

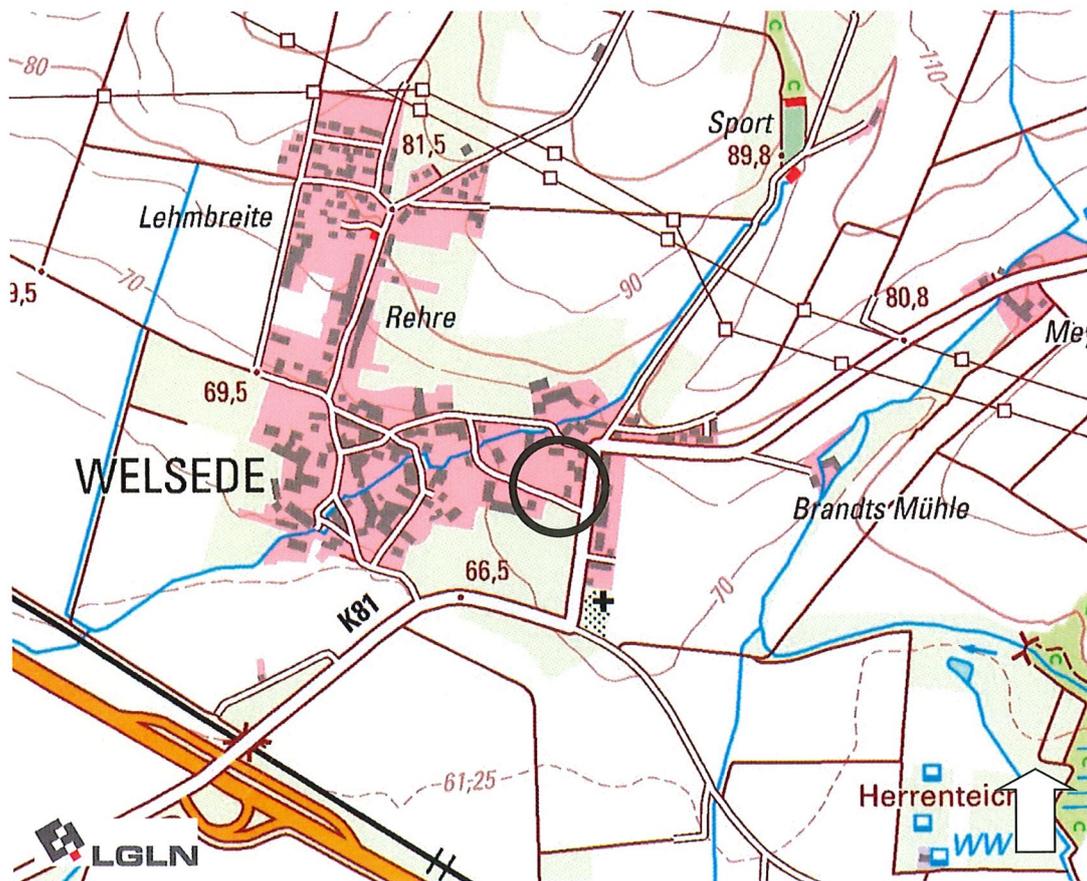


Stadt Hessisch Oldendorf

1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ST Welsede

Begründung

URSCHRIFT



Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Gliederung	Seite
1 Planungsanlass, Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2 Abgrenzung der Satzung	3
3 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	5
3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	6
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	7
3.4 Rahmenbedingungen	7
4 Ziele und Zwecke der Satzung	9
5 Inhalt der Satzung	10
5.1 Geltungsbereich	10
5.2 Zulässigkeit von Vorhaben	11
5.3 Baugrenze	11
5.4 Kompensationsmaßnahmen	12
6 Auswirkungen der Planung	14
6.1 Natur und Landschaft	14
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	16
6.3 Sonstige Auswirkungen	17
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
8 Erschließung	20
8.1 Verkehrliche Erschließung	20
8.2 Ver- und Entsorgung	20
8.3 Archäologische Hinweise	21
8.4 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	22
9 Abwägung	23
10 Beschluss	33



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Planungsanlass, Rechtsgrundlagen und Verfahren

Anlass für die **Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**, auch als Ergänzungssatzung bezeichnet, ist die Absicht der Stadt Hessisch Oldendorf im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung eines Bauplatzes auf dem Flurstück 42/10 für eine im Stadtteil Welsede ansässige Familie zu schaffen. Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche liegt im Außenbereich. Um das Vorhaben realisieren zu können, soll diese Außenbereichsfläche durch Ergänzung der Innenbereichssatzung in den Innenbereich einbezogen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung bzw. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Da die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB lediglich deklaratorische Wirkung hat, gelten für sie keine Verfahrensschritte nach BauGB. Eine Klarstellungssatzung ist lediglich durch den Stadtrat zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Festlegungssatzung und Einbeziehungssatzung/Ergänzungssatzung) gelten die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 verzichtet werden. Stattdessen ist es möglich, die von der Planung betroffene Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist zu beteiligen oder wahlweise die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange und die berührten Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Festlegungs- und Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB werden durch den Rat beschlossen und mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Festlegungs- und Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen wie im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Wenn Festsetzungen getroffen werden, sind diese jedoch auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen und nur soweit

