet gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung, die entsprechend auszugleichen ist. Eine Störung besonders oder streng geschützter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der Ausprägung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die gemäß Baum- und Heckenschutzverordnung geschützten Bäume werden durch entsprechende textliche Festsetzung erhalten. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

2.3 Boden

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet durch Löss über Fließerde gebildet. Aus den tonigen Schluffen über sandigem Lehm hat sich als Bodentyp eine Pseudogley-Parabraunerde gebildet (Bodenkarte 1:50.000 NfB). Dieser Boden hat ein hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, ist jedoch staunass, verdichtungsempfindlich, erosionsgefährdet und neigt zur Verschlammung. Aufgrund der intensiven Gartennutzung handelt es sich um einen stark überprägten Naturboden.

Auswirkungen

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 45 % dauerhaft versiegelt (Größenordnung 3.600 m²). Dies beinhaltet nach der Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

2.4 Wasser

a) Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist mittel. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen, z.B. von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln, ist aufgrund der gering durchlässigen und ausreichend mächtigen Grundwasserüberdeckung gering. Besondere Bedeutung durch Lage im Vorranggebiet für Wasserwirtschaft.

Auswirkungen:

Durch die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes ist eine geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Grundwasserverunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe sind durch die reine Wohnnutzung nicht zu erwarten.

b) Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wegeseitengraben, der nur bei Starkregenereignissen Wasser führt. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Hülseder Bach, der im besiedelten Bereich verrohrt ist.

Auswirkungen:

Durch die vorgeschriebene dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit eine Belastung der Vorflut vermieden.

2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zu klimaökologischen Region „Berg- und Bergvorland“. Hier ist der Luftaustausch in stärkerem Maße als in der Ebene von der topographischen Lage abhängig. Vorherrschend sind südwestliche Winde. Der im Durchschnitt regenreichste Monat ist der Juli, am wenigsten Niederschläge sind im März zu erwarten. Emittierende Betriebe oder viel befahrene Straßen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der lockeren Baustruktur und der guten Durchlüftung durch die hangabwärts fließende Kaltluft besteht kein besonderer Schutzbedarf im Plangebiet.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung von Garten- und Rasenflächen gehen Veränderungen des Kleinklimas einher, die im Nahbereich spürbar sein werden. Aufgrund der guten Durchlüftung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

2.6 Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild)

Charakteristisch für das naturraumtypische Erscheinungsbild der Rodenberger Mulde sind die weiträumigen Ackerflächen, die von den bewaldeten Hängen des Süntel, Deister und der Bückeberge umrahmt werden. Das Plangebiet liegt am Nordosthang des Süntel und ist geprägt von neueren Einfamilienhäusern und intensiv gepflegten Gärten. Trotz der Hanglage tritt es nach außen bislang kaum in Erscheinung, da es in der schmalen Talmulde des Hülseder Baches liegt.

Auswirkungen:

Die künftige Bebauung der Gartengrundstücke kann zu Beeinträchtigungen des Ortsrandes führen. Sie werden durch Auflagen zur Gestaltung und Maßnahmen zur Eingrünung vermieden bzw. ausgeglichen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Kulturdenkmale. Der historische Ortskern von Hülsede mit Kirche und Wasserschloss liegt so weit entfernt, dass er von dem Vorhaben nicht betroffen ist.

Auswirkungen:

Nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber

hinaus sind durch die Entwicklung eines Wohngebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Mit der Verdichtung der Grundstücke, die im Siedlungszusammenhang liegen, wird die weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden.
- Die Erhöhung der Einwohnerzahl führt zu einer stärkeren Inanspruchnahme der umgebenden Landschaft für die lokale Erholung, die jedoch aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung für die Erholung und der geringen Empfindlichkeit der Ackerlandschaft nicht erheblich ist.

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Nicht betroffen.

3 Entwicklungsprognose

3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten.

