

# Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

## Begründung

- gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

## B-Plan Nr. 4

## "Meinser Straße"

## OT Meinsen

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

---

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinewieden 45  
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **3. Aufgaben des B-Planes**

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **4.3 Zustand des Plangebietes**

### **5. Inhalte des B-Planes**

#### **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. Flächenbilanz**

### **7. Durchführung des B-Planes**

#### **7.1 Grunderwerb/Bodenordnung**

#### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Abwägung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **9. Verfahrensvermerk**

## 1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hülsede faßte am 05.07.1994 den Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) und den Auslegungsbeschluß (§3 Abs. 2 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den westlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl = 0,8 dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist darauf zurückzuführen, daß innerhalb des Planbereiches ein Lackierereibetrieb ansässig war. Dieser Betrieb ist jedoch umgesiedelt worden und innerhalb des Planbereiches nicht mehr vorhanden. Somit wirken die unmittelbar angrenzend dargestellten Dorfgebiete hinsichtlich der nunmehr tatsächlichen vorhandenen Nutzungsstruktur auch auf die Flächen, die an die Meinser Straße angrenzen. Innerhalb des B-Planes Nr. 4 "Meinser Straße" ist daher auf der Grundlage der konkreten räumlichen Situation ein Mischgebiet festgesetzt worden. Dieser Gebietstyp entspricht der tatsächlich örtlich vorhandenen Situation. Für den übrigen räumlichen Geltungsbereich stellt der wirksame FNP ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen GFZ = 0,2 dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 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 geordnete 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 mit dem B-Plan Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Als östliche Ergänzung der gewachsenen Ortslage Meinsen soll dieser B-Plan den kurzfristig erkennbaren Wohnungsbedarf, der sich durch konkrete und lokal gebundene Bebauungsabsichten darstellt, decken. Innerhalb der gewachsenen Ortslage Meinsen sind keine "Baulücken" verfügbar. Die Eigenentwicklung des Ortes ist damit auf weitere Flächen im Bereich der Ortsrandlage angewiesen. Im Rahmen dieses B-Planes werden nur die Flächen beansprucht, die schon im wirksamen FNP als "Bauflächen" dargestellt sind.

## 3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren 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. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 9/2; Flur 2,
- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 9/2, 9/9, 95 und einer gedachten Linie, die 70 m parallel von der Meinser Straße das Flst. 48/30 in östlicher Richtung quert.
- Im Osten: durch eine gedachte Linie, die in einer Entfernung von 60 m - ausgehend vom südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 95 und ausgehend von der nördlichen Grenze der Meinser Straße - in nördlicher Richtung und rechtwinkelig zur Meinser Straße das Flst. 48/30 quert.
- Im Süden: durch die Meinser Straße

### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der B-Plan Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines sich in die Ortslage Meinsen einfügenden Baugebietes mit einer dorftypischen "gemischten" Nutzungsstruktur zum Ziel.

Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung von eingeschossigen Gebäuden u. a. zur Deckung des konkret vorhandenen Wohnungsbedarfes beabsichtigt. Bei der Samtgemeinde Rodenberg sind konkrete und lokal gebundene Nachfragen nach entsprechendem Bauland verzeichnet worden. Die Notwendigkeit zur Ausweisung entsprechender Bauflächen ist daher ableitbar. Durch entsprechende Festsetzungen der zulässigen Nutzungsarten soll eine verträgliche Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.

Um die mit dieser B-Planung vorgesehene Siedlungsabrundung landschaftlich schonend in den östlichen Rand der Ortslage Meinsen einzufügen, sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i.V.m. flankierenden textlichen Festsetzungen in entsprechender Ausprägung im Bereich der Plangebietsgrenzen sowie zur Gliederung des Plangebietes festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestaltung an der in Meinsen vorfindlichen und regionaltypischen Bauweise orientieren.

### **4.3 Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Brachland).

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt eine ehemals landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlage (Scheune). Diese wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu Wohnzwecken umgebaut. Die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist mit ein Indiz für den Wohnungsbedarf als auch für die z. Zt. nicht zur Verfügung stehenden "Baulücken" im OT Meinsen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die örtlich vorhandene Nutzungsstruktur ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Geschäfts- und Büroräume
2. Tankstellen
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
5. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauGB.

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

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die gemischte Nutzungsstruktur des OT Meinsen einfügenden Baugebietes schaffen. Dabei wirkt sich die vorhandene Ortsrandlage sowie die für ländlich geprägte Ortslagen typische Nutzungsvielfalt (gemischte Nutzungen z. B. Wohnen, Zeltverleih, Pension) auch auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluß von den im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zusätzlichen Nutzungen aus.

Nutzungen, die geeignet sind u. a. durch typische Zweckbauten negativen Einfluß auf das potentielle Landschaftsbild (Ortsrandlage) zu nehmen, z. B. größere Stellplatzflächen oder Lagerflächen in Kombination mit gewerblichen Zweckbauten, sind in diesem Plangebiet aufgrund der Fernwirkung nicht zulässig. Der Ausschluß der o. g. Nutzung soll auch dazu beitragen, daß das u. a. von Geschäfts- und Bürohäusern, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit für ein eher dörflich geprägtes Mischgebiet unverhältnismäßig hohen Lärm- und Abgasimmissionen (an- und abfahrende Kfz) auf ein vertragliches Minimum reduziert werden.

Aus Gründen der Landschafts- und Ortsbildpflege wird für den B-Plan eine eingeschossige Bauweise bei einer max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß im Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erkennbar wird. Die Bildung von größeren zusammenhängenden Raumkanten i. S. von Doppel- bzw. Reihenhausanlagen sind am Siedlungsrand aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Ortsbildpflege zu vermeiden.

Die Baugrenzen sind derart festgesetzt, daß auch tiefere Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll genutzt werden können. Die östliche Hälfte des B-Planes ist mit den überbaubaren Flächen derart gestaltet, daß eine hofartige Anordnung der Einzelgebäude möglich ist.

Darüberhinaus haben die festgesetzten Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zur festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, so daß die zukünftigen vorderen zur Meinser Straße gerichteten Raumkanten nicht unmittelbar vom Straßenraum sichtbar werden.

Durch die so vorgenommene Anordnung der Baugrenzen und definierten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken gegeben. Der OT Meinsen wird somit durch eine für ländliche Ortslagen typische und gegliederte Bauweise abgerundet.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird von der Meinser Straße erschlossen.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Durch diese Festsetzung sollen sich private Wohnwege bzw. Zufahrten zukünftig in der Örtlichkeit darstellen. Durch eine schonende und sparsame Erschließung der potentiellen Baugrundstücke wird ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung geleistet. Somit erfolgt die Ausweisung von "Wohnwegen" nur in dem für die Erschließung notwendigen Umfang. Durch den erzielbaren privaten Charakter der Erschließungsachsen, die mit einer Tiefe von bis zu 50 - 60 m und einer Breite von 3 - max. 5 m ausreichend bemessen sind, wird das Plangebiet nicht durch zusätzliche und z. T. ortsfremde Verkehre belastet. Die Einmündungen der o. g. Wege in die Meinser Straße stellen sich als Grundstückszufahrten und nicht als einmündende Planstraßen dar. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge müssen die vorgesehenen "Wohnwege" bzw. "Zufahrten" nicht befahren. Die jeweiligen Stichwege sind mit einer max. Länge von 60 m derart dimensioniert, daß die Müllbehälter bis an die Meinser Straße gebracht werden können.

