

**Samtgemeinde Rodenberg
Gemeinde Hülsede**

Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bollandskamp“

**Begründung
mit Erläuterung zum Bebauungsplan
sowie örtlicher Bauvorschriften**

ABSCHRIFT

Stand: 19.09.2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Hülsede
Amtsstraße 5
31552 Rodenberg

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**
Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz
Dipl.-Ing. Sandra Moormann
M.Sc. Alexander Derksen

Bearbeitungszeitraum: November 2020 – September 2022

		Seite
Inhaltsverzeichnis		
1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Erforderlichkeit der Planung	2
2.1	Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB	2
2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	3
3	Ausgangssituation	4
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.2	Betrachtung von Alternativen	4
4	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	5
4.1	Landesraumordnungsprogramm	5
4.2	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz	7
4.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003)	7
4.4	Landschaftsrahmenplan	9
4.5	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	11
4.6	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	12
4.7	Flächennutzungsplan	12
4.8	Entwicklungsmöglichkeiten / Eigenentwicklung der Gemeinde	13
5	Verfahren	19
5.1	Verfahrensschritte	19
6	Städtebauliche Bestandsaufnahme	19
6.1	Städtebauliche Situation	19
7	Inhalte des Bebauungsplanes	20
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	20
7.2	Art der baulichen Nutzung	21

	Seite
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 21
7.3	Maß der baulichen Nutzung 21
7.3.1	Grundflächenzahl 21
7.3.2	Grundstücksgrößen 21
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 22
7.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen 22
7.4.2	Bauweise 22
7.4.3	Geschossigkeit 23
7.5	Erschließung / private Verkehrsflächen 23
7.5.1	private Verkehrsflächen 23
7.5.2	Leitungsrecht 23
7.5.3	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports 23
7.6	Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 23
7.7	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 24
8	Örtliche Bauvorschriften 26
9	Ver- und Entsorgung 26
9.1	Oberflächenwasser / Schmutzwasser 26
9.1.1	Schmutzwasser 26
9.1.2	Oberflächenwasser 27
9.2	Energieversorgung 27
9.3	Abfallbeseitigung 27
10	Klimaschutz 27
11	Brandschutz 29
12	Immissionsschutz 30
13	Artenschutz 31
13.1	Gebietsbeschreibung 31
13.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 19 BNatSchG 31
13.3	Fazit Artenschutz 32
14	Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe 34

	Seite
14.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 34
14.2	Schutzgut Boden 34
14.3	Schutzgut Wasser 34
14.4	Schutzgut Klima und Luft 34
14.5	Schutzgut Landschaft 35
14.6	Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter 35
14.7	Schutzgut Fläche 35
15	Hinweise 35
16	Flächenbilanz 36
17	Kosten 37
18	Rechtliche Grundlagen 38
Anlagen	39
Verfahrensvermerke	40
Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lageplan - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	2
Abb. 2: Luftbild vom Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bollandskamp“ (Kartengrundlage LGLN)	4
Abb. 3: Regionales Raumordnungsprogramm, 2003, mit der Darstellung der Lage des Betrachtungsgebiets, ohne Maßstab	9
Abb. 4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes: Zieltyp A (rot)	11
Abb. 5: Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)	12
Abb. 6: Auszug FNP SG Rodenberg (SG Rodenberg)	14
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hülsede (Daten LSN 2020)	15
Abb. 8: Potenzialflächen FNP (o.M.)	17
Abb. 9: Verzicht auf Fläche in Hülsede	18
Abb. 10: Verzicht auf MI Fläche in Meinsen	18
Abb. 11: Städtebauliche Skizze (unmaßstäbliche Darstellung)	20
Abb. 12: Übersicht Löschwasserhydrant, eigene Darstellung (Daten LSN 2020)	30
Abb. 13: Biotoptypenbestand (eigene Darstellung)	33
Abb. 14: Biotoptypenbestand - Legende (eigene Darstellung)	33

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

In der Gemeinde Hülsede ist die Nachfrage nach neuem Wohnraum vorhanden. Flächen stehen für zusätzliche Angebote allerdings nicht zur Verfügung. In Hülsede soll eine Arrondierung des Siedlungsbereiches im westlichen Bereich stattfinden, um neue Wohnbaufläche für den Ort zu schaffen.

Da für den betrachteten Bereich derzeit keine Planungen gegeben sind ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet erfüllt die prinzipiellen Voraussetzungen des § 13b BauGB (Lage an einem vorhandenen Siedlungsbereich und weniger als 10.000 qm Grundfläche, keine Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen), so dass der Planungsprozess in der vorgenannten Verfahrensart durchgeführt werden kann.

Aufgrund der Nähe zum Meinser Bach wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie in Verbindung dazu ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Hier ist vor allem zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst werden können.

Es handelt sich um eine kleinteilige Abrundungsfläche im westlichen Rand von Meinsen, die sich unmittelbar an Bestandsgebäude anschmiegt. Die Fläche steht alleinig für die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes an Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Ableitung zur Betrachtung der Eigenentwicklung ist im Kapitel 4.8 dargelegt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha, wobei die wohnbauliche Entwicklungsfläche lediglich eine Größe von 0,86 ha aufweist und die Möglichkeit zur nachhaltigen Ortsarrondierung bietet sowie der Bereitstellung nach Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Hülsede im Ortsteil Meinsen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen, die im Osten an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt, sowie im Norden und Westen vom Meinser Bach begrenzt wird. Im Süden wird der Geltungsbereich von einem Weg flankiert.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,9 ha gliedert sich wie folgt nach Maßgabe des dargelegten städtebaulichen Entwurfes:

7.790 m²	Wohnbaufläche
1.773 m²	Verkehrsfläche
9.473 m²	Fläche zum Anpflanzen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

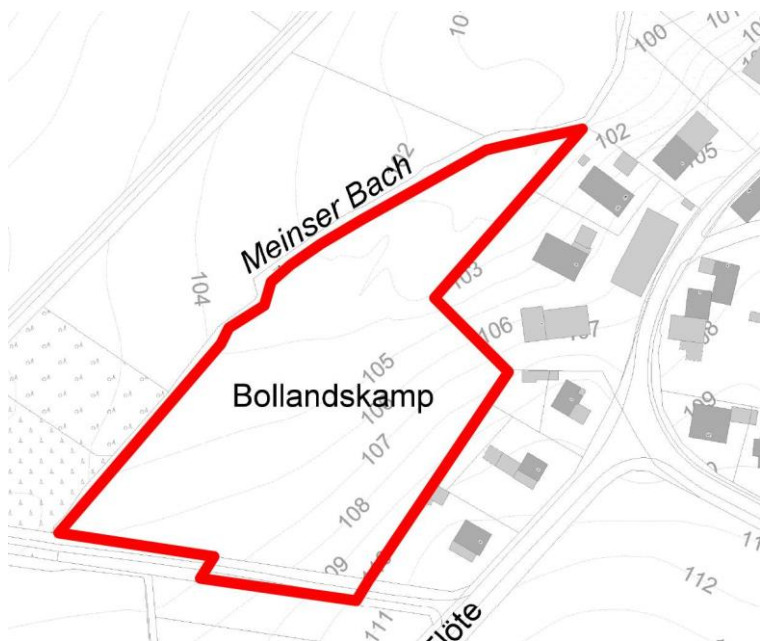


Abb. 1: Lageplan - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

2 Erforderlichkeit der Planung

Die Samtgemeinde Rodenberg beabsichtigt in der Gemeinde Hülsede im Ortsteil Meinsen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Die Erforderlichkeit begründet sich außerdem in der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum zur Sicherung und Stärkung der Eigenentwicklung der Gemeinde.

2.1 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB

In § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sind folgende Voraussetzungen festgelegt: Bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der sich in östlicher Richtung befindet, an. Der Entwicklungsraum ist zudem in westlicher Richtung durch eine grünstrukturelle Kante und einen dort verlaufenden Bach begrenzt, zudem aus naturschutzrechtlichen Gründen auch ein gewisser Abstand einzuhalten ist. Folglich ergibt sich hier planungsbedingt auch kein neuer oder erstmaliger Ansatz für die künftige Siedlungsentwicklung.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation somit nicht als unorganische Siedlungsentwicklung in den Außenbereich dar, sondern steht im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit den existierenden Siedlungsstrukturen und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Zersiedlung des Außenbereiches ist daher nicht zu abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des allgemeinen Wohngebietes von rd. 8.600 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,40 wird die bebaubare Grundfläche ca. 3.440 m² umfassen und damit unter dem in § 13 b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² liegen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches.

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Zielsetzungen definieren abwägungsrelevante Sachverhalte. Dabei kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Die leitet allerdings kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen ab, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Hülsede hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in der Begründung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Darstellung der Wohnbauflächenpotenziale und die Ausarbeitung der Eigenentwicklungsthematik sind in Kapitel 4.8 dargestellt und abgeleitet.

Folglich stehen für die Sicherung der langfristigen Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes in der Gemeinde Hülsede keine adäquaten Bauflächen zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Hülsede gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel beachtet werden.

3 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Zum Bollandskamp“ werden derzeit keine planungsrechtlichen Aussagen getroffen, da sich die Fläche gegenwärtig als planungsrechtlicher Außenbereich zu definieren ist. Für den Bereich ist jedoch eine ortsangepasste Entwicklung zur Sicherung der Eigenbedarfsentwicklung beabsichtigt, sodass hier die Einwohner*innen der Gemeinde Hülsede, insbesondere auch die des Ortsteils Meinsen, die Möglichkeit geboten wird, Wohnbaugrundstücke zu erwerben.



Abb. 2: Luftbild vom Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bollandskamp“ (Kartengrundlage LGLN)

3.2 Betrachtung von Alternativen

Innerhalb von Meinsen stehen für die baurechtliche Sicherung von Wohnbauflächen keine anderen Flächen zur Verfügung, die für eine derartige Entwicklung herangezogen werden können. Leerstände sind nicht zu verzeichnen und Baulücken innerhalb des Siedlungsbereiches, die auch unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit herangezogen werden können, sind nicht vorhanden.