3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten nur die vorhandenen Baulücken bebaut werden, die rückwärtigen Gärten würden erhalten bleiben. Für die Eigenentwicklung der Ortschaft müssten dann Flächen im bisherigen Außenbereich in Anspruch genommen werden.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Schutzmaßnahmen für das Grundwasser (Keine wassergefährdenden Materialien)
- Auflagen zur Gestaltung
- Erhalt von Baumbeständen mit Stammdurchmesser > 20 cm

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Baugesetzbuch nur für die Bereiche erforderlich, für die noch keine Baurechte bestehen. Die Grundstücke entlang der Steinecke sind im gültigen Bebauungsplan Nr. 2 zur Hälfte als Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Die durch die Planung mögliche Versiegelung wäre in diesem Teilbereich nach dem bisherigen Baurecht zulässig. Deshalb sind hier zwar Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen, wie beispielsweise die Verminderung der Versiegelung, jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Grundstücke Süntelstraße 10 – 14 sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Hier sind bereits zwei von drei Grundstücken bebaut. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Flächengrößen der Eingriffsbilanzierung.

Tabelle 2 Flächengrößen Eingriffsgebiet

Wohngebiet GRZ 0,3			5.090 m ²
	Versiegelbare Flächen 45 %	2.291 m ²	
	Pflanzstreifen	1.177 m ²	
	Hausgärten	1.622 m ²	
Wohngebiet F-Plan (Süntelstr. 10-14)			2.115 m ²
	Davon unbebaut	705 m ²	
	Neu versiegelbar 45 %	317 m ²	
	Hausgarten	388 m ²	
B-Plan Nr. 2, Wohngebiet, GRZ 0,3			5.669 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche			1.386 m ²
Geltungsbereich B-Plan			14.259 m²

Eingriffsgebiet: Wohngebiet, neu + nicht bebautes Grundstück F-Plan-Bereich = 5.795 m².

Versiegelbare Flächen Eingriffsgebiet: ca. 2.600 m².

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

- Pflanzung eines landschaftstypischen mittel- bis großkronigen Laubbaumes pro Baugrundstück, insgesamt ca. 10 Stück.
- Anlage eines Pflanzstreifens aus heimischen Gehölzen entlang des Ortsrandes zum Ausgleich für die Versiegelung und zur landschaftlichen Einbindung, ca. 1.180 m².

Die Eingriffsbilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages hat bei Annahme einer maximalen Versiegelung ein Defizit von 54 Werteinheiten errechnet. Damit kann von einer vollständigen Kompensation innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung wird eine sinnvolle Nachverdichtung angestrebt, für die Flächen mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen lediglich in einer Verminderung der überbaubaren Fläche. Dies widerspricht jedoch dem Ziel der Vorrang der Innenentwicklung und des flächensparenden Bauens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erfolgt gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Hülse drei Jahre nach Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch eine Ortsbe-sichtigung überprüft.

6.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Oberdorf“ im Hauptort der Gemeinde Hülse wird die Nachverdichtung eines Wohngebietes ermöglicht. Das Plangebiet umfasst eine 1,4 ha große Fläche am Südwestrand der Ortschaft an der Straße Steinecke. Ein Teil des Plan-gebietes ist bereits bebaut bzw. es bestehen Baurechte gemäß Bauleitplanung. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um strukturarme, intensiv gepflegte Hausgärten und Rasenflä-chen fast ohne Laubbaumbestand. Aufgrund dieser Ausprägung hat das Gebiet eine ver-gleichsweise geringe Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Allerdings liegt das Gebiet in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Außerdem ist eine empfindli-che Ortsrandsituation zu beachten.

Durch die vorgesehene Bebauung sind gemäß naturschutzfachlicher Einwirkungsregel Beein-trächtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Diese können vermindert werden, bei-spielsweise durch Rückhaltung des Oberflächenwassers. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Baumpflanzungen und die Eingrünung des Ortsrandes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch die geringe Anzahl der neuen Wohneinheiten und die Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwar-ten. Auch für seine Erholung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltaus-wirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Städtebaulicher Entwurf



Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Gemeinde Hülsede

Bebauungsplan

„Im Oberdorf“

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag -

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2 Allgemeiner Überblick über das Plangebiet.....	1
2.1 Lage und Naturraum.....	1
2.2 Landschaftsplanerische Vorgaben.....	1
3 Bestandsaufnahme.....	2
3.1 Biotoptypen.....	2
3.2 Schutzgüter.....	2
3.3 Bewertung Biotoptypen.....	4
4 Eingriffsbewertung.....	5
4.1 Städtebauliche Planung.....	5
4.2 Auswirkungen der Planung.....	6
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung.....	7
4.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
4.5 Bilanzierung.....	8
5 Hinweise zur Durchführung.....	10
6 Literatur/Quellen.....	11