### Fußwege

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes wird die aus nordwestlicher Richtung kommende und vorhandene Wegeparzelle aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Meinser Straße fortgeführt. Somit ist der neue ergänzende Siedlungsabschnitt auch fußläufig an die Ortslage angebunden.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird gem. der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen gesichert.

## 5.3 Kinderspielplätze

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. Die Ortslage Meinsen ist umgeben von der freien Feldmark. Innerhalb des Plangebietes werden bewußt "Wohnwege" ausgewiesen, so daß diese Flächen, neben dem zur Verfügung stehenden örtlichen Freiflächen, als Aufenthaltsraum für Kinder angesehen werden müssen. Aufgrund der örtlichen Situation (Freiraumangebot) und der Inhalte dieses B-Planes wird die Gemeinde Hülsede den Antrag auf Ausnahme von den Regelungen des NSpG stellen.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage der Ortslage Meinsen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die vorhandene Lage im unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft wirkt sich unmittelbar auf das zukünftige Erscheinungsbild der neuen und ausgeformten bzw. abgerundeten Ortslage aus. Alle gestaltwirksamen baulichen

Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben somit einen wesentlichen Einfluß auf die zukünftige Gestaltung der Ortslage Meinsen.

Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege 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 des OT Meinsen**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzungen 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.

#### **Dächer/Farben**

Für die in der Ortslage Meinsen vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Ortsuntypische Dachneigungen von weniger als 28 bzw. mehr als 48 Grad werden somit ausgeschlossen.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geneigten 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 der vorhandenen Ortslage ergebende Charakter (überwiegend rote bzw. braune Dachziegel/steine) auch in Richtung östlicher 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 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 derzeit den Siedlungsrand bestimmenden Wohngebäude sowie Nebenanlagen die Höhenentwicklung durch die überwiegende Eingeschossigkeit als maßgebliche Größe vorgeben.

Gerade in dem o.g. Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung

entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes in der Ortslage Meinsen, insbesondere bei Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Situation, aus. Aus diesem Grund ist eine Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweiligen maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Festsetzung der Traufhöhen soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. Die Traufhöhe wird als äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche definiert. In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die Traufhöhe, ausgehend vom Bezugspunkt, bei einer eingeschossigen Bauweise maximal 4,00 m betragen darf.

Wegen des z.T. geneigten Geländes ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe um einen bestimmten Zuschlag möglich. Steigt das Gelände, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Da die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", immer bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand.

## **5.5 Belange des Umweltschutzes**

### **5.5.1. Belange von Natur und Landschaft**

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auf Grundlage des § 8 a BNatSchG ist schon auf der Ebene der Bauleitplanung über den Umgang mit Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches zu entscheiden. Es ist darzulegen, ob dieser B-Plan einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs-/Um- oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

Auf die Ausarbeitung eines separaten Grünordnungsplanes ist im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgrund der geringen Plangebietsgröße verzichtet worden. Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und keine größeren zusammenhängenden Flächen mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit (z. B. Artenvielfalt) vorhanden.

#### **• Naturräumlicher Bestand**

Gemäß der Bodenkarte des Katasteramtes Rinteln (1989) stellt sich der Boden im Plangebiet wie folgt dar: Pseudogley, meist nur schwach staunäß, in tieferen Lagen Gley, aus Löß über Grundmoräne, örtlich über Kalkstein. Der Boden ist tonig bis stark tonig.

Das Plangebiet ist im gegenwärtigen Zustand (Wiese/Grünland) als Kaltluftproduzent anzusehen, wobei die Fließrichtung in nordöstlicher sowie nordwestlicher Richtung gegeben ist. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, liegt nicht in einem ausgewiesenen bzw. in Planung befindlichen Wasserschutzgebiet.

#### **• Aktuelle Situation**

Die derzeitige Situation im Bereich der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen ist geprägt durch einen artenarmen Grasbestand, der am östlichen Rand in reine Ackerflächen bzw. am südlichen Rand des Plangebietes durch straßenbegleitende Obstbäume begrenzt wird.

Die Eignung dieser, sowie angrenzender Flächen für die Erholungsnutzung ist auch aufgrund der z. T. durch die intensive Landwirtschaft ausgeräumten und verarmten Landschaft als sehr gering anzusehen. Durch die Ortsrandlage wird ein für den Betrachter attraktiver Ausblick auf die östlich und nordöstlich an diese Festsetzung angrenzende freie Feldmark gewährt. Ein- bzw. Ausblicke auf die



Ortslage Hülsede sind in östlicher Richtung gegeben. Die Ortslagen Meinsen und Hülsede werden durch straßenbegleitende Obstbaumbestände strukturiert und verbunden.

#### • Zusammenfassende Konfliktanalyse

- Im Rahmen der Bauaktivitäten innerhalb des Planbereiches werden die Bodenverhältnisse durch Verdichtung und Versiegelung stark verändert mit der Folge, daß die Leistungsfähigkeit dieses kleinräumigen Naturhaushaltes insbesondere hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers und der derzeit vorhandenen Artenstruktur gestört wird. Dieser Aspekt ist jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Insbesondere können Beeinträchtigungen oder Schädigungen vorhandener Obstbäume bzw. an den Grundstücksgrenzen z. T. vorhandene Vegetationsbestände durch Baufahrzeuge nicht ausgeschlossen werden.
- Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen wird die Fläche als Frischluftproduzent nicht mehr wirksam. Die kleinklimatischen Verhältnisse verändern sich deutlich. Durch die Neugestaltung im Bereich der privaten Freiflächen kann dieser Eingriff ausgeglichen werden. Das Biotoppotential ist mittelfristig regenerierbar.
- Das Landschaftsbild wird durch die mit dieser Planung verbundenen Siedlungsausdehnung beeinträchtigt, da der jetzige Siedlungsraum hinsichtlich des Überganges zur freien Landschaft keine für das Landschaftsbild hinreichende Bepflanzung und Ausformung eines Grünelementes aufweist (einsehbare Blickbeziehungen auf vorhandene Raumkanten - bauliche Anlagen -). Durch die deutliche Ausprägung eines Gehölzstreifens kann eine eindeutige Abgrenzung des neuen Siedlungsbereiches zur freien Landschaft i. S. eines Weichbildes i. V. m. einer raumwirksamen Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden.

Aus der Konfliktanalyse folgt, daß durch den B-Plan ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. von § 8 BNatSchG vorbereitet wird, so daß § 8 a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden ist und über Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist.

#### • Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Durch die Wahl und Ausformung des Plangebietes (landwirtschaftliche Flächen) leistet diese Bauleitplanung einen Beitrag zur Vermeidung und Minderung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft. Es werden nur die Flächen für die Bauleitplanung in Anspruch genommen, die für die bauliche Entwicklung innerhalb des OT Meinsen erforderlich und schon im FNP der Samtgemeinde als Bauflächen gekennzeichnet sind.
- Zum Schutz der Südlich an das Plangebiet angrenzenden Obstbäume (Meinser Straße) wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hiermit wird bewirkt, daß das unmittelbare Umfeld der dort vorhandenen Bäume durch einen Pflanzstreifen i. S. eines Schutzbereiches vor Beeinträchtigungen und Schädigungen geschützt wird. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind erforderliche Zufahrten zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Die Zufahrten im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen je Grundstück eine max. Breite von 5 m aufweisen.
- Zur Durchgrünung des Plangebietes ist im B-Plan die Festsetzung von privaten Grünflächen und deren Ausformung weitergehend festgesetzt, daß nunmehr je 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Weitergehend ist festgesetzt, daß die Anpflanzungen auf den Grundstücken zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (d. h. mit der erstmaligen gärtnerischen Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) vorzunehmen sind.
- Es ist festgesetzt, daß Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.
- Als weitere interne Kompensationsmaßnahme wird im B-Plan textlich festgesetzt, daß im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

BauGB eine Strauchhecke mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die entsprechenden zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind der Anlage 1 der Begründung dieses B-Planes zu entnehmen. Darüberhinaus ist festgelegt, daß auf den o. g. Flächen 20 % Bäume als Heister in einer Höhe von mind. 2 m und 80 % Sträucher zu pflanzen sind. Die Pflanzungen sind so anzulegen, daß sich ein artenreiches freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (dreireihige Hecke). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen anzulegen.