Die Darstellung der Fläche in Abbildung zwei bezieht eine Fläche zwischen dem vorhandenen Siedlungsbereich im Norden und Osten, an die sich das Gebiet unmittelbar anschmiegt und dem Meinser Bach, der mit seinem begleitenden Baumbestand eine wichtige naturräumliche Vernetzungsfunktion besitzt. Zur Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen und das es sich mit den baulichen Maßnahmen um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungszusammenhang handelt, wird für eine bauliche Entwicklung lediglich der östliche Teilbereich, in einer Tiefe, den der nördlich angrenzende Bereich definiert vorgesehen. Ein Abstand zum Meinser Bach kann somit gesichert und gleichzeitig der angrenzende Bereich zum Bach ökologisch aufgewertet und langfristig gesichert werden.

4 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

4.1 Landesraumordnungsprogramm

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung ist am 17. Februar 2017 in Kraft getreten (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017).

Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“:

Grundsatz 03: „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

Bewertung:

Die Schaffung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Hülsede OT Meinsen entspricht diesem Grundsatz: Die Auswirkungen des demografischen Wandels machen sich häufig in kleineren, ländlichen Gemeinden wie Hülsede besonders bemerkbar, da dort zwar oft viele alte Menschen wohnen, jedoch kaum altersgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Dies hat oftmals zur Folge, dass neben der allgemeinen Abwanderung von jungen Menschen, auch die ältere Bevölkerung gezwungen wird in Seniorenheimen zu wohnen oder ganz abzuwandern. Die Schaffung von Eigenheimen eröffnet die Möglichkeit ggfs. mit mehreren Generationen unter einem Dach zu leben, sodass hier ein Wegzug vermieden werden kann und ein generationsübergreifendes Wohnen unterstützt werden kann. Durch die zusätzlichen Wohnbauflächen können auch junge Familien in Hülsede OT Meinsen gehalten werden und dadurch die Auswirkungen des demografischen Wandels abfedern.

Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:

Grundsatz 06: „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

Bewertung:

Nach der Prüfung der Flächen stehen bis auf einen gerade aktuell in der Entwicklung befindlichen Bebauungsplan keine Flächen zur Verfügung, die einer Entwicklung zugeführt werden können. Die noch vorhandenen Baulücken bzw. freien Flächen in Bebauungsplänen stehen aktuell nicht zur Verfügung. Der Grundsatz der Innenentwicklung wird von der Gemeinde grundsätzlich getragen, an dieser Stelle soll eine kleine Erweiterung zur Sicherung von kleinräumigen Ansiedlungen dienen.

Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“:

Grundsatz 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Bewertung:

Durch die Festsetzung von zeitgemäßen Wohnbauflächen im Ortsteil Meinsen wird die vorher gültige Änderung den aktuellen Lebens- und Wohnverhältnissen angepasst und ermöglicht eine geeignete Eigenentwicklung in der Gemeinde Hülsede. Hierdurch können Wohnraumangebote an junge Familien in der Gemeinde geschaffen werden, wodurch in verstärktem Maße auch lokale Versorgungsstrukturen des Einzelhandels profitieren und langfristig gesichert werden können.

Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:

Grundsatz 04: „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Fläche ist auf eine Größe von 8.600 m² begrenzt, so dass nur eine kleine Teilfläche herangezogen werden soll. Zudem wird im Zuge des Bebauungsplanes eine als Acker genutzte Fläche durch den Bebauungsplan naturschutzfachlich deutlich aufgewertet und trägt somit auch zur Stärkung der Artenvielfalt bei.

Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:

Grundsatz 01: „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.“

Bewertung:

Das vorliegende Plangebiet bezieht eine sehr kleine Ackerfläche in die Betrachtung mit ein, so dass nur eine sehr kleine Ackerfläche herangezogen wird. Zudem handelt es sich um einen Bereich der aufgrund der Topografie und der direkt angrenzenden Wohnbebauung nur eingeschränkt zu bewirtschaften ist.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind dargestellt und es erfolgt ein planerischer Umgang mit den Belangen, so dass grundsätzliche Konflikte nicht zu erkennen sind.

4.2 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Mit der neuen Verordnung sind Belange des Hochwasserschutzes bei den Planungen zu berücksichtigen bzw. entsprechend zu prüfen. Dabei sind unter anderem folgende Ziele in die Erarbeitung des Bebauungsplanes zu untersuchen:

- I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.
- I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Im Zuge der beiden Beteiligungsverfahren sind keine Hinweise und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden, die auf Risiken von Hochwasser hinweisen, noch befindet sich das Betrachtungsgebiet in einem entsprechenden Schutzbereich.

Es befindet sich in unmittelbarem Umfeld der Meinser Bach als Fließgewässer. Es handelt sich dabei um einen kleinen Graben, so dass Aussagen zu Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten für dieses Gewässer nicht weiterführend betrachtet werden müssen. Das Gelände steigt Richtung Osten an, so dass Überschwemmungen nicht zu erwarten sind, zumal der Graben 40 m weit vom Graben entfernt ist.

Durch die nicht abzuleitenden Hochwassergefahr sind weiterführende Aussagen zur Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der geplanten entbehrlich.

4.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Das vorliegende Plangebiet ist als „Siedlungsgebiet deklariert. Weiterhin liegt der Ortsteil Meinsen im Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung.

Das RROP weist darüber hinaus für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes folgende Festlegungen aus:

D 1.3.02

„Gewachsene regionstypische Orts- und Landschaftsstrukturen sind zu erhalten und qualitätssichernd bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Für den Erhalt der vorhandenen Landwirtschaft, des Handwerks und Gewerbes ist dabei Sorge zu tragen.“

Bewertung:

Ortsadäquate Festsetzungen werden getroffen, sodass das Ortsbild eine harmonische Gestaltung erfährt bzw. erfahren kann. Zudem handelt es sich um eine Abgrenzung des vorhandenen Siedlungsraumes, so dass negative Auswirkungen auf den gewachsenen regionstypischen Ort nicht abzuleiten sind. Betriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, die gegen eine Ansiedlung sprechen.

D 1.5.02

„Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.“

Bewertung:

Es handelt sich um beim Plangebiet um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, so dass eine Zersiedlung nicht abzuleiten ist. Negative Auswirkungen auf den Landschaftsraum sind aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation nicht abzuleiten, sondern das Gebiet fügt sich in seine Umgebung ein.

D 2.2.08

„In der Zeichnerischen Darstellung sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung möglichst nicht beeinträchtigt werden (siehe D 3.2.02).“

Bewertung:

Der Bebauungsplan sieht keine Verwendung von dargestellten Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft vor, so dass hier keine Konflikte abzuleiten sind.

D 2.1.10

„Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt werden für den Naturschutz besonders wertvolle Gebiete, linienhafte Elemente und Kleinstrukturen. Diese Gebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich naturschutzrechtlich zu sichern und ggf. durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln.“

Bewertung:

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft welches sich in der Darstellung des RROPs entlang des Meinser Baches zieht führt in seiner Ausdehnung mitten durch den Ort Meinsen, so dass hier im Rahmen der Bauleitplanung eine Detailbetrachtung erforderlich ist. Den Zielen dieses Vorranggebietes zu sichern und auch zu pflegen und weiterzuentwickeln wird gefolgt und zur Aufwertung des Umfeldes Festsetzung getroffen, die die Qualitäten dieses Vorranggebietes deutlich verbessern. Gleichzeitig werden Festsetzungen getroffen, die eine Abschirmung der kleinen Wohnbaufläche sicherstellen.



Abb. 3: Regionales Raumordnungsprogramm, 2003, mit der Darstellung der Lage des Betrachtungsgebiets, ohne Maßstab

4.4 Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans des LANDKREISES SCHAUMBURG (2001) liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Region Nr. 8 „Weser- und Weser-Leinebergland“ und der naturräumlichen Unterregion Nr. 8.2 „Weser-Leinebergland“

Darüber hinaus können dem Landschaftsrahmenplan des LANDKREISES SCHAUMBURG (2001) folgende Leitbilder entnommen werden:

Kap. 4.2.2, Ziele für das Schutzgut Landschaftsbild

- Gebiete, die aufgrund intensiver Nutzung an landschaftlichen Strukturen verarmt sind und denen daher eine sehr geringe oder geringe (bis mittlere) Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt, sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Erlebnisqualität zu verbessern und für die landschaftsbezogene Erholung zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für die weiträumig ackerbaulich genutzten Gebiete der Bördenregion, des Wesertales und des Rodenberger Auetales.

Kap. 4.2.3, Ziele für das Schutzgut Boden

- Minimierung der Inanspruchnahme des knappen, nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden für Siedlung, Verkehr, Bodenabbau, Deponierung von Abfällen etc.
- Erhalt von wenig beeinträchtigten Böden (v.a. alte Waldstandorte), seltenen Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften (feuchte und trockene Sonderstandorte).

- Vermeidung von Bodenabtrag und -verlagerung in erosionsgefährdeten Gebieten durch eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung und durch Erhalt und Entwicklung erosionsschützender Vegetationsbestände (Wald, Grünland, Hecken etc.).
- Minimierung der Bodenverdichtung durch bodenschonende Bewirtschaftung (z.B. angepasster Maschineneinsatz, keine Bearbeitung zu feuchter Böden, Versorgung des Bodens mit Kalk und organischer Substanz).

Kap. 4.2.4, Ziele für das Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden, Entsiegelungspotentiale sind zu nutzen. Die Nutzung, Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenwasserbewirtschaftung) ist – entsprechend den standörtlichen Möglichkeiten – für alle neu geplanten Baugebiete vorzusehen. In bestehenden Baugebieten ist die Regenwasserbewirtschaftung nachdrücklich zu unterstützen.

