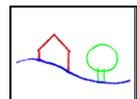
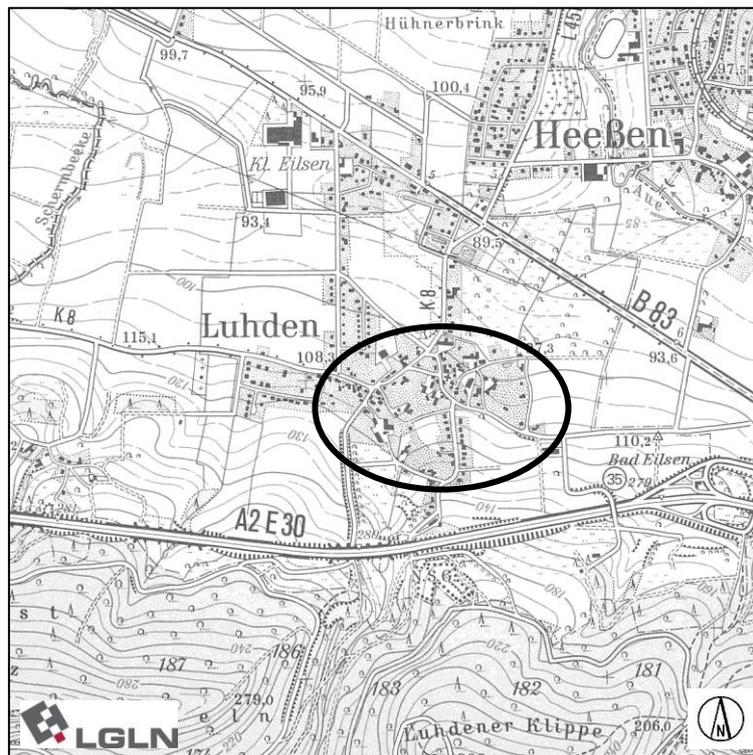


Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen Landkreis Schaumburg

18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemeinde Luhden)

bestehend aus 6 Teiländerungsbereichen
(18.1 bis 18.6)

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB**



Baulandbedarfes).

Die Teiländerung 18.2 dient der Sicherung bereits vorhandener Sportanlagen und eines bebauten Wohngrundstückes mit zugehörigem Hausgarten.

Mit der Teiländerung 18.3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche) geschaffen werden.

Die Teiländerung 18.4 dient der Aufhebung des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Standortes der öffentlichen Verwaltung.

Mit der Teiländerung 18.5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der im Plangebiet befindlichen und für den Artenschutz relevanten Grünstrukturen geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Nutzungsänderung verbunden sein können, sind zu nennen:

Teiländerungsbereich 18.1:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Zerstörung/Verdrängung von Biotopen und Lebensräumen,
- Schutzgut Boden: Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Bodenbewegungen,
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate und Veränderung des Mikroklimas.

Für die Teiländerungsbereiche 18.2 bis 18.6 erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 10) eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, sodass aufgrund des klarstellenden Charakters der Änderungen keine bisher unzulässigen Eingriffe ermöglicht werden. Daher sind in diesen Teiländerungsbereichen keine Eingriffe durch die Änderung des Flächennutzungsplanes abzuleiten.

Es wird nur die zur Sicherung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes und zur Sicherung bereits bestehender Gebäude und Einrichtungen (Sportstätten, Kirche, Verwaltung) unbedingt notwendige Fläche im Flächennutzungsplan in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden.

Da der Flächennutzungsplan nur die allgemeine Art der zukünftigen Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, werden für die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung vorgetragen:

- Berücksichtigung offener und an den vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Siedlungsgebiete angepasster Baustrukturen,
- geringe, ortsübliche Grundflächenzahl,
- ggf. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes,

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer geringen und für die geplante dörfliche Nutzung notwendigen Versiegelung
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Erhaltung der in den Plangebieten vorhandenen, prägenden Grünstrukturen und Einzelbäume

Wesentliche Kompensationsanforderungen werden mit Blick auf die Teiländerungen 18.2 bis 18.6 durch den Bebauungsplan Nr. 10 erfüllt.

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben im Teiländerungsbereich 18.1 erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen sowie Landschaft zurück, die ggf. über externe Kompensationsmaßnahmen oder über ausreichend zu dimensionierende Rahmeneingrünungen intern ausgeglichen werden können.

Auf den einzelnen Flächen können geringe Effekte über die Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen bewirkt werden. Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt werden.

Die Eingriffe werden auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung ermittelt und ausgeglichen.

Für die Teiländerungsbereiche 18.2 bis 18.6 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen abzuleiten, die nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ortsmitte“ berücksichtigt und ausgeglichen wurden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- *Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen.

- *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Landkreises Schaumburg bezogen auf den Teiländerungsbereich 18.1 Hinweise zu auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigenden Belangen des Naturschutzes vorgetragen. Diese beziehen sich auf die Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg, bestehende Kompensationsverpflichtungen aus Baugenehmigungsverfahren, erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie Wirkbeziehungen zum FFH-Gebiet Nr. 112 "Süntel, Wesergebirge, Deister". Die entsprechenden Hinweise wurden, soweit noch nicht enthalten (FFH-Gebiet), in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt. Im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanungen sind die einzelnen Belange zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange erforderlich ist und im Bedarfsfall entsprechende gutachterliche Untersuchungen auszuarbeiten sind. Hierauf wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bereits eingegangen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie aufrechterhaltene Rechte gemäß § 149 ff. Bundesberggesetz. Die vorgetragenen Hinweise wurden in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen, sie zielen jedoch im Wesentlichen auf die Durchführung des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10

„Ortsmitte“ sowie ggf. weiterer aufzustellender Bebauungspläne ab.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gab Hinweise zum Einsatz von Kränen und zu Belangen der Bundeswehr. Diese wurden, soweit in den Planunterlagen noch nicht enthalten, nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.

Durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurde auf die Lage der Teiländerungsbereiche 18.2, 18.4, 18.5 und 18.6 innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Schutzzone IV, und die zu beachtende Heilquellenschutzgebietsverordnung hingewiesen. Dieser Belang wurde in den Planunterlagen bereits durch eine entsprechende Kennzeichnung im Plan sowie Hinweise zur Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes und die zu beachtende Heilquellenschutzgebietsverordnung in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.

Seitens der Versorgungsträger (Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, PLEdoc GmbH) wurde mitgeteilt, dass Versorgungsanlagen der Unternehmen durch die Planung nicht betroffen sind.

4 Planalternativen

Teiländerungsbereich 18.1

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind geeignete Standortalternativen für den Teiländerungsbereich 18.1 überprüft worden.

- Standortalternative 1 – Nordwestlich Luhden
- Standortalternative 2 – Nördlich Luhden
- Standortalternative 3 – Nordöstlich Luhden
- Standortalternative 4 – Südöstlich Luhden
- Standortalternative 5 – Südwestlich Luhden

Unter Würdigung der betrachteten Alternativstandorte wurde der Alternativfläche 5 gegenüber den übrigen betrachteten Alternativflächen 1 bis 4 der Vorrang eingeräumt, da mit dieser Fläche die räumlich und funktionale Nähe zu der Hofstelle ermöglicht werden kann, die im Zuge der Vorbereitung der Flächennutzungsplanung bei der Samtgemeinde Eilsen den entsprechenden Baulandbedarf zur Sicherung und Entwicklung der Hofstelle aufgezeigt hat. Darüber hinaus wird die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche räumlich durch die Arrondierung begrenzt, da die Hofstelle einerseits und die westlich angrenzenden Straßen und Wege sowie das im westlichen und südlichen Anschluss bestehende Landschaftsschutzgebiet andererseits raumbegrenzend wirken. Die Alternativflächen 1 bis 4 weisen überwiegend keine städtebaulichen Arrondierungsmöglichkeiten auf, sondern deuten aufgrund der Nähe zu Gewerbeflächen und überörtlichen Verkehrsflächen auf einen erheblichen Immissionskonflikt hin.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Teiländerungsbereich 18.1 zum Zwecke der Sicherung und Entwicklung des konkret vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, sodass eine Beurteilung alternativer Bau- und Entwicklungsflächen auch unter Würdigung des unmittelbar angrenzenden Siedlungs- und Naturraumes nicht zielführend ist. Die Ausweisung gemischter Bauflächen orientiert sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen dörflichen Mischstrukturen und auf Ebene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzten Dorfgebietes.

Teiländerungsbereich 18.2:

Auf Grund der bereits bestehenden und betriebenen Sportanlagen am Standort des Teiländerungsbereiches 18.2 stellen sich innerhalb der Gemeinde Luhden bzw. in der Samtgemeinde Eilsen keine ernsthaft zu betrachtenden Standortalternativen dar. Die lokal vorhandenen

Einrichtungen des Sportplatzes einschließlich der damit verbundenen Versorgungsinfrastruktur stellen die Inanspruchnahme einer bisher un bebauten Fläche an einem anderen Standort als unverhältnismäßig dar. Aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Alternativenprüfung zu Gunsten der Sicherung der bestehenden Sportanlagen verzichtet.

Die Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Spielplatz“, der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sowie der südlich daran anschließenden gemischten Bauflächen sind auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 vorhandenen Festsetzungen zurückzuführen und haben daher lediglich einen klarstellenden Charakter. Alternative Festsetzungen ergeben sich nicht.

Teiländerungsbereiche 18.3 bis 18.5

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung der bereits im Änderungsbereich befindlichen Nutzungen (Kirche und Verwaltung) sowie die Sicherung der vorhandenen Freiflächen mit den prägenden Vegetationsbeständen handelt, stellen sich keine ernsthaft zu prüfenden Alternativstandorte dar. Es ergeben sich keine Nutzungsänderungen oder Immissionskonflikte, sodass die Kirche im Teiländerungsbereich 18.3 am bisherigen Standort erhalten werden soll.

Auf Grund der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufhebung der Zweckbestimmung stellen sich am Standort des Teiländerungsbereiches 18.4 innerhalb der Gemeinde Luhden bzw. in der Samtgemeinde Eilsen keine ernsthaft zu betrachtenden Alternativen für die Gemeindeverwaltung dar. Daher wird auf eine weitergehende Alternativenprüfung verzichtet.

Eine alternative Art der Bodennutzung ist für den Teiländerungsbereich 18.5 nicht sachgerecht, da zum Schutz der lokalen Vegetationsstrukturen die Darstellung einer baulichen Bodennutzung kontraproduktiv wäre.

Teiländerungsbereich 18.6

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung der bereits im Änderungsbereich befindlichen Nutzungen handelt, stellen sich keine ernsthaft zu prüfenden Alternativstandorte dar. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaut dar.

Die Flächen sind im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 10 „Ortsmitte“ bereits als Dorfgebiet festgesetzt, sodass eine klarstellende Darstellung von gemischten Bauflächen folgerichtig ist.