- Bei Berücksichtigung der unten dargestellten Flächenbilanzierung kann durch die im B-Plan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der mit dieser Bauleitplanung verbundene erhebliche Eingriff in Natur- und Landschaft ausgeglichen werden.

<b>Flächenangaben zur Beurteilung der Auswirkungen der B-Plan-Umsetzung auf Natur und Landschaft</b>			
Flächentyp	Gesamtfläche in qm	max.versiegelbare Fläche in qm	Flächen in qm
Grundstücksflächen (WA)	11.310		
Überbaubar auf Grundstücken mit GRZ 0,25		2.828	
Überschreitung der GFZ (50%)		1.413	
Flächen mit Pflanzbindung			2.480
Rest (Grünanlagen, Gärten)			4.079
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte *		510	
Öffentliche Verkehrsflächen - Fußweg - unbefestigt-	210		210
<b>Summe</b>	<b>11.520</b>	<b>4.751</b>	<b>6.769</b>

\*) § 4 der textl. Festsetzungen ist entsprechend berücksichtigt worden.

Bei einer Versiegelung von 3.338 qm und einem Kompensationsfaktor = 0,5 sind ca. 2.376 qm zu kompensieren. Der B-Plan enthält neben der Ausweisung von Pflanzflächen (2.480 qm) noch „qualitative“ Festsetzungen (Versickerung, Dachform und-farbe). Die Vereinbarkeit dieses B-Planes mit den Belangen von Natur und Landschaft ist daher ableitbar.

#### ● Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an einem Bewertungsrahmen, der eine überschlägige Berechnung der Wertigkeit des B-Plangebietes vor und nach der Bebauung zuläßt (nach: Stadt Hannover, 1994, unveröffentlichtes manuskript; s. Anlage).

**Flächenbilanz**

1 Flächennutzung	2 Bewertungs- faktor	Bestand		Planung		Differenz
		3 Flächengröße	4 Wert 1	5 Flächengröße	6 Wert 2	
Acker 1.627,00	0,31	5.250,00	1.627,00	0	0	-
Grasweg 73,00	0,35	210,00	73,00	0	0	-
Straße 102,00	0,2		0	510,00	102,00	
Fußweg 42,00	0,2	0	0	210,00	42,00	
intensiv Grünland 1.825,00	0,40	4.563,00	1.825,00	0	0	-
Grabeland Flst. 9/2 217,00	0,35	621,00	217,00	0	0	-
Flst. 9/9 174,00	0,4	435,00	174,00	0	0	-
Gebäude	0,0	276,00	0	0	0	0
Fichtenkultur 41,00	0,25	165,00		41,00		-
MI 0,25 ges.			-----	11.310,00	-----	-----
-Bauflächen 0	0,0	0	0	2.827,00	0	
-Flächen für die Nebenanlagen etc. 212,00	0,15			1.414,00	212,00	
-nicht überbaubar mit Pflanzgebot 1.836,00	0,75			2.480,00	1.836,00	
- nicht überbaubar ohne Pflanzgebot 1.836,00	0,45			4.079,00	1.836,00	
gesamt:		11.520,00	3.957,00	11.520,00	4.052,00	+ 95

Bei Gegenüberstellung der Spalten 4 und 6 ergibt sich ein "Überschuß" von 95 Punkten; d. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

### 5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand keine das MI-Gebiet erheblich beeinträchtigenden Immissionsquellen (Kfz-Verkehr, Gewerbebetriebe etc.) im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes vorhanden sind. Von der südlich angrenzenden Meinser Straße gehen aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz keine erheblichen Immissionen aus. Mögliche Geruchsimmissionen, z. B. durch Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen, sind eher als untergeordnet bzw. als ortstypisch einzustufen und führen nicht zu bauplanungsrechtlichen Konsequenzen hinsichtlich etwaiger Schutzabstände, Auflagen o. ä.

### 5.5.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 4 "Meinser Straße", OT Meinsen, keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

## 6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 11.520 ha.

- Mischgebiet		11.310 qm
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	850 qm	
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.480 qm	
- öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg		210 qm
<b>Summe</b>		<b>11.520 qm</b>

Der B-Plan Nr 4 „Meinser Straße“, OT Meinsen, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung, Rahmeneingrünung sowie zur Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

## 7. Durchführung des B-Planes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde Hülsede erworben. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten weiter veräußert.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von dem Energieversorgungsunternehmen HASTRA sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Belange des **Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, daß bei der für den Brandschutz des LK Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan i. M. 1 : 5.000 mit den notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg über den Anschluß an die in der Meinser Straße vorhandenen Leitungen.

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über die innerhalb des Plangebietes zu realisierenden Schmutzwasserkanäle mit Anschluß an die Meinser Straße. Zur Sicherung der entsprechenden Kanaltrassen sind im B-Plan Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten festgesetzt.

Um die Belange der **Oberflächenwasserableitung** im B-Plan hinreichend zu berücksichtigen, wurde von einem qualifizierten Ing.-Büro eine Berechnung des anfallenden Oberflächenwassers durchgeführt. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt und zur Anwendung empfohlen:

Das Plangebiet, rd. 1,17 ha groß, soll dezentral über eine kombinierte Mulden- und Schachtversickerung gem. ATV A 138 entwässert werden.

Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde ein Gesamtabflußbeiwert von 0,45 ermittelt.

Auf den Grundstücken sind somit jeweils eine Versickerungsmulde mit ca. 40 qm Fläche und ein dahinter geschalteter Versickerungsschacht anzuordnen. Die Wege und Zufahrten sollten als Spurplattenwege mit innenliegender Mulde, als Schotterrasenmulde oder Rasenpflastermulde hergestellt werden. Über die Mulden wird das anfallende **Oberflächenwasser** an den Wegenden jeweils in einen Versickerungsschacht mit vorgeschaltetem Naßschlammfang eingeleitet. Das natürliche Geländegefälle parallel zu den Wegen, die Geländeneigungsgruppe II und die geringe Abflußspende der Wege begünstigen dieses Entwässerungskonzept. Die Schächte, bestehend aus Sickerschächten DN 1000, bis 4 m tief werden allseitig mit mind. 1 m Kies 8/16 mm umrandet, um ein größeres Speichervolumen und eine größere Sickerfläche zu erhalten.

Durch die Verbindung mit der vorgeschalteten Sickermulde ist auch die Speicherung und Versickerung von 10jährigem Starkregen ( $r\ 15, n=0,1$ ) möglich.

Im B-Plan ist im § 6 der textl. Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß als interne Kompensationsmaßnahme das auf den Grundstücken anfallende **Oberflächenwasser** zur Versickerung zu bringen ist. Die konkrete Dimensionierung der jeweiligen Schluckschächte wird im Rahmen des konkreten Entwässerungsantrages darzulegen sein. Dies gilt auch für den Fußweg.