Kap. 4.3, Raumbezogene Ziele

- Für die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen Boden und Wasser ist es erforderlich:
 - den Anteil an Dauervegetation (Grünland, Brachflächen, Gehölze, Säume) in ackerbaulich genutzten Hangbereichen zu erhöhen (Erosionsschutz, Erhöhung des Retentionsvermögens),
 - eine grundwasserschonende Landbewirtschaftung in Bereichen mit hoher (bis mittlerer) Empfindlichkeit des Grundwassers zu entwickeln (mittlerer und südlicher Teil der Landschaftseinheit Rodenberger Auetal).
- Für die Erhaltung des Ortsbildes und für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung sind insbesondere
 - das Ortsbild und die Ortsränder der Siedlungen mit hoher landschaftlicher Eigenart zu erhalten (v.a. Kleinhegesdorf, Groß Hegesdorf, Soldorf, Lyhren, Altenhagen, Schoholtensen, Wiersen, Schmarrie),
 - die weitere Siedlungsentwicklung so zu lenken, dass besonders wertvolle oder empfindliche Bereiche (v.a. Niederungsbereiche) von Bebauung freigehalten werden und dass ein Zusammenwachsen von Siedlungen vermieden wird,
 - die für die Naherholung und die Freiraumversorgung bedeutsame Bereiche an den Ortsrändern von Bad Nenndorf (Kurpark, Galenberg, Bückethaler Landwehr etc.) und Rodenberg (v.a. Alter Rodenberg) zu sichern.

Bewertung:

Die wesentlichen Leitideen aus dem Landschaftsrahmenplan werden im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendigste Maß reduziert und unnötige Erschließungen vermieden.

Zur Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum sind heimische Eingrünungen im Randbereich zur offenen Landschaft hin zu pflanzen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Meinser Bach – Zieltyp A

„Bei dem Meinser Bach und seinen angrenzenden Bereichen handelt es sich u. a. um einen Biotopkomplex mit sehr hoher, landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Er ist Bestandteil des Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems und stellt eine wesentliche Achse des Biotopverbun-

des dar. [...] Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes wird der Meinser Bach und dessen angrenzende Niederungsbereich einem Zieltyp A, zur Sicherung von Natur und Landschaft in wertvollen Kernbereichen des Naturschutzes zugeordnet (siehe roter Bereich in Abbildung 1). Die dargestellte Schutz- und Entwicklungszone weist ab der Kante des Gehölzstreifens eine Tiefe von rund 50 Meter auf.“¹

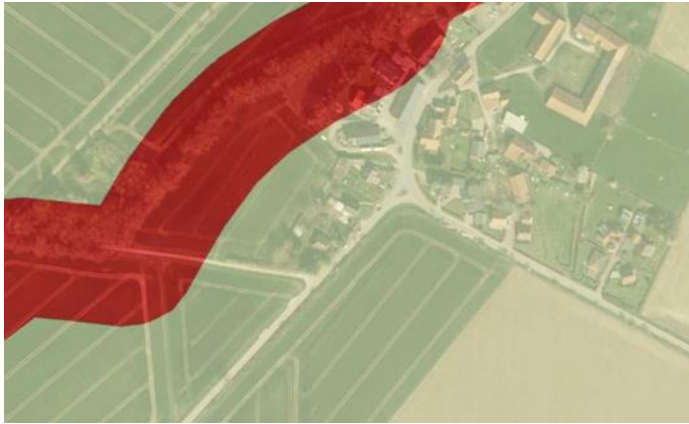


Abb. 4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes: Zieltyp A (rot)

Bewertung

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes ist in einem Maßstab entwickelt, der eine Ableitung und genauen Verortung von Flächenzuschnitten nicht zulässt, sodass die Überlagerung mit einem Luftbild natürlich die grundsätzliche Bedeutung des Meinser Baches darstellt und somit auch der Bedeutung der Randbereiche klar herausstellt. Sie ist allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Maßstab 1:1000 deutlich zu konkretisieren. Mit Blick auf die Karte werden durch die Fläche auch bereits vorhandene Siedlungsbereiche mit berührt, so dass hier, aufgrund der entsprechenden Maßstabsebene der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplanes nicht auf die genaue Abgrenzung abzustellen ist. Zudem wird deutlich, dass mit einer entsprechenden Detaillierung die Lage von Schutzstreifen durchaus mittig auf die Lage des Baches zu legen sind, um den Schutzanspruch auf beiden Seiten gleichwertig zu sichern. Eine Bemaßung von 50 m wird somit in der weiteren Betrachtung als nicht trennungsscharf abzuleiten betrachtet. Gleichwohl wird die Bedeutung dieses Bereiches uneingeschränkt in die Planungen mit aufgenommen. So wird ein deutlicher Abstand vom Bach sichergestellt und zusätzlich in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die die Entwicklung des Bereiches in seinen Qualitäten weiter stärkt und sichert. Eine landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine höherwertige Fläche umgestaltet.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

In unmittelbarer Umgebung oder direkt im Betrachtungsgebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Der Gesamtbereich des Umfeldes des Meinser Baches ist nach dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) als Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung eingetragen.

Die Darstellungen beim NLWKN zeigen ebenfalls die Leitfunktion des Meinser Baches auf und definieren die entsprechenden wertvollen Bereiche entlang der Linienstruktur des Baches. Dabei werden grobe Abgrenzungen vorgenommen, die ebenfalls wieder Siedlungsbereiche mit einbeziehen. Ebenfalls wird deutlich, dass die Größe der Fläche deutlich in Richtung Meinsen abnimmt, so dass hier bereits eine

¹ (Quelle: Stellungnahme des Landkreises Schaumburg)

Eingrenzung durch den vorhandenen Siedlungsbereich vorgenommen wird und eine Überlagerung dieser groben Flächen nicht uneingeschränkt Ableitungen auf die genaue Abgrenzung ermöglichen.

Auch hier wird die Bedeutung der Fläche in den Planungen uneingeschränkt mitberücksichtigt. Es fanden faunistische Kartierungen über einen langen Zeitraum statt, die zum Ergebnis hatten, dass keine geschützten Arten die Betrachtungsfläche nutzen. Des Weiteren finden im Bebauungsplan Maßnahmen statt, die die Qualität entlang des Meinser Baches weiter stärken und aufwerten, so dass die Funktionen der Biotopvernetzung nicht nur erhalten bleiben, sondern ggf. sogar gestärkt werden können.

4.6 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befindet sich mit dem gewässerbegleitenden Gehölzbestand ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Erlen-Weiden-Auwald (FFH-Lebensraumtyp 91E0). Gem. § 30 BNatSchG darf dieser Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

Bewertung

Die Planungen berücksichtigen zum Gehölzbestand ein Abstand von baulichen Anlagen von über 40 m, so dass ein direkter Einfluss nicht abzuleiten ist. Zudem werden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen die die Wertigkeit dieses Bereiches deutlich aufwerten.

4.7 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg vom 15.06.1981 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Gemeinde Hülsede, Ortsteil Meinsen, eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Inhalten des Bebauungsplanes. Die Flächen werden im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

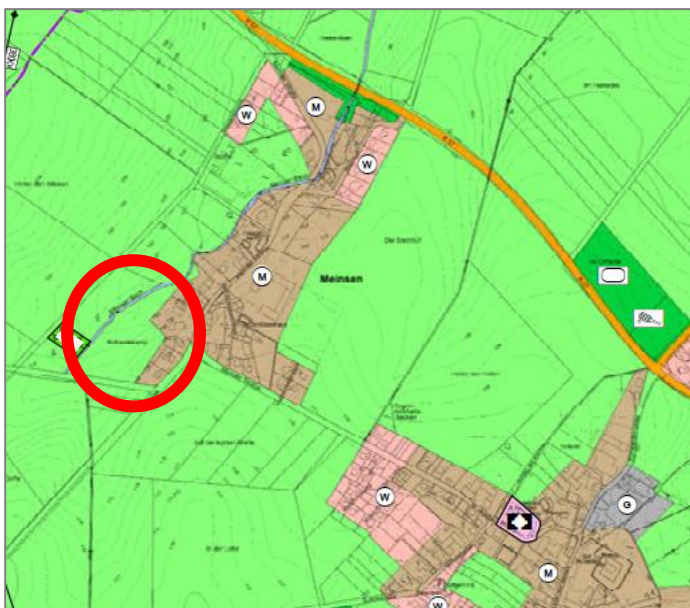


Abb. 5: Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)

4.8 Entwicklungsmöglichkeiten / Eigenentwicklung der Gemeinde

Eine Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LRP 2.1.05). Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Schaumburg definiert, dass die Ausweisung von Siedlungsflächen schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist (D 1.4.02, D 1.5.03 und D 1.6.03). Hierbei ist festzuhalten, dass der Gemeinde Hülsede keine grundzentralen Funktionen zugeordnet werden.

Somit kommt für eine weiterführende wohnbauliche Entwicklung noch die Zielsetzung D 1.5.03 des RROP in Frage, die im Rahmen der dezentralen Konzentration auch Gemeindeteile ohne zentralörtliche Funktion unter der Voraussetzung einer ausreichenden vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen ÖPNV über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisungen vorgenommen werden können. Die Gemeinde Hülsede kann eine gute regional bedeutsame Anbindung an den ÖPNV allerdings nicht vorweisen.

Es verbleibt somit lediglich der Ansatz einer angemessenen Eigenentwicklung, um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen zu können.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg sieht bei der Eigenentwicklung einen Bezug zu den EinwohnerInnenzahlen vor, legt aber explizit keine definierten Berechnungsgrundlagen vor, um so flexibel auf die Bedarfe und Anforderung der einzelnen Gemeinden und Ortsteile in den Blick nehmen zu können.

In Bezug auf unterschiedliche Betrachtungsmöglichkeiten zur Eigenentwicklung sollen vergleichend unterschiedliche Ansätze ergänzend betrachtet werden. Zum einen der Blick auf die Eigenentwicklung mit dem Fokus auf die Siedlungsfläche und zum anderen die Betrachtung unter Berücksichtigung der EinwohnerInnenzahlen.