Auftraggeber: NLG
Arndtstr. 19, 30167 Hannover

Auftragnehmer: Planungsgruppe Stadtlandschaft
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel. 0511 - 14391/92
Fax 0511 – 15338
email@stadtlandschaft.de

1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur Schaffung Nachverdichtungsmöglichkeiten in Hülsede hat die Gemeinde Hülsede die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Oberdorf“ beschlossen (Bearbeitung: NLG, Hannover). Das vorliegende Gutachten liefert die Grundlagen für die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel gemäß § 1a BauGB und den erforderlichen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Weiterhin werden für die naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich Empfehlungen für die Textlichen Festsetzungen gegeben.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe des Städtetages.

2 Allgemeiner Überblick über das Plangebiet

2.1 Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hülsede an der Straße Steinecke. Es umfasst bereits bebaute Grundstücke sowie mehrere Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 parallel der Straße sowie die rückwärtigen Gartenflächen, außerdem die teilweise bebauten Grundstücke Süntelstr. 10 - 14. Im Nordwesten grenzen Ackerflächen an, zu den übrigen Seiten befinden sich besiedelte Flächen.

Hülsede liegt im Naturraum Calenberger Bergland in der naturräumlichen Einheit „Rodenberger Mulde“. Ursprünglich befanden sich hier Eichen-Hainbuchenwälder, die seit der mittelalterlichen Rodungsperiode weitgehend in Ackerflächen umgewandelt wurden. Die Bachniederung des Hülseder Baches wurde als Grünland genutzt.

2.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

In ca. 1,5 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-SCH 16 „Süntel“. Es ist von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die Niederung des Hülseder Baches westlich des Plangebietes ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Dieser Gewässerabschnitt ist jedoch von der Planung nicht betroffen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutze von Bäumen und Hecken im Bereich des Landkreises Schaumburg. Danach sind naturschutzrechtlich geschützt:

- Laubbäume ohne Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr
- Hecken
- sonstige Feldgehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m oder Mindestfläche von 10 m².

3 Bestandsaufnahme

Biotoptypen

Der Bestand des Plangebietes wird zunächst durch eine Beschreibung der Biotoptypen¹ dargestellt (siehe auch Karte 1). Anschließend werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) erfasst, um zu ermitteln, ob ein besonderer Schutzbedarf bei den Einzelfunktionen der naturschutzfachlichen Schutzgüter vorhanden ist. Die Bewertung erfolgt anschließend zusammenfassend anhand der Biotoptypen.

3.1 Biotoptypen

Hausgarten (PHZ, PHO)

Die rückwärtigen Freibereiche der bebauten Grundstücke sind überwiegend als neuzeitliche Ziergärten ausgebildet. Größere Laubbäume sind nur vereinzelt vorhanden (Birkenreihe Nr. 16, alte Obstbäume Nr. 14). Es dominieren intensiv gepflegte Rasenflächen und Nadelgehölze. Schnithecken bestehen meist aus Lebensbaum, nur einmal hat sich eine Ligusterhecke erhalten. Die Baulücken werden teilweise in die Gartennutzung einbezogen.

In dieser Ausprägung haben die Gartenflächen trotz Ortsrandlage nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten (Wertstufe 1).

Einzelbäume (HB)

Bei den auf der Karte dargestellten Einzelbäumen handelt es sich um eine Birkenreihe sowie um zwei hochstämmige Obstbäume (siehe oben). Die Birken sind gemäß der Baum- und Hecken-schutzverordnung des Landkreises Schaumburg besonders geschützt.

Scherrasen (GR)

Zwei Grundstücke sind ausschließlich als Vielschnittrasen ausgeprägt. Ein regelmäßig gemähter Scherrasen befindet sich auch auf der Nordseite der Straße im Bereich einer flachen Mulde, die als Wegeseitengraben dient (Wertstufe 1).

Einzelhausgebiet (OE)

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 entlang der Straße Steinecke sind 5 der 8 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. An der Süntelstraße befinden sich 2 bebaute Grundstücke. Die Freibereiche sind durch strukturarme neuzeitliche Ziergärten gekennzeichnet. Laubbäume fehlen. Die bebauten Grundstücke sind im Durchschnitt zu ca. 40 % versiegelt (insgesamt ca. 2.100 m²). In der Bilanzierung wird dieses Gebiet mit Wertstufe 0,5 bewertet.