Es wird darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau- und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 90 12, 3001 Hannover 1, Dienststelle T 1 L, Tel. 0511/60077-6952, mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## 7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Hülsede entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i. S. des § 127 BauGB i. H. von ca. 25.000,00 DM.

## 8. Abwägung

### Teil A: Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 25.10.94 - 12.12.94 wurden die Träger öffentlicher Belange an der o. g. Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Nach Ablauf der Frist liegen folgende Anregungen und/oder Bedenken vor:

- Telekom Direktion Hannover
- Bezirksregierung Hannover
- Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Hastra
- Amt für Agrarstruktur Hannover
- Landkreis Schaumburg

#### - Telekom Direktion Hannover

Gegen den Bebauungsplan Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, Samtgemeinde Rodenberg werden keine Einwände geltend gemacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 1 Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN, Telefon 0511/308-9516 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden sollen.

#### Prüfung und Abwägung:

Der o. g. Hinweis zur Beteiligung der Telekom Direktion Hannover, Dienststelle SuN wird im Rahmen der Begründung im Kapitel 7.2 „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

#### Ergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

#### - Bezirksregierung Hannover

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zu dem Entwurf des o. g. Plangebietes wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht der Denkmalpflege ist das im anliegenden Kartenausschnitt markierte Gebäude Meinser Straße Nr. 2 als Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG nachrichtlich zu übernehmen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß nach den Unterlagen der Gemeinde Hülsede für den Ortsteil Meinsen bereits ein Bebauungsplan Nr. 3 „Steinbult“ existiert; es wird um entsprechende Überprüfung gebeten.

#### Prüfung und Abwägung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird derart ergänzt, daß das Gebäude Meinser Straße Nr. 2 als Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird. Eine erneute

öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung durch die nachrichtliche Darstellung als Baudenkmal nicht berührt werden. Den Eigentümern des in der v. g. Änderung betroffenen Grundstückes und den von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Aufgrund eines redaktionellen Versehens wird die laufende Nummer dieses B-Planes geändert und erhält nun die Nummer 4. Die Nr. 3 war schon für den B-Plan „Steinbult“. Die nachfolgenden Abwägungstexte enthalten daher schon die neue Nummerierung „4“.

#### **Ergebnis:**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

#### **- Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim**

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wie in der Begründung unter Punkt 7.2 vorgesehen, ordnungsgemäß sichergestellt wird.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Von hier aus wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

#### **Altlastenverdachtsfälle**

Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem STAWA Hildesheim im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen (gem. § 18 NAbfG) gemeldet bzw. bekannt geworden.

#### **Prüfung und Abwägung:**

Im Rahmen der Begründung des B-Planes Nr. 4 „Meinser Straße“, OT Meinsen, ist in Kap. 5.5.3 darauf hingewiesen worden, daß der Gemeinde Hülsede und der Samtgemeinde Rodenberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altlastenverdachtsfälle innerhalb des v. g. Planbereiches bekannt sind. Der LK Schaumburg hat mit seinem Schr. v. 09.12.1994 keinen Hinweis auf etwaige im Plangebiet befindliche kontaminierte Betriebsflächen oder Altlasten gegeben.

In die Begründung des B-Planes wird dennoch folgender Hinweis eingefügt:

„Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.“

#### **Ergebnis:**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

#### **- Landwirtschaftskammer Hannover**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, werden keine Bedenken geltend gemacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß sich nördlich des Plangebietes ein Betriebshof mit Pferdehaltung befindet. Die Hof- und Grünflächen, die den Pferden

als Auslauf dienen, reichen bis auf wenige Meter an die nördliche Grenze des Plangebietes heran. Bedingt durch diese Tierhaltung ist im Plangebiet im Sommer mit verstärktem Auftreten von Fliegen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist unter Punkt 5.5.2 Immissionsschutz in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen.

#### **Prüfung und Abwägung:**

Als Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des B-Planes Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden. Die Festsetzung des Mischgebietes ist unter anderem auch erfolgt, um auf die gemischte und dörflich geprägte Nutzungsstruktur innerhalb des OT Meinsen einzugehen und Rücksicht zu nehmen. Aufgrund des festgesetzten Mischgebietes sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der potentiellen im Plangebiet befindlichen oder angrenzenden Nutzungen ableitbar. Es wird jedoch in den unter den Punkt 5.5.2 „Immissionsschutz“ der Begründung der Hinweis auf die nördlich angrenzende Tierhaltung (Pferdeweide) aufgenommen.

#### **Ergebnis:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

#### **- Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (HASTRA)**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, werden keine Bedenken erhoben. Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Ortsnetz Meinsen mit Strom versorgt werden. Es wird noch auf einen redaktionellen Fehler im Punkt 7.2 der Begründung des Bebauungsplanes hingewiesen, wo irrtümlich das EVU Wesertal als zuständiger Versorger aufgeführt ist.

#### **Prüfung und Abwägung:**

Die Begründung des Bebauungsplan Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, wird im Punkt 7.2 derart korrigiert, daß dort nunmehr die Hannover Braunschweigische Stromversorgungs - Aktiengesellschaft (HASTRA) aufgenommen wird.

#### **Ergebnis:**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

#### **- Amt für Agrarstruktur Hannover**

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Grundeigentümer verkaufsbereit sind und Nachteile im Hinblick auf die geplante Bepflanzung für die Landwirtschaft nicht zu erwarten sind. Die ungünstige Abgrenzung zu der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche wird als Nachteil gesehen und sollte nochmals mit dem Grundstückseigentümer geprüft werden.

#### **Prüfung und Abwägung:**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Meinser Straße“, Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene und für die Kompensation des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes erforderlichen Anpflanzungen auf den Grundstücksflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu befürchten. Die vorgesehenen Pflanzstreifen sind zur Ortsrandeingrünung und zur v. g. Kompensation des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes in Natur



und Landschaft erforderlich. Innerhalb der z. T. 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Pflanzung von groß- und kleinkronigen Bäumen und Sträuchern derart möglich, daß an der Innenseite des Pflanzstreifens die großkronigen Bäume gepflanzt werden können. Somit kommt es nicht zu den angedeuteten und befürchteten Beeinträchtigungen auf den benachbarten Ackerflächen (etwa durch Wurzel- oder Schattenbildung).

Hinsichtlich der ungünstigen Abgrenzung des Plangebietes zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sei darauf hingewiesen, daß die betroffenen angrenzenden Eigentümer mit der Planung soweit einverstanden sind. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet mit den nördlich angrenzenden Weideflächen eine sinnvolle Abrundung und führt somit nicht zu Beeinträchtigungen der Landwirtschaft. Die seitens des Grundstückseigentümers vorgesehene Parzellierung (bzgl. der Lage der nördlichen Plangebietsgrenzen) widerspricht nicht den Zielsetzungen des B-Planes. Diese ist so vorgesehen, daß auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze keine landwirtschaftlichen bzw. ackerbaulich schlecht nutzbare Flächen verbleiben. Hier ist vielmehr eine „gärtnerische“ Nutzung vorgesehen.