Eigenentwicklung – Siedlungsfläche

Die Eigenentwicklung im ländlichen Raum wird deshalb auf Grundlage der Fläche errechnet, da die Methode auf Grundlage der Bevölkerungszahlen nach Ausführungen aus den Überlegungen der Region Hannover folgende Schwachstellen hat:

Der Berechnungsfaktor „Bevölkerungsentwicklung“ ist in erheblichem Maße unbestimmt. Erstens liegt es im Wesen einer Prognose, dass sie unsicher ist. Die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden kann nie mit absoluter Sicherheit vorhergesagt werden. Dies gilt umso mehr für die kleinräumige Verteilung, d.h. auf die einzelnen ländlichen Siedlungen innerhalb der Kommune. Zweitens enthält die Bezugnahme auf die Einwohnerentwicklung eine Verführung zur subjektiv geschönten Darstellung der künftigen Entwicklung seitens der politischen Entscheidungsträger. Im Sinne eines „Kirchturmdenkens“ nimmt jede Gemeinde im Ausstrahlungsfeld einer Metropole für sich die größtmögliche Ausweisung neuer Flächen im ländlich geprägten Umland in Anspruch und unterstellt eine Zuwanderungsrate, die weit oberhalb des Abwanderungspotenzials der Kernstadt liegen kann (vgl. S. 23 Beiträge zur regionalen Entwicklung „Steuerung der Eigenentwicklung in ländlichen Siedlungen“ Nr. 123).

Für die Betrachtung über die Größe der Siedlungsfläche werden die Überlegungen in Anlehnung an die Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) der Region Hannover 2005 herangezogen, die für Entwicklungen ländlich strukturierter Siedlungen im Rahmen der Eigenentwicklung folgende Festlegungen trifft:

Es wird ein Basiswert in Prozent zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Der Basiswert beträgt 5 %, um den die vorhandene Siedlungsfläche in den nächsten 10 Jahren zur Eigenentwicklung, anwachsen darf. Für die Gemeinde Hülsede, unter Berücksichtigung aller Siedlungsflächen der Gemeinde, die als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, stellt sich das wie folgt dar:

Die Gemeinde Hülsede besitzt eine Siedlungsfläche von insgesamt 656.500 m². Unter Berücksichtigung eines Ansatzes von 5 % ist eine Eigenentwicklungsfläche von ca. 32.800 m² in den nächsten 10 Jahren abzuleiten. Das macht pro Jahr eine Fläche von 3.280 m² und für 15 Jahre von 49.200 m². Abgeleitet mit einem Abzug von 15 % Erschließungsflächen liegt das Netto-Bauland bei 41.820 m². Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² ergibt das rechnerisch für die betrachteten 15 Jahre eine Grundstückszahl von 56 Grundstücken. Werden diese auf ein Jahr betrachtet, handelt es sich noch um 4 Grundstücke. Die Betrachtung bezieht sich auf die gesamte Gemeinde Hülsede und lässt ableiten, dass 4 Grundstücke für die gesamte Gemeinde mit Blick auf die Eigenentwicklung als sehr plausibel abzuleiten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weitere Entwicklungsflächen in der Gemeinde, wie folgend dargestellt, nicht mehr vorhanden sind.

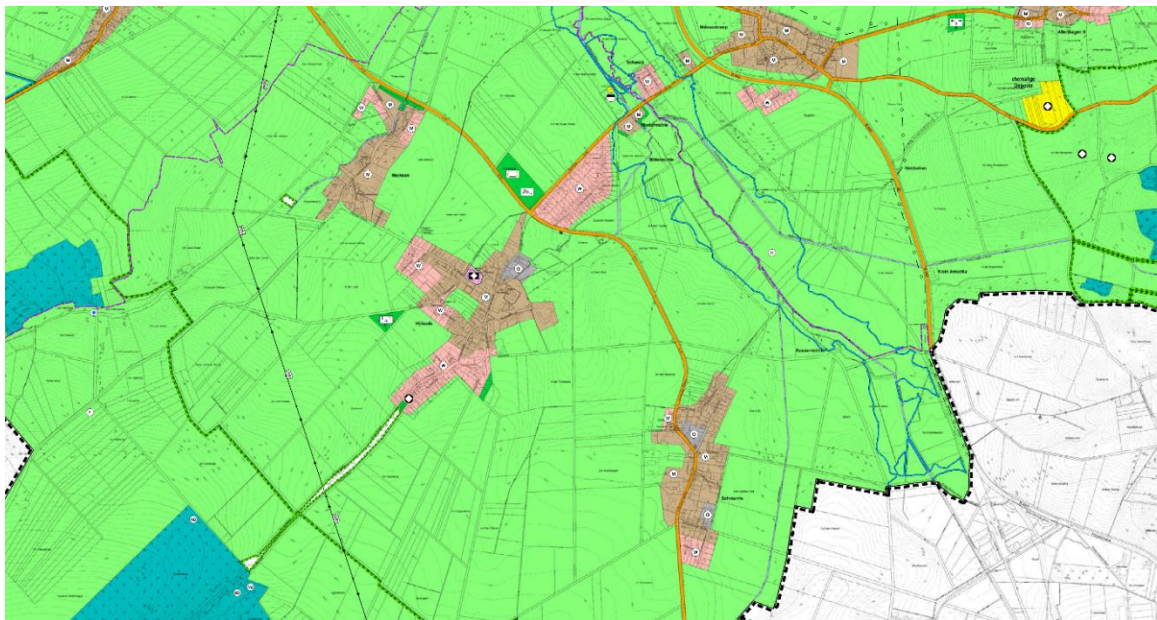


Abb. 6: Auszug FNP SG Rodenberg (SG Rodenberg)

Da bei dieser Betrachtung grundsätzlich der einzelne Ortsteil zu betrachten ist, soll weiterführend auch der detaillierte Blick auf den Ortsteil Meinsen unter Berücksichtigung der Siedlungsflächen durchgeführt werden. Der Siedlungsbereich in Meinsen beträgt 118.800 m². Unter Berücksichtigung der 5 % Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 10 Jahre ergibt sich ein Entwicklungswert von 124.740 m² für Meinsen. Eine Siedlungsflächenerweiterung von 5.940 m² ist somit für 10 Jahre abzuleiten. Bei einem Entwicklungshorizont von 15 Jahren einem Flächenzuwachs von 8.910 m². Wird hier ebenfalls eine Grundstücksgröße von 750 m² angenommen und die Nettofläche mit einem Abzug von 15 % Erschließungsflächen berücksichtigt, ergibt das ca. 12 Grundstücke. Rein rechnerisch stellt das bei einem Betrachtungsraum von 15 Jahren nicht einmal ein ganzes Grundstück dar.

Eigenentwicklung – Einwohnerzahlen

Die Gemeinde Hülsede wird dabei dem Typ 2 Gemeinde zugeordnet. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen soll als Orientierungswert 1 Wohneinheiten (WE) pro Jahr pro tausend Einwohner als Eigenentwicklung herangezogen werden.

Für die Gemeinde Hülsede mit 1.050 Einwohnerinnen sind somit rd. 1,00 Wohneinheiten pro Jahr (1.050 Einwohner * 1,0 WE/ Jahr und 1.000 Einwohner = 1,05 WE) als Eigenentwicklung angemessen. Damit ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von rd. 16 Wohnbaugrundstücken für die Gemeinde Hülsede.

In dieser Ermittlung sind aus Sicht der SG Rodenberg die seit dem Jahr 2010 weiter gestiegene Wohnfläche pro Kopf nicht hinreichend berücksichtigt worden, so dass ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf zu erwarten ist. Dieser ist in der weiteren Betrachtung allerdings unberücksichtigt geblieben.

Laut dem Statistischen Bundesamt ist die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland von 2011 bis 2020 von 46,1 m² auf 47,4 m² um etwa 2,8 % angestiegen, wobei im ländlich geprägten Raum, der auch die Gemeinde Hülsede zuzuschreiben ist, die Wohnfläche in der Regel sogar 51,4 m² pro Kopf erreicht. Insofern ist hier ein Nachholbedarf für die vorhandenen EinwohnerInnen zu konstatieren.

Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hülsede ist ersichtlich, dass sich die Bevölkerung seit einigen Jahren stabilisiert hat und keine abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist.

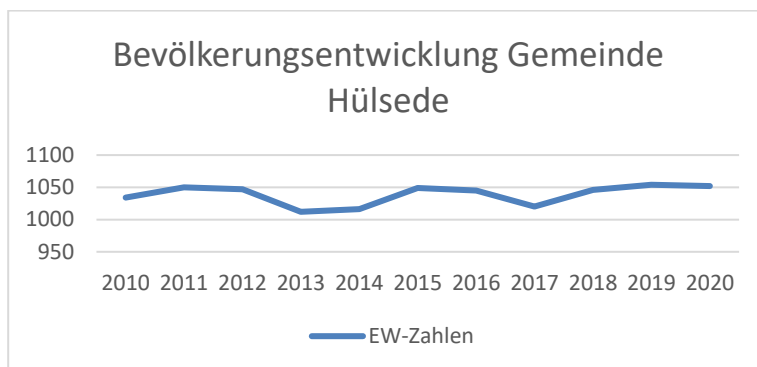


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hülsede (Daten LSN 2020)

Es ist in der weiteren Betrachtung somit davon auszugehen, dass in der Gemeinde Hülsede für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 16 Grundstücken abzuleiten ist.

In einem weiteren Schritt sind die vorhandenen Flächenpotenziale in der Gemeinde Hülsede analysiert und bewertet worden, um zu prüfen, welche Flächenpotenziale in der Gemeinde noch vorhanden sind.

Geprüft wurden die freien Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, den vorhandenen und zur Verfügung stehenden Baulücken und vorhandene Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan. Im Ergebnis ist dafür festzuhalten:

Bebauungspläne in der Gemeinde Hülsede Ortsteil Meinsen mit vorhandenen Flächen

- B-Plan Nr. 1a
 - aktuell in der 1. Änderung und einem noch vorhandenen Potenzial von 6-7 Grundstücken
- B-Plan Nr. 2
 - Entlang der Kreuzung der Straßen Wiesengrund und Meinser Straße befindet sich eine größere Freifläche, die gegenwärtig als Grünland genutzt wird und sich im Privateigentum befindet. Zur Entwicklung steht diese Fläche nicht zur

- Verfügung, da die EigentümerIn nicht verkaufen wollen. Der B-Plan existiert schon sehr lange und eine Entwicklung ist bis heute nicht erfolgt.
- B-Plan Nr. 3
 - Noch ein Grundstück verfügbar, das aber durch entsprechende Eigentumsverhältnisse aktuell nicht zur Verfügung steht und als Gartenland genutzt wird.
 - B-Plan Nr. 4
 - Ein Großteil der Fläche ist bereits entwickelt, lediglich ein Teilbereich einer MI Fläche ist noch verfügbar. B-Plan bereits aus 1995 – Entwicklungsfläche steht nicht für Entwicklung zur Verfügung. Hinzu kommt, dass es sich um eine MI-Fläche handelt, die neben einer Wohnnutzung auch andere Nutzungen sicherstellen muss.