Versiegelte Fläche (X)

Die Fahrbahn der Straße Steinecke ist asphaltiert (Wertstufe 0).

3.2 Schutzgüter

Für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sind die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild hinsichtlich ihres besonderen Schutzbedarfes zu bewerten. Ergänzend werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter beschrieben.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Biotoptypen des zu betrachtenden Plange-

¹ Die Kartierung erfolgte im Juni 2005 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Bearb.: Drachenfels, O.v.) bzw. der Arbeitshilfe des Städtetages

bietes handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Bedeutung.

Durch die Struktur- und Artenarmut, die intensive Pflege sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auszuschließen. Potenzielle Brutplätze einheimischer Singvögel als besonders geschützte Arten (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz) fehlen weitgehend.

Bewertung: Kein besonderer Schutzbedarf.

Boden

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet durch Löss über Fließerde gebildet. Aus den tonigen Schluffen über sandigem Lehm hat sich als Bodentyp eine Pseudogley-Parabraunerde gebildet (Bodenkarte 1:50.000 NfB). Dieser Boden hat ein hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, ist jedoch staunass, verdichtungsempfindlich, erosionsgefährdet und neigt zur Verschlammung. Aufgrund der intensiven Gartennutzung handelt es sich um einen stark überprägten Naturboden.

Bewertung: Kein besonderer Schutzbedarf.

Wasser

a) Grundwasser

Die Grundwasserneubildung ist mittel. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen, z.B. von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln, ist aufgrund der gering durchlässigen und ausreichend mächtigen Grundwasserüberdeckung gering.

Bewertung: Besonderer Schutzbedarf durch Lage im Vorranggebiet für Wasserwirtschaft.

b) Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wegeseitengraben, der nur bei Starkregenereignissen Wasser führt. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Hülseder Bach, der im besiedelten Bereich verrohrt ist.

Bewertung: Kein besonderer Schutzbedarf.

Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zu klimaökologischen Region „Berg- und Bergvorland“. Hier ist der Luftaustausch in stärkerem Maße als in der Ebene von der topographischen Lage abhängig. Vorherrschend sind südwestliche Winde. Der im Durchschnitt regenreichste Monat ist der Juli, am wenigsten Niederschläge sind im März zu erwarten. Im Plangebiet besteht eine gute Durchlüftung durch die hangabwärts fließende Kaltluft. Emittierende Betriebe oder viel befahrene Straßen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Kein besonderer Schutzbedarf.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild)

Charakteristisch für das naturraumtypische Erscheinungsbild der Rodenberger Mulde sind die weiträumigen Ackerflächen, die von den bewaldeten Hängen des Süntel, Deister und der Bückeberge umrahmt werden. Das Plangebiet liegt am Nordosthang des Süntel. Trotz der Hanglage tritt es jedoch nach außen bislang kaum in Erscheinung, da es in der schmalen Talmulde des Hülseder Baches liegt. Der Bach selbst ist hier verrohrt. Erst am Ortsrand – südwestlich des Plangebietes - verläuft das Gewässer offen und stellt dort einen Bereich von hoher naturraumtypischer Eigenart dar.

Die Straße Steinecke wird auf ihrer Nordseite von neueren Einfamilienhäusern geprägt. Auf der Südseite befindet sich – allerdings bereits außerhalb des Plangebietes - ein ehemals kleinbäuer-

liches Anwesen, das durch den Nutzgarten und die kleine Obstwiese noch dörflich geprägt ist. Auch das Straßenprofil weist mit der schmalen Fahrbahn und der begleitenden grünen Mulde einen ländlichen Charakter auf.

Bewertung: Kein besonderer Schutzbedarf.

Mensch

Das Dorf Hülsede hat aufgrund der Nähe zum Süntel und verschiedener Anziehungspunkte (Kirche, Wasserschloss, Süntelbuchen) Bedeutung für Erholungssuchende. Die Süntelstraße dient als Zuwegung zum Erholungsgebiet Süntel. Das Plangebiet selbst und seine nähere Umgebung haben jedoch keine überörtliche Bedeutung für die Erholung. Die Gartenflächen und die angrenzende Feldflur sind nur für die jeweiligen Anlieger erlebbar, für Spaziergänger hingegen nicht zugänglich.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen können Emissionen auftreten (Maschinenlärm, Staub, Geruch), die jedoch nur kurzfristig auftreten und die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale oder archäologisch bedeutsame Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die für Hülsede bedeutsamen Bauten Kirche und Wasserschloss sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet von der Planung nicht betroffen.