#### **Ergebnis:**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

#### **- Landkreis - Schaumburg**

##### **a) Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weisen wir darauf hin, daß bei Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes 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 Samtgemeinde Rodenberg hat gem. §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.02.1984, die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5 000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständige Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

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

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

### **Prüfung und Abwägung:**

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. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

In die Begründung zum B-Plan Nr.4 "Meinser Straße", Gemeinde Hülsede, OT Meinsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird der Hinweis aufgenommen, daß der für Brandschutz zuständige Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1 : 5.000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

### **Ergebnis:**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

### **b) Amt für Naturschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehmen wir aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Gegenüber der Überplanung des Bereiches zum Bebauungsplan Nr. 4 „Meinser Straße“ zum Zweck der Wohnbebauung bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Bedenken bestehen in bezug auf die für diesen Bereich nur sehr grobmaschig durchgeführte Bestandaufnahme und Bewertung. So ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht nachfolgend aufgeführte Fragestellungen:

- Wie wird der nicht in der Bestandaufnahme aufgeführte ältere Koniferenbestand an der westlichen Plangebietsgrenze in bezug auf seine Funktionen, wie z. B. Wind- und Sichtschutz sowie der ökologischen Wertigkeit, bewertet? Wie soll mit diesem Bestand verfahren werden und sind als Kompensationsmaßnahmen anrechenbare Aufwertungen in diesem Bereich möglich bzw. wie hoch sind sie zu werten?
- Bei einem Großteil der Brache- bzw. Grünlandflächen des Plangebietes handelt es sich um artenreiche Bestände, dieses wurde in der Bestandaufnahme und Bewertung nicht berücksichtigt. Aus welchem ökologischen Kriterien heraus wird in diesen Bereichen der quantitativ geringe Kompensationsumfang von ca. 1 : 0,5 (Versiegelung gegenüber Kompensation) gewählt.
- An der nördlichen Ausbuchtung des Plangebietes befindet sich zur Zeit ein alter, extensiv genutzter Hausgarten (was nicht aus der Bestandserhebung zu entnehmen ist) mit einer ökologischen Wertigkeit, wie sie in neugestalteten und intensiv genutzten Hausgärten nicht entstehen kann. In welcher Form kann dieser Bereich noch ökologisch aufgewertet werden und in welcher Höhe können mögliche Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich angerechnet werden?
- Bleibt der Erdwall an der Plangebietsgrenze erhalten?
- Wieviel bis max. 5 m breite Zufahrten werden aller Voraussicht nach durch die Pflanzgebotszonen gelegt?

Sofern sich nach, aus naturschutzfachlicher Sicht qualifizierter, Bearbeitung der Fragestellungen ein Kompensationsdefizit ergibt, ist dieses durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen auszugleichen.

### **Prüfung und Abwägung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Meinser Straße“, wird hinsichtlich der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung ergänzt. Auf der Grundlage einer noch differenzierter vorgenommenen Bestandserhebung wurde auch eine neue Flächenbilanz erarbeitet, die sich an einen Bewertungsrahmen orientiert, der eine Berechnung der Wertigkeit des B-Plangebietes vor und nach der Bebauung zuläßt. Diese Flächenbilanzierung und der darin berücksichtigte Bewertungsrahmen basiert auf einem unveröffentlichten Manuskript der Stadt Hannover (siehe Anlage der Begründung).

In diesem Zusammenhang werden die aufgeworfenen Fragen hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen älteren Koniferenbestandes, der vorhandenen artenreichen Brach- bzw. Grünlandflächen sowie des extensiv genutzten Hausgartens im nördlichen Bereich des Plangebietes bewertet und berücksichtigt.

Bezüglich des genannten Erdwalles sei darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan hinsichtlich der Oberflächengestaltung und -modellierung keine Aussagen trifft. Dies soll den potentiellen Anliegern der jeweiligen Baugrundstücke i. S. einer individuellen Grundstücksgestaltung vorbehalten bleiben. In § 2 Abs. 3 der textl. Festsetzungen ist die Möglichkeit dargestellt, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je Grundstück durch eine max. 5 m breite Zufahrt zu durchbrechen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine individuelle Gestaltung und Nutzung auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der jeweiligen Grundstücke zu gewährleisten. Dabei soll jedoch der Gesamteindruck eines zum öffentlichen Straßenraum orientierten „Grünareals“ erkennbar bleiben. Die Breite der Zufahrten ist dabei auf 5 m begrenzt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan u. a. auch für die verkehrliche Erschließung des Grundstückes vorgesehenen Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die insbesondere der Erschließung der „hinteren“ Grundstücksflächen dienen, ist max. eine weitere Zufahrt denkbar (z. B. im Bereich des Flst. 9/2). Diese führt jedoch nicht zu einer erheblichen Qualitätsminderung der in diesem Bereich vorgesehenen Vegetation.

Nachfolgend sei kurz die erarbeitete Eingriffsbilanzierung bzw. Flächenbilanzierung dargestellt.

**Flächenbilanz**

1 Flächennutzung	2 Bewertungs- faktor	Bestand		Planung		Differenz
		3 Flächengröße	4 Wert 1	5 Flächengröße	6 Wert 2	
Acker	0,31	5.250,00	1.627,00	0	0	- 1.627,00
Grasweg	0,35	210,00	73,00	0	0	- 73,00
Straße	0,2		0	510,00	102,00	102,00
Fußweg	0,2	0	0	210,00	42,00	42,00
intensiv Grünland	0,40	4.563,00	1.825,00	0	0	- 1.825,00
Grabeland Flst. 9/2	0,35	621,00	217,00	0	0	- 217,00
Flst. 9/9	0,4	435,00	174,00	0	0	174,00
Gebäude	0,0	276,00	0	0	0	0
Fichtenkultur	0,25	165,00	41,00			- 41,00
MI 0,25 (gesamt)		-----	-----	11.310,00		
-Bauflächen	0,0	0	0	2.827,00	0	0
-Flächen für die Nebenanlagen etc.	0,15			1.414,00	212,00	212,00
-nicht überbaubar mit Pflanzgebot	0,75			2.480,00	1.860,00	1.860,00
- nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	0,45			4.079,00	1.836,00	1.836,00
gesamt:		11.520,00	3.957,00	11.520,00	4.052,00	+ 95

Bei Gegenüberstellung der Spalten 4 und 6 ergibt sich ein "Überschuß" von 95 Punkten; d. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Der B-Plan Nr 4 „Meinser Straße“, OT Meinsen, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung, Rahmeneingrünung sowie zur Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

**Ergebnis:**

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

### c) Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu dem o. g. Bebauungsplan sind keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Bei der vorgesehenen Niederschlagsentwässerung über Versickerungsanlagen sollte der planlosen Versickerung auf den Grundstücken (Rasenflächen, Sickermulden) der Vorrang vor der Errichtung von Sickerschächten eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, daß für die Errichtung von Sickerschächten eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Altablagerungen im Plangebiet sind derzeit nicht erkannt.

#### Prüfung und Abwägung:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist von einem qualifizierten Ingenieur-Büro die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Hinblick auf Regenrückhaltung untersucht worden. Dabei war es Ziel der Untersuchung möglichst auch starke Regenereignisse (10-jähriges Regenereignis) im Plangebiet zurückzuhalten. In der Abwägung der Belange der individuellen Grundstücksgestaltung und der Belange der möglichst naturnahen Ableitung des Oberflächenwassers ist insbesondere aus Gründen der notwendigen und ausreichenden Rückhaltekapazität auf größere Versickerungsmulden zu Gunsten der Kombination Versickerungsmulden und Sickerschächte verzichtet worden. Durch dieses vorgesehene Entwässerungskonzept kann die nachfolgende Vorflut wirksam entlastet bzw. nicht zusätzlich belastet werden. Zu gegebener Zeit werden sodann die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse beantragt.