Auch in den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Hülsede sind aktuell keine Entwicklungsflächen vorhanden, die einem potenziellen Bauherren durch die Kommune oder einer GrundstückseigentümerIn zur Verfügung gestellt werden kann.

Bebauungspläne in der Gemeinde Hülsede Ortsteil Hülsede mit vorhandenen Flächen

- B-Plan Nr. 6
 - Ein Bebauungsplan, der eine Kante des Ortsrandes aufnimmt und eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich sichert. Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 2002. Eine Entwicklung hat bisher nur auf einem Grundstück stattgefunden, die anderen Flächen wurden bisher noch nicht entwickelt.

Bebauungspläne in der Gemeinde Hülsede Ortsteil Schmarrie mit vorhandenen Flächen

- B-Plan Nr. 2
 - Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1979, das den Bereich als Kleinsiedlungsgebiet festsetzt, ist noch eine Fläche vorhanden, die sich im Kreuzungsbereich im zentralen Bereich, in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet befindet. Die Fläche ist seit vielen Jahren vorhanden und eine Entwicklung hat bis heute nicht stattgefunden, so dass die Fläche als nicht verfügbar einzustufen ist.

Baulücken / Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde Hülsede

In die Betrachtung der Eigenentwicklung wurden der Ortsteil Meinsen ebenso auf vorhandene Baulücken geprüft. Hierbei ist festzustellen, dass im Ortsteil keine Baulücken zur Verfügung stehen. Einzelne größere unbebaute Grundstücksflächen gibt es in der Ortslage, diese werden jedoch als private Gärten genutzt und sind somit im Privateigentum und stehen für die Baulandentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung nicht zur Verfügung. Für eine adäquate und ortsangepasste Eigenentwicklung sind somit keine Baulücken oder andere Freiflächen in der Ortslage Meinsen verfügbar, weiterhin sind hierzu keine Absichten absehbar die vorhandenen Freiflächen zu veräußern, sodass sich hieraus keine Entwicklungsmöglichkeit ergeben.

Einzelne unbebaute Flächen werden zudem eigentümerseitig aufgrund der vorhandenen Nutzungen oder aufgrund der familiären Eigennutzung (z. B. Gartenflächen) nicht veräußert, so dass sie für die Ermittlung des Wohnbauflächenpotenzials nicht herangezogen werden können.

Weitere im Innenbereich existierende Baulücken und einzelne Bauflächen stehen für die Realisierung einer Wohnbebauung weder in Meinsen noch in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Hülsede zur Verfügung.

Gebäudeleerstände

Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind in der Gemeinde Hülsede in einem nennbaren Rahmen nicht vorhanden.

Wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hülsede

Die einzige im wirksamen Flächennutzungsplan nicht in einem Bebauungsplan aufgenommene, aber als Entwicklungsfläche dargestellte Fläche in Meinsen befindet sich zwischen der Meinser Straße und der Kreisstraße und besitzt eine Größe von ca. 0,6 ha. Sie wird im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich um eine Fläche im FNP handelt und noch kein Planungsrecht besteht. Weiterhin handelt es sich um eine gemischte Baufläche die somit nicht nur dem Wohnen, sondern auch anderen Nutzungen zugeordnet werden müsste. Bei einer 50-prozentigen Wohnnutzung verbleibt somit lediglich eine 3.000 m² große Fläche, die auch erst noch baurechtlich entwickelt werden müsste. Die Lage an der Kreisstraße trägt ebenfalls nicht zu einer Attraktivität der Fläche bei, zumal diese unterhalb der Straßenverlaufshöhe liegt.

Eine weitere Fläche befindet sich im Ortsteil Hülsede, südlich der St.-Ägidien-Straße und östlich des Bebauungsplanes Nr. 5. Bei der Fläche handelt es sich um eine Abrundungsfläche des Siedlungsbereiches in einer Größe von ca. 1 ha. Die Fläche ist allerdings noch nicht planungsrechtlich in einen Bebauungsplan umgesetzt worden.

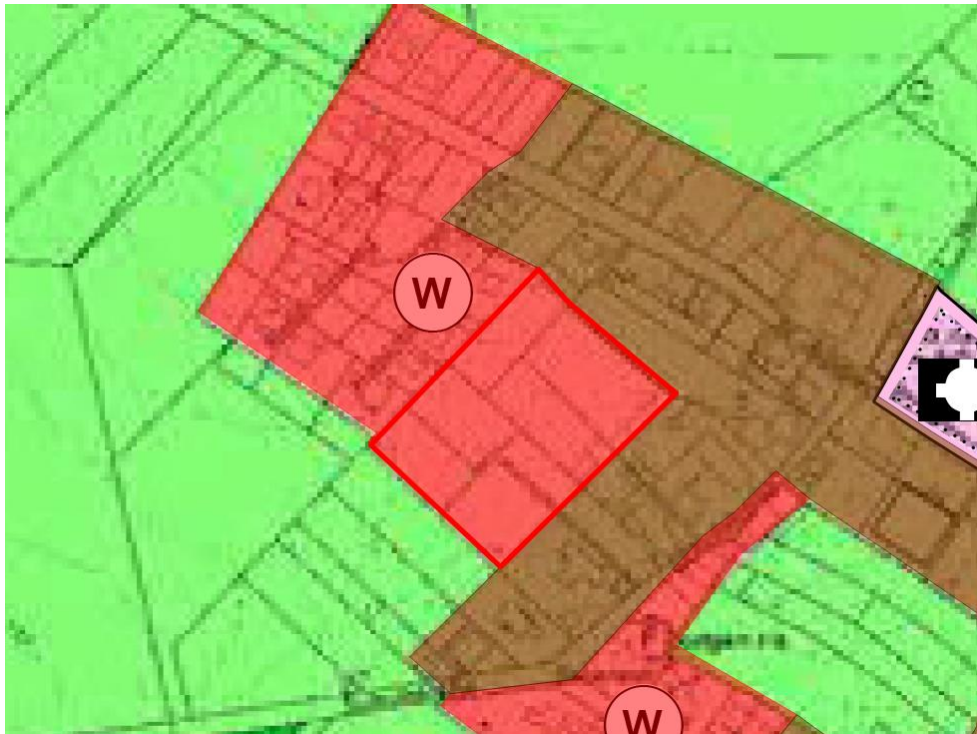


Abb. 8: Potenzialflächen FNP (o.M.)

Fazit / Ableitung

Die Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Bollandskamp“ besitzt eine Wohnbaufläche von ca. 0,86 ha, Damit werden im Baugebiet künftig etwa 6 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung ge-

stellt werden können. Des Weiteren stehen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen noch 6 freie Baugrundstücke zur Verfügung. In Meinsen sind somit Wohnbaulandreserven von etwa 12 Grundstücke vorhanden. In den anderen Ortsteilen der Gemeinde Hülsede sind lediglich noch zwei Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhanden, die allerdings bereits seit vielen Jahren einer Entwicklung hätten zugeführt werden können, was allerdings nicht geschehen ist, so dass davon auszugehen ist, dass diese Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Betrachtungen über die Fläche aber auch über die EinwohnerInnenzahlen machen deutlich, dass die Gemeinde Hülsede die Eigenentwicklungspotenziale mit den gerade in der Entwicklung befindlichen Flächen nachweisen kann und diese Entwicklungen keine Überschreitungen der Eigenentwicklungspotenziale darstellt.

Um möglichen Folgen des demografischen Wandels mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die gesamte Ortslage zu verhindern und in Meinsen, aber auch in der gesamten Gemeinde Hülsede Angebote für junge Menschen zu schaffen, die gerne in der Region bleiben wollen und Überalterung durch Abwanderung von Einwohnern entgegenzuwirken, ist eine hinreichende Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Bindung jüngerer EinwohnerInnen und Erhalt der EinwohnerInnenzahl erforderlich.

Im Hinblick auf sich verändernde Wohnformen und höhere Wohnansprüche der örtlichen Bevölkerung (z. B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Wohnen mit hoher Lebensqualität) sowie der Sicherung der Investitionen in die Daseinsvorsorge, stellt die Planung lediglich eine Ausdifferenzierung bzw. Anpassung an die örtliche Situation dar und ist sowohl mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch mit der im RROP vorgegebenen Eigenentwicklung vereinbar. Hier kommt hinzu, dass der Bedarf zur Entwicklung der Fläche nicht von einem ortsfremden Investor ausgeht, sondern es sich um einen Anwohner handelt, die sich etwas Neues schaffen möchte und dafür im Ort eine Entwicklungsmöglichkeit sucht.

Unter Berücksichtigung der Darstellung ist abzuleiten, dass die Eigenentwicklungspotenziale der Gemeinde Hülsede ganzheitlich im Ortsteil Meinsen zu verorten sind, werden das Entwicklungsgebiet Steintor und Bollandskamp berücksichtigt.

Weiterhin ist auf der Ebene der Samtgemeinde Rodenberg durch die Gemeinde Hülsede bei der weiteren Entwicklung darauf hinzuwirken, dass die vorhandene Wohnbaupotenzialfläche östlich des Bebauungsplanes Nr. 5 verzichtet. Zusätzlich kann auf Grund einer fehlenden Entwicklungsoption in den vergangenen Jahren und einer unattraktiven Lage direkt an der Kreisstraße die gemischte Baufläche nördlich der Meinser Straße ebenfalls aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.