3.3 Bewertung Biotoptypen

Die Bewertung des Bestandes erfolgt durch eine Bewertung der Biotoptypen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Den Biotoptypen werden deshalb Wertstufen zwischen 0 (ohne Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung) zugeordnet. Der besondere Schutzbedarf ist bei der Planung durch geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bewertung der Biotoptypen:

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen Bestand

Biotoptyp	Wertst.	Fläche m ²	Werteinh.	Schutzbedarf
Hausgarten PHO, PHZ	1	5.539	5.539	Grundwasser
Scherrasen GR	1	2.475	2.475	Grundwasser
Einzelhausgebiet OE	0,5	4.859	2.430	
Verkehrsfläche X/GR	0	1.386	0	
		14.259	10.444	

4 Eingriffsbewertung

4.1 Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan will die Nachverdichtung von Grundstücken im Bereich der Straße Steinecke ermöglichen. Hier weist der B-Plan Nr. 2 straßenbegleitend ein Wohngebiet aus. Nunmehr sollen auch die rückwärtigen Gartenflächen in die Wohnnutzung einbezogen werden. Auch die bislang nur im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Grundstücke Süntelstr. 10 bis 14 werden in den Bebauungsplan einbezogen.

Mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen können künftig 45 % der neuen Baugebiete versiegelt werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße Steinecke bzw. von der Süntelstraße. Die Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen soll in Form einer Hinterliegerbebauung (Hammergrundstücke) ermöglicht werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken durch dezentrale Rückhalteanlagen wie Zisternen, Sickermulden o. Ä. zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal bzw. den Hülseder Bach abzugeben.

Zur freien Landschaft soll eine 6 m breite Ortsrandeingrünung erfolgen.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 2 Flächengrößen

Wohngebiet GRZ 0,3			12.874 m ²
	Versiegelbar 45 %	5.793 m ²	
	Pflanzstreifen	1.177 m ²	
	Gartenflächen	5.904 m ²	
Erschließung (Bestand)			1.386 m ²
Plangebiet			14.259 m²

Neu versiegelbare Flächen: ca. 3.600 m².

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen, Planung

Biotoptyp	Wertst.	Fläche m ²	Werteinh.	Schutzbedarf
Hausgarten PH	1	3.232	3.232	Grundwasser
Gehölzstreifen	3	1.177	3.531	Grundwasser
Gebäude, Nebenanlagen (neu)		3.606	0	
Einzelhausgebiet OE	0,5	4.859	2.430	
Verkehrsfläche X/GR	0	1.386	0	
		14.260	9.193	

4.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Entwicklung zu einem Wohngebiet werden 3.600 m² Ziergärten und Scherrasen der Wertstufe 1 in bebaute und versiegelte Fläche der Wertstufe 0 umgewandelt. Damit ist eine Wertminderung um 1 Stufe verbunden.

Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Wertminderung der Biotoptypen Ziergarten und Scherrasen um 1 Wertstufe. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes ist die Störung besonders oder streng geschützter Arten gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz nicht zu erwarten.

Die gemäß Baum- und Heckenschutzverordnung geschützten Birken sind zu erhalten.²

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung von Boden in der Größenordnung von 3.600 m², Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Dichte keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers.

Durch dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit eine Belastung der Vorflut vermieden.

Schutzgut Klima/Luft

Keine erhebliche Beeinträchtigung durch lockere Einzelhausbebauung.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes am Siedlungsrand sind Störwirkungen für das das Landschaftsbild möglich.

Mensch

Durch Umwandlung der Gartenflächen in ein Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Durch die Zunahme des Anliegerverkehrs sind in geringem Umfang zusätzliche Schallemissionen zu erwarten. Die einschlägigen Grenzwerte für Wohngebiete werden jedoch eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes werden die Wirkungsketten durch die speziellen Grenzwerte der Fachgesetze berücksichtigt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung eines Wohngebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Mit der Verdichtung der Grundstücke, die im Siedlungszusammenhang liegen, wird die weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden.
- Die Erhöhung der Einwohnerzahl führt zu einer stärkeren Inanspruchnahme der umge-

² Hinweis: Es kann ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. In dem Fall sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

benden Landschaft für die lokale Erholung, die jedoch aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung für die Erholung und der geringen Empfindlichkeit der Ackerlandschaft nicht erheblich ist.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur naturschutzrechtlich geforderten Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. werden empfohlen:

Verminderung der Versiegelung

Für die Befestigung von Zufahrten, Gartenwegen sind nicht voll versiegelnde Oberflächenbeläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Dränpflaster.