#### Ergebnis:

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

### d) Planungsamt

Aus der Sicht des Planungsamtes werden zur o. g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Im Plangebiet sollen Wohnhäuser gebaut werden. Die tatsächliche Nutzung wird später als reines Wohngebiet, höchstens jedoch als allgemeines Wohngebiet einzustufen sein. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch ein großer landwirtschaftlicher Betrieb an. Dieses künftige Nebeneinander entspricht nicht der im § 1 Abs. 5 BauGB geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Außerdem ist dieser Bebauungsplan nicht gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### Prüfung und Abwägung:

Im B-Plan Nr. 4 „Meinser Straße“, OT Meinsen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Ein Mischgebiet dient gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im B-Plan festgesetzt werden kann, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Plangebiet nach den §§ 2-9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des B-Planes werden. Darüber hinaus wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß bestimmte Arten von Nutzung die nach den §§ 2,4 - 9

und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind....., sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

In § 1 der textl. Festsetzung ist daher festgesetzt, daß innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Geschäfts- und Büroräume, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Bei Berücksichtigung des allgemeinen Zulässigkeitskataloges gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Diese im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen lassen im Vergleich zu den gem. §§ 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen die bauplanungsrechtliche Entwicklung eines WA - Gebietes oder gar eines WR - Gebietes nicht zu, da wie oben beschrieben, in dem hier in Rede stehenden B-Plan z. B. sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind bzw. sein sollen. Bei Betrachtung der in § 1 vorgesehenen textl. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 kann daher nicht unmittelbar auf die Entstehung eines WA - oder WR - Gebietes abgestellt werden. Dieser Ansatz wird auch durch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 widerlegt, worin auf die beabsichtigte potentiell gemischte Nutzungsstruktur, die sich ortstypisch im Plangebiet einstellen soll, hingewiesen wird.

Die nördlich gelegene Hofstelle wird nicht als Vollerwerbsbetrieb geführt. Mit Bezug auf den Hinweis der Landwirtschaftskammer Hannover im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens handelt es sich um einen Betrieb mit Pferdehaltung. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstruktur und -intensität (Pferdehaltung) der o. g. Hofstelle sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das beabsichtigte Mischgebiet erkennbar. Die Immissionsempfindlichkeit von ländlich geprägten Mischgebieten (wie es hier geplant ist) entspricht nahezu der Immissionsempfindlichkeit von Dorfgebieten. Daher ist ein im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze etwaig auftretender Nutzungskonflikt nicht ableitbar. Vielmehr entspricht das Nebeneinander vielfältiger und die Umwelt nicht beeinträchtigender Nutzungen, wie sie in der Ortslage Meinsen jetzt auch schon anzutreffen sind, der Mischgebietstypik. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB gegeben.

Hinsichtlich der Entwicklung der Festsetzung aus den Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sei darauf hingewiesen, daß im wirksamen FNP der Samtgemeinde Rodenberg ein Dorfgebiet (MD) mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,2 und (in einem jedoch sehr geringen Teilbereich) ein Gewerbegebiet (GE) mit einer durchschnittlichen GFZ = 0,8 dargestellt ist. Die v. g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellen mit der jeweiligen Baugebietsausweisung einen bauplanungsrechtlich unflexibles Instrument dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1978/79) wurde der größte Teil der Ortslage Meinsen aufgrund der seinerzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe als MD - Gebiet dargestellt. Für die Flächen der damals vorhandenen Gewerbebetriebe (westlich des Plangebietes) wurde zur Betriebsicherung und -entwicklung entsprechend ein GE - Gebiet dargestellt. In der damaligen Zeit wurde von der Entwicklung eines durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Dorfes einschl. der dazugehörigen gemischten Nutzungsstrukturen (Handwerk, Wohnen, Gewerbe) ausgegangen. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sind auch in der Ortslage Meinsen zahlreiche Höfe aufgegeben bzw. umgenutzt worden. Dies betrifft sowohl den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hof (Nebenerwerb mit Pferdehaltung, möglicherweise mit Absichten der Umnutzung von Nebenanlagen zu Wohnungen) als auch westlich des Plangebietes gelegene ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die nunmehr als Lager für einen dort befindlichen Zeltverleih genutzt werden.

Selbst der vormals im GE - Gebiet vorhandene Lackierereibetrieb ist an dem Standort nicht mehr vorhandenen. An seiner Stelle ist zwischenzeitlich ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet worden. Zusammenfassend ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der dennoch vorhandenen Nutzungsvielfalt (Zeltverleih, Nebenerwerbsbetrieb, Gastronomie, Wohnen) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine gemischte Nutzungsstruktur anzutreffen.

Bei Berücksichtigung der v. g. gemischten Nutzungsstruktur, die nicht mehr die vormals beabsichtigte Dorfentwicklung erkennen läßt, und des nunmehr anzuwendenden § 5 BauNVO kann ein MD - Gebiet nicht mehr zweifelsfrei aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten MD - Gebiet entwickelt werden.

*„Die Neufassung der Zweckbestimmung berücksichtigt, daß der Nutzungskatalog des MD - Gebietes außer der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe seit jeher alle Nutzungsarten, die ein solches Gebiet im herkömmlichen Sinne für seine Versorgung, den Erwerb seiner Bewohner und an öffentlichen Einrichtungen benötigt, umfaßt. Nach der Neufassung stehen die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, das Wohnen, die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe nur scheinbar gleichrangig nebeneinander. Nach der Zweckbestimmung der BauNVO 1990 haben die anderen im MD - Gebiet zulässigen Nutzungsarten (Anlagen und Betriebe) auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten **vorrangig** Rücksicht zu nehmen. (Abs. 1 Satz 2)“.* (aus: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften 7. Auflage).

Aus der v. g. Kommentierung zu § 5 BauNVO geht hervor, daß aufgrund der nunmehr vorhandenen Nutzungsstruktur und der fehlenden landwirtschaftlichen Prägung innerhalb des Bebauungsplanes ein MD - Gebiet nicht zweifelsfrei festgesetzt werden kann. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 soll vielmehr auf die konkret in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen Rücksicht genommen werden. Dies hat zur Folge, daß bei Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe (Zeltverleih im unmittelbaren Umfeld sowie einer Gärtnerei im weiteren Umfeld) im B-Plan Nr. 4 „Meinser Straße“ ein Mischgebiet festgesetzt werden soll. Damit sich das festgesetzte Mischgebiet in die vorhandene Ortslage einfügt sind störende Nutzungen, wie sie in § 1 der textl. Festsetzungen aufgeführt sind, ausgeschlossen.

Zusammenfassend könnte der Schluß zugelassen werden, daß aufgrund der vorhandenen Situation und der zu berücksichtigenden bauplanungsrechtlichen Aspekte hinsichtlich des § 5 BauNVO, in diesem konkreten Einzelfall ein MI - Gebiet aus einem im FNP dargestellten MD - Gebiet entwickelt werden kann. Bei Betrachtung der geringen Plangebietsgröße und der nur geringfügigen Abweichung der beabsichtigten Grundzüge der Planung (MD) könnte daher eine Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot gesehen werden.

Da jedoch auch die Rechtsprechung und Kommentierung zum Thema „Entwicklungsgebot“ letztlich auf den zu betrachtenden Einzelfall abstellt, wird aus Gründen der Rechtssicherheit des hier in Rede stehenden B-Planes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 einschl. des im FNP dargestellten GE - Gebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine **gemischte Baufläche** betrieben.