Abb. 9: Verzicht auf Fläche in Hülsede



Abb. 10: Verzicht auf MI Fläche in Meinsen

5 Verfahren

5.1 Verfahrensschritte

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 4 (1) wird gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB verzichtet. Es sind dennoch informelle frühzeitige Abstimmungen mit Behörden durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für den Betrachtungsbereich erstellt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 25.10.2021 bis 25.11.2021 statt.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.14 „Zum Bollandskamp“ hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2022 bis einschließlich 20.07.2022 erneut öffentlich ausgelegen.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Städtebauliche Situation

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bollandskamp“ um die erstmalige Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich handelt, ist das Plangebiet noch nicht überplant worden. Im Osten grenzen Wohnbebauungen sowie auch landwirtschaftliche Betriebsgebäude an den Geltungsbereich. Die Gebäudevolumina entsprechen großzügigen Einfamilienhäusern sowie kleinere Hallen für landwirtschaftlich genutzte Maschinen. Planungsrechtlich sind die östlich gelegenen Flächen als Dorfgebiet (MD) überplant.

Die Arrondierung des Ortsteils Meinsen im betrachteten Bereich dient einer nachhaltigen und ortsangepassten Entwicklung zur Wohnraumversorgung. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen Bauwerke, welche sich harmonisch in das bestehende und dörflich geprägte Ortsbild einfügen. Dies betrifft insbesondere zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ortstypischer Dacheindeckung.



Foto 1: Blickrichtung Westen in Richtung der Vegetation und des Meinser Baches



Foto 2: Blickrichtung Norden auf die Bestandsbebauung



Foto 3: Blickrichtung Norden auf den Meinser Bach



Foto 4: Blickrichtung Osten auf die zu erhaltende Heckenstruktur

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Bollandskamp“ verfolgt das Ziel, die harmonischen Ortsarrondierung, sodass hier eine geordnete bauliche Entwicklung erfolgen kann. Insbesondere sollen hier aufgrund der kleinen Fläche nur wenige Wohnbauplätze entstehen, die dem Bedarf an Neubauplätzen der Gemeinde Hülsede und dem Ortsteil Meinsen adäquat entsprechen. Durch die Planung des Baugebietes „Zum Bollandskamp“ soll der Nachfrage vor Ort ein Flächenangebot entgegengestellt werden können.

Innerhalb des Plangebietes wird städtebaulich auf die Umgebung. Die Entwicklung des Gebietes wird den Schutz des Meinser Bachlaufes weiterhin unterstützen. Hier ist ein Abstandsbereich von hochbaulichen Entwicklungen von mind. 45 m zum Bachlauf planungsrechtlich gesichert, sodass der Schutz von Flora und Fauna in dem entsprechenden Bereich gedient werden sollen. Außerdem dient der Abstand dem Fallschutz der vorhandenen Gehölzstruktur von 45 m.



Abb. 11: Städtebauliche Skizze (unmaßstäbliche Darstellung)

7.2 Art der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Bollandskamp“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um dem Anspruch zur Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung des Verfahrens gem. § 13b BauGB Rechnung tragen zu können und eine, dem Ort nicht entsprechende Bebauungsplan zu unterbinden, werden die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Eigenart des Gebietes kann dennoch gesichert werden. Gleichzeitig bietet die Entwicklung aber auch die Möglichkeit, ein Büro im Wohnhaus einrichten zu können, was dem heutigen Anspruch an kurze Wege und einem gewissen Grad an durchmischten Quartieren zu entsprechen. Dennoch ist das Wohnen deutlich als Hauptnutzung definiert.

Festsetzungen:

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - Sonstige nicht störende Gewerbe
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert bewegt sich im Rahmen der von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet.

7.3.2 Grundstücksgrößen

Um sicherzustellen, dass eine Entwicklung nur unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der Gemeinde Hülsede umgesetzt wird, sind Festsetzung zu Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt worden. Dabei erfolgt eine Gliederung in drei allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3. Auf der westlichen Seite der privaten Erschließungsstraße können Grundstücke in einer Mindestgröße von 650 m² errichtet werden. Auf der östlichen Seite im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.000 m² zulässig und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² zu berücksichtigen. Zum einen soll somit das Einfügen in das bestehende Umfeld gesichert werden, in dem entsprechende Grundstücksgrößen vorhanden sind und sich das Baugebiet somit nicht als Fremdkörper am Siedlungsrand darstellt. Ebenso ist damit die aus der Raumordnung erforderlichen Berücksichtigung der Eigenentwicklung mit herangezogen und mit der Definition der Anzahl der Grundstücke berücksichtigt worden.

Festsetzungen:

- Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² einzuhalten.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² einzuhalten.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² einzuhalten.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. In Baugebieten erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ist nicht baukörperbezogen festgesetzt, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke einen möglichst großen Spielraum. Die städtebauliche Notwendigkeit einer engen Festsetzungsstruktur für die Stellung der Gebäude zu nutzen, ist nicht gegeben.

Das Gebiet soll zur Errichtung von Einfamilienhausstrukturen sowie zur Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung dienen.

Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Ein angefertigter städtebaulicher Entwurf zeigt eine mögliche lockere und großzügige Bebauungsstruktur auf. Wie die letztliche Aufteilung der Grundstückszerschnitte aussehen, wird nicht festgelegt und entspricht der Eigenart eines Angebotsbebauungsplanes.

Um eine Bebauung in diesem Bereich, auch von Nebenanlagen auszuschließen, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass nur innerhalb der überbaubaren Festsetzungen die Errichtung von Nebenanlagen zulässig ist.

Festsetzungen:

- Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.4.2 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine Festsetzung einer offenen Bauweise sichert, dass bei einer Errichtung von Gebäuden eine gewisse Strukturierung innerhalb des Gebietes erfolgt. Eine dem Ort nicht angemessene Verdichtung kann somit ausgeschlossen werden.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass nur Einzelhäuser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig sind.

7.4.3 Geschossigkeit

Es werden im Bebauungsplan die Errichtung von max. 2 Geschossen festgesetzt, so dass sich die Gebäude dem vorhandenen Bestand in Meinsen anpassen und die Entwicklung dem vorhandenen Ortsbild entspricht.

7.5 Erschließung / private Verkehrsflächen

7.5.1 private Verkehrsflächen

In östlicher Richtung ausgehend vom Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft die Ortsverbindungsstraße „Zur Flöte“ von der in Richtung Westen ein Weg zum Betrachtungsgebiet des Bebauungsplanes führt. Von dieser Straße ist das Entwicklungsgebiet als öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Über diese werden alle Flächen erschlossen. Mittig in der Fläche findet eine Aufweitung der privaten Verkehrsfläche statt, so dass eine Aufstellfläche für die Feuerwehr sichergestellt werden kann. Am Ende der privaten Verkehrsfläche wird eine kleine Wendeanlage ergänzend mit aufgenommen, so dass private PKWs eine Wendemöglichkeit erhalten.

Ausgehend von der Wendeanlage wird ein 3 m weiter Weg in nordwestlicher Richtung festgesetzt, so dass darüber die Entwässerung des Plangebietes in nördlicher Richtung erfolgen kann.

7.5.2 Leitungsrecht

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens erfolgt rückwärtig die Schmutzwasserableitung der angrenzenden Bebauung der Meinser Straße bzw. der Straße „Zur Flöte“. Die vorhandene Leitung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7.5.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Über die Hälfte des Bebauungsplanes stellen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar, um den Bereich entlang des Meinser Baches weiter aufwerten zu können. Somit trägt der Bebauungsplan auch zur deutlichen Verbesserung der naturräumlichen Gegebenheiten bei, auch wenn er in der Fläche einen Eingriff darstellt.

Es handelt sich im Bebauungsplan um 3 Teilbereiche, dessen Kernaufgaben folgend beschrieben werden und dessen konkrete Umsetzung in den Maßnahmenblättern A 01 bis A 03 als Anlage und Bestandteil der Begründung ausführlich beschrieben werden. Die Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

SPE-Fläche 1 (Pflanzstreifen)

In der SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „1“ ist eine sechsreihige Hecke mit einem Reihenabstand von 1,5 m oder ein entsprechender Gehölzbestand aus standortheimischen bzw. regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A01 - als Teil der Begründung - zu entnehmen.

Die SPE-Fläche 1 kann in einer Breite von insgesamt max. 5 m für Maßnahmen, die der Entwässerung dienen, unterbrochen werden.

SPE-Fläche 2 (Gewässerrandstreifen)

In der festgesetzten SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „2“ ist der Bachlauf und der Uferbereich des Meinser Baches zu renaturieren. Dafür ist eine Ruderalflur mit Blühaspekt als Gewässerrandstreifen entlang des Meinser Baches und zum Schutz des bachbegleitenden Auwaldes zu entwickeln.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A02 - als Teil der Begründung - zu entnehmen.

SPE-Fläche 3 (naturnahes RRB)

Auf der festgesetzten SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „3“ ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A03 - als Teil der Begründung - zu entnehmen.

Die Maßnahmen innerhalb der SPE Flächen 1 und 2 sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, gem. den Vorgaben der Maßnahmenkarteien für die SPE Flächen, umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine grundbuchliche Sicherung ist vorzunehmen.

Die Maßnahmen innerhalb der SPE Fläche 3 sind mit Beginn der Baumaßnahmen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. den Vorgaben der Maßnahmenkartei für die SPE-Fläche 3 umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und grundbuchlich zu sichern.

Weiterhin wird eine insektenschonende Beleuchtung im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die Flächen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die vorhandene Hecke im südöstlichen Bereich wird planungsrechtlich gesichert und ist dauerhaft zu erhalten.

- Innerhalb der Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die bestehende Heckenstruktur dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weiterhin ist zur Durchgründung des Wohngebietes eine Festsetzung aufgenommen, die das Pflanzen von Bäumen auf den entstehenden Grundstücken sichert.

- Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1

Geeignete Gehölzarten:

Bäume:

Beresche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm sowie Obstbäume (Halb- oder Hochstämme)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhut (*Euonymus europea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weiden - Arten (*Salix*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

8 Örtliche Bauvorschriften

1. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, Gartenlauben, Wintergärten, untergeordneten Dachaufbauten von Gauben sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

2. Dachbegründung

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begründung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule 50 % übersteigt.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs.5 NBauO).