Schutzmaßnahmen für das Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers sind für die Befestigung von Flächen keine Baustoffe zu verwenden, die auswaschbare, wassergefährdende Bestandteile enthalten wie Material aus Halden, Schlacken der Hüttenindustrie, Müllverbrennungsrückstände oder teerhaltige Stoffe.

Auflagen zur Gestaltung

Durch Festsetzungen zur Firstrichtung, Dachneigung und –farbe sollte gewährleistet sein, dass die neuen Gebäude sich möglichst harmonisch in die Ortsrandsituation einfügen.

Erhalt von Gehölzbeständen

Die vorhandenen Laubbäume auf den privaten Grundstücken mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind zu erhalten bzw. bei Abgang auf dem Grundstück durch einen Laubbaum zu ersetzen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Gemäß § 1a BauGB erfolgt keine Unterscheidung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kompensation kann auch an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen (= externe Ausgleichsmaßnahme).

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich vorgesehen:

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung geeignet sind z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) als Hochstämme, Stammumfang mind. 12/14 sowie hochstämmige Obstbäume bewährter alter Sorten.

Apfelbäume: Celler Dickstiel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, „Ontario“, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Winterrambour

Birnbäume: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz

Sonstige: Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Ontariopflaume, Rote Knorpelkirsche, Schwarze Knorpelkirsche, Schwarze Herzkirsche, Walnuss.

Mit dieser Maßnahme erfolgt eine Verminderung erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild durch optische Einbindung des Baugebietes und eine Verbesserung der Funktionen und Werte für den Naturhaushalt. Ausgehend von 10 neuen Baugrundstücken erfolgt durch diese Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung von 10 x 10 m², Wertstufe 2 = 200 Werteinheiten .

Ortsrandeingrünung

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unter Berücksichtigung vorhandener Bäume eine dreireihige Hecke aus standortheimischen bzw. landschaftstypischen Gehölzen anzulegen. Pro laufende 10 m sind mind. 20 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten:

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstbaum-Hochstämme (siehe oben), Stammumfang 12-14 cm.

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Pflanzqualität: Heister/Sträucher, je nach Art 60 - 100 cm hoch.

Der Gehölzstreifen dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsrandes. Die Anlage dauerhafter Gehölzpflanzungen dient weiterhin als Ausgleich für die Versiegelung von Boden.

Als Siedlungsgehölz mit einheimischen Gehölzarten Wertstufe 3.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

4.5 Bilanzierung

Für die Eingriffsbilanzierung ist zu beachten, dass gemäß Baugesetzbuch ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder nach den bisherigen Festsetzungen zulässig waren. Dies betrifft folgende Bereiche (siehe auch Tabelle 4):

- Die Flächen, die im B-Plan Nr. 2 bereits als Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen sind
- Die bereits bebauten Grundstücke Süntelstraße 10 und 14 (im F-Plan als Wohngebiet dargestellt).

In diesen Bereichen sind gemäß § 1a (3) BauGB zwar Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen, wie beispielsweise die Verminderung der Versiegelung, jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 4 Flächengrößen Eingriffsgebiet

Wohngebiet GRZ 0,3			5.090 m ²
	Versiegelbare Flächen 45 %	2.291 m ²	
	Pflanzstreifen	1.177 m ²	
	Hausgärten	1.622 m ²	
Wohngebiet F-Plan (Süntelstr. 10-14)			2.115 m ²
	Davon unbebaut	705 m ²	
	Neu versiegelbar 45 %	317 m ²	
	Hausgarten	388 m ²	
B-Plan Nr. 2, Wohngebiet, GRZ 0,3			5.669 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche			1.386 m ²
Geltungsbereich B-Plan			14.259 m²

Eingriffsgebiet: Wohngebiet, neu + nicht bebautes Grundstück F-Plan-Bereich = 5.795 m².