#### **Ergebnis:**

Die Anregungen und Bedenken werden z.T. berücksichtigt.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

  
Hess. Oldendorf, 30.06.1995

**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung

am 05.07.1994

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 28.10.1994

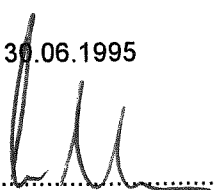
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

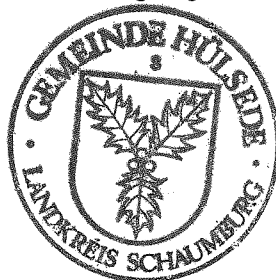
vom 11.11.1994 bis 12.12.1994

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Hülsede, 30.06.1995



Wilke  
Gemeindedirektor



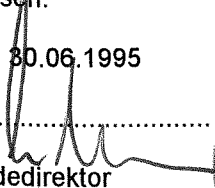
Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 23.05.1995

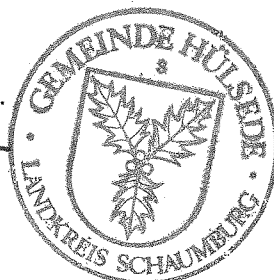
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Hülsede, 30.06.1995



Wilke  
Gemeindedirektor





# Anlage 1

## Ausgleichsmaßnahme gem. § 2 der textlichen Festsetzungen

Heimische Gehölzarten

### Sträucher:

Ca - Corylus avellana	- Hasel
Cl - Crataegus laevigata	- Weißdorn
Cs - Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ee - Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lx - Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps - Prunus spinosa	- Schlehe
Rc - Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rn - Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere
Ro - Rosa canina	- Hundsrose
Sa - Salix aurita	- Ohrweide
Sc - Salix caprea	- Salweide
Sci - Salix cinerea	- Grauweide
Sn - Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vo - Viburnum opulus	- Schneeball

### Bäume:

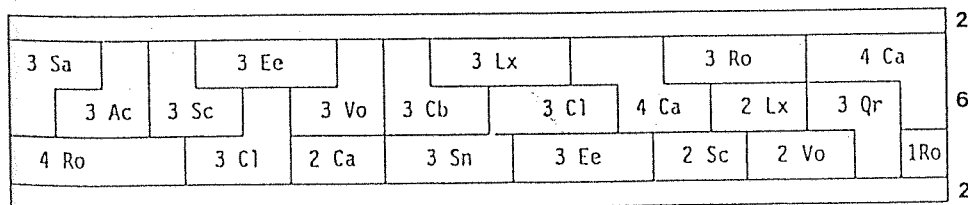
#### Großkronige Bäume:

Aps - Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Apl - Acer platanoides	- Spitzahorn
Fe - Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Fs - Fagus sylvatica	- Rotbuche
Pa - Prunus avium	- Vogelkirsche
Qr - Quercus robur	- Stieleiche
Tc - Tilia cordata	- Winterlinde

#### Mittelkronige Bäume:

Ac - Acer campestre	- Feldahorn
Ag - Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Bp - Betula pendula	- Sandbirke
Cb - Carpinus betulus	- Hainbuche
Pt - Populus tremula	- Zitterpappel
Pp - Prunus padus	- Traubenkirsche
So - Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Pflanzschema -Beispiel ohne Maßstab:



Grundstücksseitig

Mittel	Nr	Biotoptyp	Wertspanne
0,95	2	Biotope der alten Ortskerne, ländl. Siedlungen und landwirtsch. Gehöfte	[(0,91-1,00)
0,95	27	Binsen und simsenreiche Naßwiesen	[(0,91-1,00)
0,95	33	Feuchtwälder mit Binsen	[(0,91-1,00)
0,95	41	Moorbirkenwälder	[(0,91-1,00)
0,95	42	Weiden-Auwälder	[(0,91-1,00)
0,95	43	Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwälder	[(0,91-1,00)
0,95	44	Eichen-Hainbuchenwälder - Baumholz bis Altholz	[(0,91-1,00)
0,95	50	Perigras-Buchenwälder - Baumholz bis Altholz	[(0,91-1,00)
0,95	51	Perigras-Buchenwälder - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	[(0,91-1,00)
0,95	52	Perigras-Buchenwälder - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	[(0,91-1,00)
0,95	102	Odermennigsäume	[(0,91-1,00)
0,95	107	Mädesüßfluren	[(0,91-1,00)
0,95	108	Mädesüßfluren mit Gehölzinitialen	[(0,91-1,00)
0,95	109	Pestwurzfluren	[(0,91-1,00)
0,95	121	Zwergbinsenfluren	[(0,91-1,00)
0,95	127	Naturnahe vegetationsfreie Gewässer (nicht temporär)	[(0,91-1,00)
0,95	128	Schlenken, Schwingrasen und Kolke, verlandete Torfstiche	[(0,91-1,00)
0,95	129	Pfeifgrasstadium	[(0,91-1,00)
0,95	130	Niedermoor-Großseggenrieder	[(0,91-1,00)
0,95	131	Kleinseggenrieder	[(0,91-1,00)
0,95	132	Großbinsenbestände	[(0,91-1,00)
0,95	133	Schneidernieder	[(0,91-1,00)
0,95	134	Flußuferschleierfluren	[(0,91-1,00)
0,95	135	Sandheiden	[(0,91-1,00)
0,95	136	Silbergras-Pionierrasen	[(0,91-1,00)
0,95	137	Sand-Magerrasen	[(0,91-1,00)
0,95	138	Kalk-Halbtrockenrasen	[(0,91-1,00)
0,95	144	Sumpfdotterblumenwiese	[(0,91-1,00)
0,85	31	Weidelgras-Fettweiden, feuchte Ausbildung	[(0,81-0,90)
0,85	47	Saure Eichenmischwälder - Baumholz bis Altholz	[(0,81-0,90)
0,85	66	Baumreihen, Alleen - über 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	[(0,81-0,90)
0,85	68	Einzelbäume - über 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	[(0,81-0,90)
0,85	70	Kopfbäume - über 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	[(0,81-0,90)
0,85	73	Moorbirkengebüsche	[(0,81-0,90)
0,85	111	Rohrkolbenröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	112	Rohrglanzröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	113	Schilfröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	114	Teichsimsenröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	115	Schwadenröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	116	Flatterbinsenröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	117	Flußauen-Großseggenrieder	[(0,81-0,90)
0,85	118	Bachröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	119	Sonstige Krautröhrichte	[(0,81-0,90)
0,85	120	Einjährige Teichuferfluren	[(0,81-0,90)
0,85	122	Gewässer mit Wasserlinsendecken	[(0,81-0,90)
0,85	123	Gewässer mit Schwimmblattpflanzen	[(0,81-0,90)
0,85	124	Gewässer mit Unterwasserpflanzen	[(0,81-0,90)
0,85	125	Temporäre Gewässer	[(0,81-0,90)
0,75	13	Strukturreiche Gärten mit Obstbäumen	[(0,71-0,80)
0,75	20	Parkfriedhöfe	[(0,71-0,80)
0,75	24	Intensiv gepflegte gärtnerische Anlagen mit parkähnlichem Charakter	[(0,71-0,80)
0,75	32	Rotschwengelweiden	[(0,71-0,80)
0,75	45	Eichen-Hainbuchenwälder - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	[(0,71-0,80)
0,75	46	Eichen-Hainbuchenwälder - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	[(0,71-0,80)
0,75	48	Saure Eichenmischwälder - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	[(0,71-0,80)
0,75	49	Saure Eichenmischwälder - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	[(0,71-0,80)
0,75	53	Laubforste - Baumholz bis Altholz	[(0,71-0,80)
0,75	56	Nadelholzforste - Baumholz bis Altholz	[(0,71-0,80)
0,75	59	Laub- und Nadelholzforste - Baumholz bis Altholz mit Krautschicht	[(0,71-0,80)