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenwasser / Schmutzwasser

9.1.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Die Zuständigkeit zum Kanalnetz liegt bei der Samtgemeinde Rodenberg. Die Eigentümer:innen sind für den Anschluss an das Kanalnetz verantwortlich und müssen die technisch notwendigen Maßnahmen tragen. Inwiefern hier entsprechende technische Maßnahmen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind, ist mit dem Betreiber und im Zuge der weiteren baulichen Entwicklungen darzustellen und abzustimmen.

Anhand der topografischen Gegebenheiten erscheint eine vollständige Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers im freien Gefälle fraglich. Im Rahmen der weiteren Planung sind die vorhandenen Schmutzwassertrassen -und höhen einzumessen und die notwendige Schmutzwasserentsorgung abzustimmen.

Leitungsrechte

Innerhalb der Fläche verläuft im nördlichen Bereich liegt eine Schmutzwasserleitung zur Ableitung der Grundstücke an der Flöthe. Dieser Kanal wird durch ein Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten des Netzbetreibers planungsrechtlich gesichert.

9.1.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Das geplante BG „Bollandskamp“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Meinsen und hat eine Fläche von rd. 0,8 ha. Vorbehaltlich einer konkreten Erschließungsplanung wird die Erschließungsstraße als Sackgasse mit Wendehammer ausgeführt. Die Entwässerung ist aufgrund des Geländegefälles in Richtung Meinser Bach gerichtet. Dort kann großflächig ein naturnaher Regenrückhalteraum mit einem Volumen von rd. 190 m³ im vorgesehenen Schutzstreifen zum Vorfluter angelegt werden. Ein geregelter Drosselablauf findet nicht statt. Das zufließende Wasser wird in der Fläche gehalten, verdunstet und sickert verzögert Richtung Meinser Bach.

Weiterführende Aussagen sind der in der Anlage enthaltenen Voruntersuchung zur Entwässerung zu entnehmen.

9.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Strom- und ggf. Gasleitungen verlegt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen und Netzerweiterungen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerke eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

9.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Schaumburg (aws). Die Abfall- und Wertstoffe sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen zur Flöthe im östlichen Bereich des Betrachtungsbereiches zur Abholung bereitzustellen.

10 Klimaschutz

Der Klimaschutz ist ausdrücklich im Baugesetzbuch (BauGB) festgeschrieben. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen

sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im § 1a BauGB werden einige Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5 "den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Die Energieeinsparung, die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung weiterer CO₂ Emissionen und Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz sind die entscheidenden Faktoren, um Klimaschutzziele zu erreichen.

Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik-Anlagen

Die Gemeinde Hülsede setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂- Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht dient ebenfalls der lokalen Stromerzeugung. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeeinrichtungen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Festsetzungen:

- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) - Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Die Solarfestsetzung dient weiterhin der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei schmiegt sich die neue Baufläche unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an.

Weiterführende Inhalte die dem Klimaschutz dienen

Für die Nebengebäude, die als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach ausgebildet werden, ist eine Festsetzung zur Begrünung der Dächer aufgenommen worden.

11 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Rodenberg gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatts W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

Voraussetzung für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung. Dabei ist zwischen Grundschutz und Objektschutz zu unterscheiden. Der Grundschutz obliegt der Gemeinde und beinhaltet die Versorgung in Wohngebieten, Gewerbegebieten sowie Misch- und Industriegebieten unter Berücksichtigung des allgemeinen Brandrisikos. Der Löschwasserbedarf ist dabei in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Entsprechende Richtwerte sind dem DVWG-Arbeitsblatt W 405 (Tab. 1) zu entnehmen. Für den über den Grundschutz hinausgehenden Bedarf (Objektschutz Einzelobjekte) ist der Eigentümer selbst verantwortlich. Für die Wohngebiete in Meinsen ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/2h zu berücksichtigen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Die Trink- und Löschwasserversorgung von Meinsen wird durch eine Hauptleitung DN 200 in der Meinsener Straße, die bis nach Hülsede führt, sichergestellt. Von dieser Wasserleitung zweigt unter anderem ein Stich DN 100 in die Straße „Zur Flöte“ ab. Die Leitung endet nach 160 m mit einem Feuer-

löschhydrant. Dieser Hydrant könnte auch das neue Baugebiet abdecken. Da aber auch eine Wasserleitung in die Stichstraße des neuen Baugebietes verlegt werden muss, ist auch hier am Ende ein Feuerlöschhydrant zu installieren.

Zusätzlich wäre die Feuerlöschversorgung auch über den Hydranten in der Meinsener Straße an der Einmündung in die Straße „Am Schützenhaus“ möglich. Hier müssten die Schläuche in das Baugebiet aber über die Meinsener Straße und „zur Flöte“ oder über Privatgrund verlegt werden. Ein Ringschluss der Wasserleitung in der neuen Stichstraße zur Wasserleitung in der Meinsener Straße wäre von Vorteil, müsste allerdings über ein Leitungsrecht auf Privatgrund abgesichert werden.

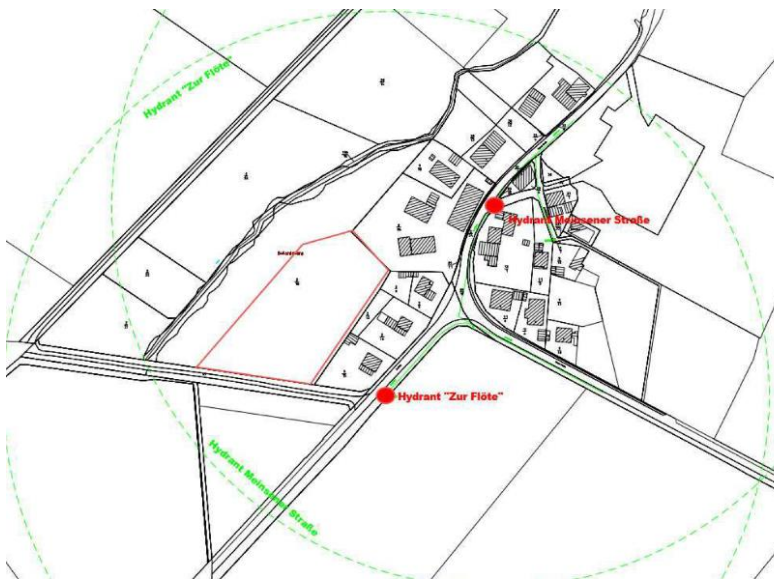


Abb. 12: Übersicht Löschwasserhydrant, eigene Darstellung (Daten LSN 2020)

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.

12 Immissionsschutz

Die ehemals gewerbliche Nutzung im Bereich Meinsener Straße 1 und 3 ist offensichtlich bereits seit längerem auf einen nicht störenden Umfang (nicht störendes Gewerbe) reduziert worden. Damit sind im unmittelbaren Planungsumgriff nahezu ausschließlich Wohnnutzungen in Betracht einzustellen. Somit ist im Sinne des BImSchG nicht von einer unzulässigen Beschränkung von Emissionsrechten infolge des geplanten allgemeinen Wohngebietes auszugehen.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen können landwirtschaftlich bedingte Emissionen ausgehen, die sich in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen als Immissionen bemerkbar machen können. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

13 Artenschutz

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse die Sweco GmbH durchgeführt worden. Weiterhin ist ein faunistischer Fachbeitrag durch das Büro Ballasus erarbeitet worden, um weitere Aussagen zur Nutzung der Fläche durch Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien zu erhalten. Die Untersuchungen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Die zentralen Aussagen werden folgend zusammengefasst dargestellt.

13.1 Gebietsbeschreibung

Anfang September 2020 erfolgte eine Begehung des Plangebietes und eine Kartierung der Biotoptypen gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020).

Das Plangebiet liegt südwestlich angrenzend an den Ort Meinsen in der Gemeinde Hülsede im Südosten des Landkreises Schaumburg. Begrenzt wird das B-Plangebiet Osten durch den gehölzbestandenen Meinser Bach. Im Westen schließt sich an das Plangebiet ein locker bebautes Einzel- und Reihenhausbaugebiet mit größeren Hausgärten.

Das Plangebiet wird dominiert von einem basenreichen Lehm-/Tonacker (AT). Hierbei handelt es sich vorwiegend um Kolluvisol unterlagert von Gley im Bereich des Meinser Baches und um Mittlere Pseudogley-Parabraunerde. Diese Bodentypen stellen laut NIBIS (2020) einen schutzwürdigen Boden aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit dar. Ein (Erlen-)Weiden-Auwald (WWB) mit stellenweise immer wieder Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) eingestreut begleitet den Meinser Bach. Hierbei handelt es sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie um den FFH-Lebensraumtyp 91E0 „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ außerhalb von FFH-Gebieten. Zwischen dem bachbegleitenden Auwald und dem Ackerstandort ist eine ca. 4-8 m breite halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) vorzufinden. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes stellt einen ruderalisierten Standort (UHM) dar. Hier sind vor allem durch Gehölzanflug junge Bergahornbäume ausgetrieben mit einer Verbuschungstendenz zu einem Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE). Die Randstrukturen im Osten sind geprägt durch Hecken und Gebüsche (HFB, HFS, BE) sowie durch eine Zierhecke (BZH) aus Zypressen (*Cupressus*). Daran anschließend befindet sich ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit großen Hausgärten (OEL). Im Süden des Plangebietes angrenzend an die Ackerfläche ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) sowie ein geschotterter Feldweg (OVW) zu verzeichnen. Im Südosten befindet sich zwischen Feldweg und Ackerfläche eine dichte zwischen 4-5 m breite Schlehdornhecke (HFS).