Versiegelbare Flächen Eingriffsgebiet: ca. 2.600 m²

Da für die Neubebauung nur Garten- und Scherrasenflächen der Wertstufe 1 beansprucht werden, werden die Flächenwerte der Biotoptypen von Bestand und Planung zusammengefasst bilanziert. Die Differenz an Werteinheiten ist entsprechend auszugleichen.

Tabelle 5 Bewertung der Biotoptypen, Bestand (nur Eingriffsgebiet)

Biotoptyp	Wertst.	Fläche m ²	Werteinh.	Schutzbedarf
Hausgarten PHO, PHZ	1	4.648	4.648	Grundwasser
Scherrasen GR	1	1.147	1.147	Grundwasser
Eingriffsgebiet		5.795	5.795	

Tabelle 6 Bewertung der Biotoptypen, Planung (nur Eingriffsgebiet)

Biotoptyp	Wertst.	Fläche m ²	Werteinheiten
Gebäude, versiegelte Flächen X	0	2.608	0
Hausgärten PH	1	2.010	2.010
Gehölzstreifen	3	1.177	3.531
Einzelbäume privat, ca. 10 St. x 10 m ² * = 100 m ²	2	0	200
Eingriffsgebiet		5.795	5.741

*Bewertung zusätzlich zur Fläche

Differenz der Werteinheiten zwischen Bestand und Planung: 54 Werteinheiten. Da für die Bilanzierung die maximal mögliche Versiegelung angenommen wurde, die nicht immer ausgeschöpft wird, wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen wird.

5 Hinweise zur Durchführung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Zuordnung der Maßnahmen

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücksflächen mit neuen Baurechten zugeordnet. .

6 Literatur/Quellen

BLAB, J. (1989): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Greven, 3. Auflage

DRACHENFELS, O.v. / MEY, H. (1994): Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen; Niedersächsisches Landesamt für Ökologie

ELLENBERG, H. (1982): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen

LANDKREIS SCHAUMBURG (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Schaumburg (Vorentwurf)

LANDKREIS SCHAUMBURG (2003): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg

NIEDERS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen (digitale Bodenkarte 1:50.000)

NIEDERS. STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung, Hannover

Gemeinde Hülsede
Samtgemeinde Rodenberg

B-Plan Nr.9 "Im Oberdorf"
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

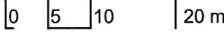
Karte 1
Bestand Biotoptypen

GR Scherrasen
PHO Obst- und Gemüsegarten
PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
OE Einzelhausgebiet
X versiegelte Fläche