Mittel	Nr	Biotoptyp	Wertspanne
0,75	60	Laub- und Nadelforste - Baumholz bis Altholz ohne Krautschicht	(0,71-0,80)
0,75	63	Sonstige Gehölze - Baumholz bis Altholz	(0,71-0,80)
0,75	71	Kopfbäume - bis 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	(0,71-0,80)
0,75	77	Schlehengebüsche	(0,71-0,80)
0,75	84	Sonstige Hecken (freiwachsend)	(0,71-0,80)
0,75	86	Brennessel-Wegmalvenfluren	(0,71-0,80)
0,75	92	Natterkopf-Königskerzenfluren mit Gehölzinitialen	(0,71-0,80)
0,75	95	Schwarznesselfluren	(0,71-0,80)
0,75	140	Mauern mit Fugen- und Ritzvegetation	(0,71-0,80)
0,75	141	Mauern und Hauswände mit auffallender Fassadenbegrünung	(0,71-0,80)
0,65	15	Bauergärten	(0,61-0,70)
0,65	28	Glatthafer-Fettwiesen	(0,61-0,70)
0,65	34	Flutrasen	(0,61-0,70)
0,65	54	Laubforste - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	(0,61-0,70)
0,65	57	Nadelholzforste - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	(0,61-0,70)
0,65	61	Laub- und Nadelholzforste - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	(0,61-0,70)
0,65	64	Sonstige Gehölze - Aufforstung/Stangenholz mit Krautschicht	(0,61-0,70)
0,65	72	Weidengebüsche	(0,61-0,70)
0,65	74	Holundergebüsche und -vorwaldgebüsche	(0,61-0,70)
0,65	75	Vorwiegend aus Baumarten aufgebaute Vorwälder und Vorwaldgebüsche	(0,61-0,70)
0,65	76	Beerendickichte und -gebüsche	(0,61-0,70)
0,65	78	Besenginstergebüsche	(0,61-0,70)
0,65	81	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	(0,61-0,70)
0,65	82	Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten	(0,61-0,70)
0,65	89	Steinkleefluren	(0,61-0,70)
0,65	90	Steinkleefluren mit Gehölzinitialen	(0,61-0,70)
0,65	100	Verwilderte Kulturpflanzenbestände	(0,61-0,70)
0,65	105	Grasreiche Schlag- und Ruderalfluren	(0,61-0,70)
0,65	106	Grasreiche Schlag- und Ruderalfluren mit Gehölzinitialen	(0,61-0,70)
0,55	10	Kleingartenanlagen	(0,51-0,60)
0,55	36	Hochstaudenreiche, ruderalisierte Glatthaferwiese feuchtrischer Standorte	(0,51-0,60)
0,55	38	Trockene Scherrasen	(0,51-0,60)
0,55	55	Laubforste - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	(0,51-0,60)
0,55	58	Nadelholzforste - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	(0,51-0,60)
0,55	62	Laub- und Nadelholzforste - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	(0,51-0,60)
0,55	80	Verwilderte Zierstrauchgebüsche	(0,51-0,60)
0,55	91	Natterkopf-Königskerzenfluren	(0,51-0,60)
0,55	94	Rainfarn-Beifußgestrüppe mit Gehölzinitialen	(0,51-0,60)
0,55	98	Goldruten-beherrschte Ruderalfluren mit Gehölzinitialen	(0,51-0,60)
0,55	99	Doldenblüter-beherrschte Ruderalfluren	(0,51-0,60)
0,55	103	Knoblauchsrauken- und Brennessel-Gierschsäuren	(0,51-0,60)
0,55	139	Mauern mit ausgeprägter Kronenvegetation	(0,51-0,60)
0,45	5	Schotterflächen mit lückiger wärmeliebender Vegetation	(0,41-0,50)
0,45	11	Struktureiche Gärten ohne Obstbäume	(0,41-0,50)
0,45	14	Einzelgarten-Mischtypen	(0,41-0,50)
0,45	17	Baumschulen	(0,41-0,50)
0,45	18	Obstplantagen	(0,41-0,50)
0,45	21	Friedhöfe ohne parkähnlichen Charakter	(0,41-0,50)
0,45	23	Intensiv gepflegte gärtnerische Anlagen	(0,41-0,50)
0,45	26	Ackerbrachen, Äcker mit Wildkrautflora	(0,41-0,50)
0,45	29	Hochstaudenr., ruderalisierte Glatthaferwiesen feuchtrischer Standorte	(0,41-0,50)
0,45	65	Sonstige Gehölze - Aufforstung/Stangenholz ohne Krautschicht	(0,41-0,50)
0,45	67	Baumreihen, Alleen - bis 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	(0,41-0,50)
0,45	69	Einzelbäume - bis 14 cm Durchmesser in Brusthöhe	(0,41-0,50)
0,45	79	Zierstrauchpflanzungen	(0,41-0,50)
0,45	83	Schnitthecken	(0,41-0,50)
0,45	88	Hufatichfluren	(0,41-0,50)
0,45	93	Rainfarn-Beifußgestrüppe	(0,41-0,50)
0,45	101	Grasreiche Trockenfluren	(0,41-0,50)

Mittel	Nr	Biotoptyp	Wertspanne
0,45	104	Weidenröschen-Schlagfluren	(0,41-0,50)
0,45	110	Flußbegleitende, neophytenreiche Hochstaudenfluren	(0,41-0,50)
0,45	126	Vegetationsfreie Gewässer (nicht temporär)	(0,41-0,50)
0,35	12	Strukturarme Gärten	(0,31-0,40)
0,35	25	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	(0,31-0,40)
0,35	30	Weidelgras-Fettweiden	(0,31-0,40)
0,35	37	Frische Scherrasen	(0,31-0,40)
0,35	39	Ausdauernde Trittrasen	(0,31-0,40)
0,35	85	Hochwüchsige, blütenreiche, kurzlebige Ruderalfluren	(0,31-0,40)
0,35	87	Niedrige, unscheinbare, kurzlebige Ruderalfluren	(0,31-0,40)
0,35	96	Brennessel-beherrschte Ruderalfluren	(0,31-0,40)
0,35	97	Goldruten-beherrschte Ruderalfluren	(0,31-0,40)
0,25	4	(Teil-)Versiegelte Flächen mit ausgeprägter Ritzenvegetation	(0,21-0,30)
0,25	7	Längerfristig vegetationsfreie unversiegelte Flächen	(0,21-0,30)
0,25	16	Erwerbsgartenbau mit Gemüse, Zierpflanzen, Beerenobst	(0,21-0,30)
0,25	19	Kompostanlagen, Betriebshöfe	(0,21-0,30)
0,25	22	Neue Friedhofsanlagen	(0,21-0,30)
0,25	35	Artenarme Grünlandneuansaat	(0,21-0,30)
0,25	40	Sportrasen und ähnlich intensiv gepflegte Scherrasen	(0,21-0,30)
0,15	6	Durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehaltene unversiegelte Flächen	(0,11-0,20)
0,15	8	Flächen mit wassergebundener Decke	(0,11-0,20)
0,05	1	Biotope der Wohngebäude	(0,01-0,10)
0,05	3	Biotope der Kerngebiete, Citybereiche und Stadtteilzentren	(0,01-0,10)
0,05	9	Vegetationsfreie, vollständig versiegelte Flächen	(0,01-0,10)