13.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 19 BNatSchG

Nach dem BNatSchG in der Fassung vom 07.08.2013 erfolgt gemäß § 19 BNatSchG die Prüfung für die Arten und Lebensräume, die in Art. 4 Abs. 2 oder in Anhang I der VSch-RL oder in den Anhängen II und IV der FFH-RL aufgeführt sind sowie auf natürliche Lebensräume. Da die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Arten des Art. 4 Abs. 2 oder in Anhang I der VSch-RI (Europäische Vogelarten) und deren Lebensräume durch die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG hinreichend abgeprüft werden (s.o.), ergibt sich demnach die Prüfung gemäß § 19 BNatSchG „nur noch“ für die Arten des Anhangs II der FFH-RL sowie für natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (außerhalb von FFH-Gebieten).

Die meisten Arten des Anhangs II der FFH-RL sind auch im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und wurden somit in der Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG behandelt. Bei den Fischen (z.B. Rapfen, Steinbeißer, Groppe, Bach- und Meerneuauge, Schlammpeitzger, Bitterling), Weichtieren (z.B. Flussperlmuschel, Windelschnecken-Arten), Schmetterlingen (z.B. Skabiosen-Scheckenfalter, Spanische

Flagge), Käfern (z.B. Hirschkäfer), Libellen (z.B. Helm- und Vogel-Azurjungfer) und bei den Moosen (z.B. Haar-Klauenmoos) könnten jedoch weitere relevante Arten hinzutreten.

Nach Prüfung der Verbreitung gemäß Verbreitungskarte des BfN (2013) dieser (meist sehr) seltenen Arten kann festgestellt werden, dass im Vorhabenbereich bzw. im betroffenen Naturraum ein Vorkommen von Bachneunauge und Hirschkäfer vorliegt. Allerdings kann das Vorkommen dieser beiden Arten innerhalb des B-Plangebietes ausgeschlossen werden, da entsprechende und vor allem essentielle Habitatstrukturen für diese Arten gänzlich fehlen. Natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (außerhalb von FFH-Gebieten) sind hingegen innerhalb des Plangebiets festzustellen. Hierbei handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp 91E0 „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ entlang des Meinser Baches, der mit Teilbereichen in das Plangebiet hineinreicht. Die Bereiche sind allerdings durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben weiterhin in der jetzigen Ausprägung bestehen, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den FFH-LRT außerhalb von FFH-Gebieten auftreten. Des Weiteren ist durch das Vorhaben ein erweiterter Pufferstreifen entlang des Meinser Baches als mögliche Ausgleichsfläche zu Zwecken der Renaturierung und Ausprägung als Auenlandschaft vorgesehen, so dass durch das Vorhaben eher von einer Verbesserung des derzeitigen Zustandes und einer ökologischen Aufwertung des FFH-LRT auszugehen ist.

Damit ist abschließend einzuschätzen, dass, wenn die Empfehlungen der Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG vollständig berücksichtigt werden, keine Biodiversitätsschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. im Sinne des Umweltschadengesetzes zu erwarten sind.

Der faunistische Fachbeitrag formuliert folgendes Fazit:

Die B-Plan-Fläche weist mit Ausnahme von Randsiedlern (Amsel und Goldammer) im Heckenabschnitt am südlichen Feldweg (s. Abb. 1b bzw. Abb. 2) keine Brutvogelvorkommen auf. Die Ackerfläche dient verschiedenen Brutvogelarten des angrenzenden Umfelds, wie z.B. Amsel, Ringeltaube oder Rabenkrähe, seltener ggf. auch planungsrelevanten Greifvögeln wie dem Rotmilan als Nahrungshabitat, besitzt für letzteren aber sicher keine lokal bedeutsame Funktion.

Als Nahrungshabitat von Fledermäusen ist die Fläche unbedeutend, der westliche Meinser Bach bzw. dessen Begleitgehölz tritt jedoch lokal als Nahrungshabitat für Fledermäuse hervor. Die Planung wird den Meinser Bach mit Begleitgehölz aber nicht beeinträchtigen.

Selbiges betrifft die potentielle Funktion des Meinser Baches als Wanderkorridor zeitiger Amphibienarten, als Laichgewässer ist der Bach aufgrund seiner Fließgeschwindigkeit ungeeignet.

13.3 Fazit Artenschutz

Durch das Vorhaben sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Die Ackerfläche innerhalb des B-Plangebietes ist für keine der untersuchten Tierarten relevant bzw. bedeutsam (B-PAUR 2021). Die angrenzenden Bereiche bzw. Gehölzstrukturen sowie der Meinser Bach stellen ebenfalls keine lokal bedeutsame Funktion für die hier untersuchten Tierarten dar.

Darüber hinaus wird der Meinser Bach und dessen begleitenden Gehölze durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch die Heckenstruktur im Randbereich des B-Plangebiets am Feldweg soll erhalten bleiben.

Sollte es widererwartend jedoch zu Gehölzrodung kommen, kann eine Tötung von Vögeln durch mögliche vorhabenbedingte Fällarbeiten und Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vermieden werden. Nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist es im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht gestattet „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze

[...] abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“. Dadurch ist der Zeitraum für Fällarbeiten und Gehölz-entfernung auf Oktober bis Februar beschränkt und liegt somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit.



Abb. 13: Biotoptypenbestand (eigene Darstellung)

Legende

Biotoptypen

Wälder

WWB, (Erlen-)Weiden-Auwald

Gebüsche und Gehölzbestände

HFS, Strauchhecke

HFB, Baumhecke

Stauden- und Ruderalfluren

UHM/BE, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Einzelsträucher

UHM, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

UHM/WPE, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Ahorn- und Eschen-Plonierwald

Acker- und Gartenbaubiotope

AT, Basenreicher Lehm-/Tonacker

Grünanlagen

BZH, Zierhecke

Ermittlung der Bewertung der Biotoptypen gemäß NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013):

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

§ = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

FFH-LRT 91E0 = "Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*"

Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches

<p>Auftraggeber: Gemeinde Hülsede</p>	<p>Auftragnehmer:  SWECO GmbH Karl-Wiechert-Allee 1B 30625 Hannover</p>
---	--

Abb. 14: Biotoptypenbestand - Legende (eigene Darstellung)

14 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Ausgehend von den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

14.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung und Grünflächen werden arten- und strukturarme Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in Anspruch genommen. Da das Plangebiet überdies keine besonderen Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse aufweist, sind planungsbedingt nur weniger erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope betroffen.

Eine Beeinträchtigung westlich befindlichen naturräumlich wertvollen Bereiches des Meinser Baches ist nicht zu erwarten.

14.2 Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen sowie im Bereich der Erschließungsanlagen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und damit der Regelungsfunktion des Bodens werden planungsbedingt vermieden, da das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort bestmöglich versickert werden soll bzw. in einem naturnahen Regenrückhaltebecken gesammelt wird und somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Um die mit der Versiegelung verbundene Reduzierung des Retentionsvermögens der Böden zu vermindern und einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu vermeiden, sind ferner eine Begrünung von Dachflächen von Nebenanlagen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

14.3 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Daher sind entsprechende Vermeidungsvorkehrungen (Versickerung des Oberflächenwassers, Reduzierung des Versiegelungsgrades) ergriffen worden.

Der Meinser Bach ist durch die Planungen nicht betroffen. Eine Einleitung findet, sofern erforderlich gedrosselt, gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde statt.

14.4 Schutzgut Klima und Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da die Fläche keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Es handelt sich um eine Bebauung, die mit ihren Festsetzungen nicht zu einer starken verdichteten Bauweise führt und somit Belastungen aus klimatischer Sichtweise nicht zu erwarten sind.

14.5 Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Fläche sehr klein ist und von entsprechenden baulichen und auch grünräumlichen Strukturen bereits umgeben ist. Zusätzlich finden Festsetzungen zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen statt, um sich zu den vorhandenen grünräumlichen Strukturen nochmals durch einen „Grünpuffer“ abgrenzen zu können. Weiterführende Festsetzungen stärken die bereits vorhandenen grünräumlichen Strukturen durch weitere Aufwertungen von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen.

14.6 Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Durch die Planungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und sonstiger Sachgüter zu rechnen. Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet selbst oder im Umfeld vorhanden.

14.7 Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Insofern werden sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben.

Die Belange zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden in diesem Fall höher gewichtet als die Zielsetzung der Reduzierung des Flächenverbrauchs, zumal die Sicherung von Wohnraum aktuell ein sehr wichtiges Ziel ist.

15 Hinweise

Folgende Hinweise sind in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden:

H1 Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H2 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen können landwirtschaftlich bedingte Emissionen ausgehen, die sich in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen als Immissionen bemerkbar machen können. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

H3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um eine Tötung und erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

H4 Wasserschutz

Für das Plangebiet ist die Einrichtung eines Wasserschutzgebietes (WSG) vorgesehen bzw. in Planung. Hier ist auf die, dann Berücksichtigung der dann gültigen Verordnung zum Wasserschutzgebiet hinzuweisen.

Bei der Errichtung baulicher Anlage ist eine Abstimmung mit dem Wasserversorger WV Nordschaumburg durchzuführen.

H5 DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg eingesehen werden.

H6 Löschwasserversorgung

Ein Hydrant ist am Ende der neuen Erschließungsstraße vorzusehen.

16 Flächenbilanz

Geltungsbereich	19.036 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.542 m ²	19 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.117 m ²	11 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.130 m ²	11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	965 m ²	5 %
Private Verkehrsfläche	809 m ²	4 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.473 m ²	50 %

17 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Antragssteller auf Erarbeitung des Bebauungsplanes getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

18 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. Septmeber 2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03. Oktober 2012.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014). Zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Anlagen

- Auszug Planzeichnung
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse 14.07.2021
- Faunistischer Fachbeitrag Juli 2021
- Maßnahmenkartei A01 bis A03 – Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Bollandskamp“ der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14. „Zum Bollandskamp“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den **19.09.2022**

gez. Brinschwitz
(Planverfasser)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.14 „Zum Bollandskamp“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr.14 „Zum Bollandskamp“ hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2022 bis einschließlich 20.07.2022 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanes Nr.14 „Zum Bollandskamp“ nebst Begründung in seiner Sitzung am **11.10.2022** beschlossen.

Rodenberg, den **27.10.2022**

gez. Schellhaus
(Gemeindedirektor)