○ Laubbaum
Bi Birke
Ob Obstbaum

✳ Nadelbaum

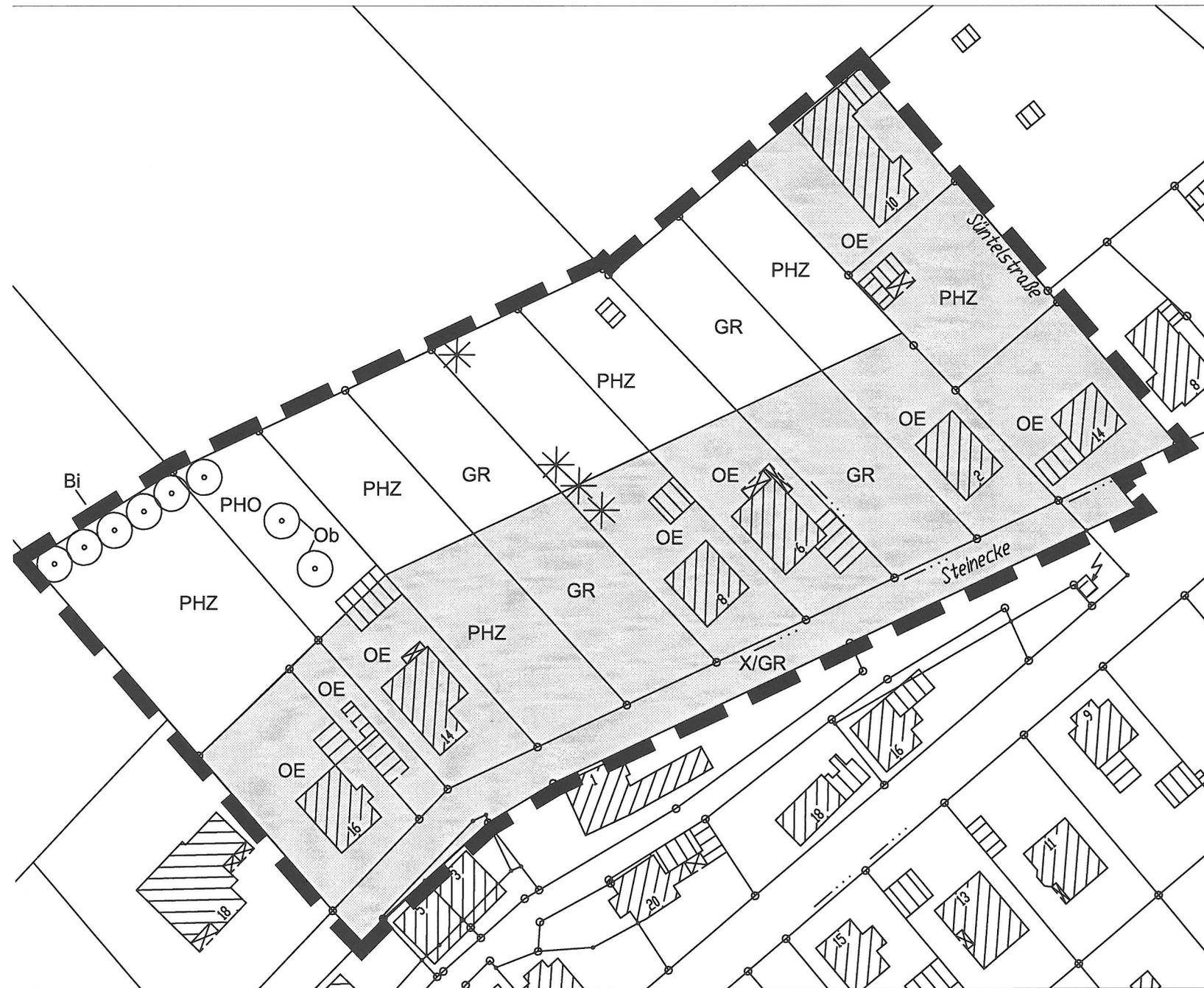
 Geltungsbereich B-Plan Nr. 2
 Grenze Plangebiet

  0 5 10 20 m M 1:1000
Februar 2007

Planverfasser im Auftrag der NLG

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies





**Erschließung des Baugebietes
B-Plan Nr. 104 BG „Schwarzfeld“ in
der Stadt Ronnenberg, OS Linderte**

- Ausführungsunterlagen -

Stadt Ronnenberg

**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**

Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung
des ländlichen Raumes

Zugelassen in Niedersachsen,
Bremen und Hamburg

Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 12 32 08 - 0
Telefax (0511) 12 32 08 - 54

<http://www.nlg.de>
E-mail info@hannover.nlg.de



*aktiv für
Land und
Stadt*

**Erschließung des Baugebietes
B-Plan Nr. 104 BG „Schwarzfeld“ in
der Stadt Ronnenberg, OS Linderte**

- Ausführungsunterlagen -

Stadt Ronnenberg

**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**

Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung
des ländlichen Raumes

Zugelassen in Niedersachsen,
Bremen und Hamburg

Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 12 32 08 - 0
Telefax (0511) 12 32 08 - 54

<http://www.nlg.de>
E-mail info@hannover.nlg.de



*aktiv für
Land und
Wasser*

Erschließung des Baugebietes B-Plan Nr. 104 BG „Schwarzfeld“ in der Stadt Ronnenberg, OS Linderte

- Ausführungsunterlagen -

Stadt Ronnenberg

**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**

Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung
des ländlichen Raumes

Zugelassen in Niedersachsen,
Bremen und Hamburg

Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 12 32 08 - 0
Telefax (0511) 12 32 08 - 54

<http://www.nlg.de>
E-mail info@hannover.nlg.de



*aktiv für
Land und
Stadt*

**Erschließung des Baugebietes
B-Plan Nr. 104 BG „Schwarzfeld“ in
der Stadt Ronnenberg, OS Linderte**

- Ausführungsunterlagen -

Stadt Ronnenberg

**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**

Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung
des ländlichen Raumes

Zugelassen in Niedersachsen,
Bremen und Hamburg

Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 12 32 08 - 0
Telefax (0511) 12 32 08 - 54

<http://www.nlg.de>
E-mail info@hannover.nlg.de