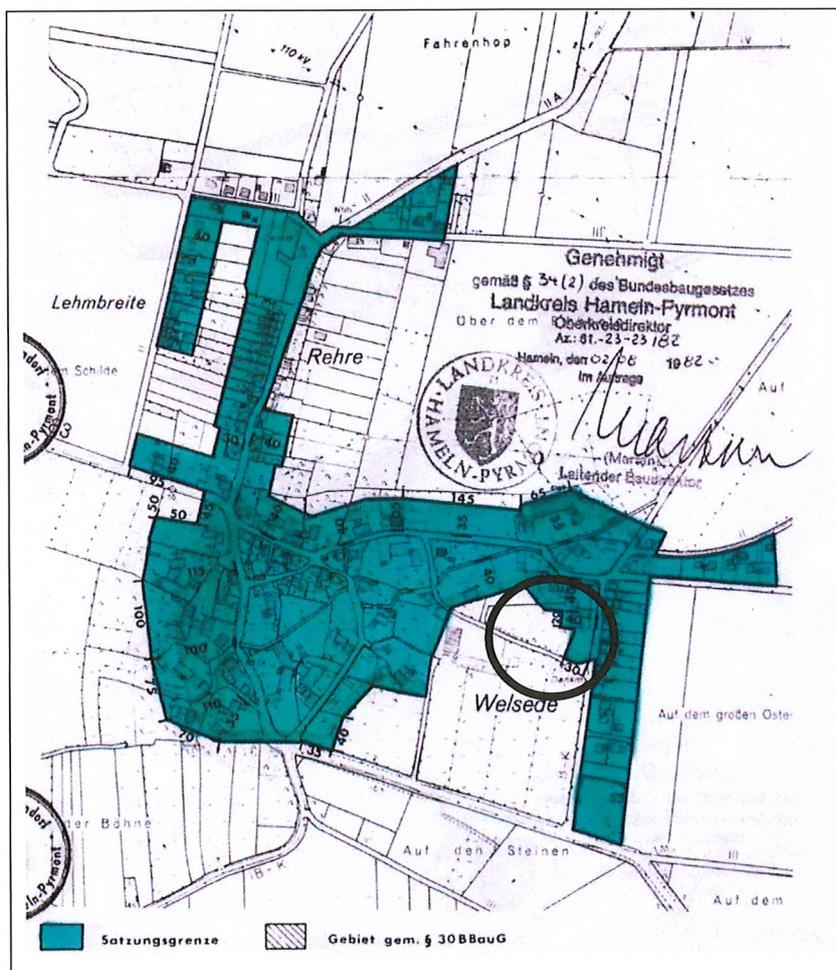
zu treffen, wie es zur Ergänzung der Satzungsbestimmungen im Rahmen des vom § 34 BauGB allgemein vorgegeben Gebietscharakters erforderlich ist.

Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 BNatSchG Verhältnis zum Baurecht). Somit ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und ggf. über Kompensationsmaßnahmen zu entscheiden.

2 Abgrenzung der Satzung

Für den Stadtteil Welsede besteht seit dem 08.12.1982 eine Innenbereichssatzung, die seinerzeit auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) aufgestellt wurde. Durch diese Satzung sind die „Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ festgelegt worden. Diese Satzung hat deklaratorischen Charakter und gilt weiterhin. Innerhalb des festgelegten Satzungsbereichs sind Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB zulässig.



Abgrenzung der rechtswirksamen Innenbereichssatzung für den Stadtteil Welsede vom 08.12.1982, die Lage der 1. Einbeziehungssatzung ist eingekreist
Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf im Original M. 1:5000

Die bestehende Satzung deklariert die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich im Bereich der Flurstücke 42/8 und 42/10 im Abstand von 30 m bzw. 40 m zur westlichen Grenze der Straßenparzelle 81/4 (*Oststraße*).

Diese 1. Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB schließt an die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an, welche durch die „Satzung nach § 34 (2) BBauG, Ortsteil: Welsede“ vom 08.12.1982 deklariert sind. Der Geltungsbereich ist nachfolgend dargestellt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung, auf der Grundlage der ALK M. 1:1000, zu entnehmen. Sie umfasst bebaut und unbebaute Grundstücksflächen des Stadtteils Welsede, nördlich der Straße *An der Friedenseiche*. Sie bezieht mit Teilflächen der Flurstücke 42/8 und 42/10 einzelne Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammengang bebauten Ortsteil ein, die teilweise bebaut sowie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Aktuelle Abgrenzung der Innenbereichssatzung und Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

3 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROPs aus dem Jahre 2001 ordnen den hier in Rede stehenden Bereich der bebauten Ortslage zu. Das Plangebiet liegt gemäß RROP 2001 am Rande eines *Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung*.

Inzwischen liegt ein RROP im Entwurf von 2019 vor. Dort wird das Plangebiet durch die Kennzeichnung *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) - aufgrund besonderer Funktionen* überlagert.



Ausschnitt RROP Entwurf 2019
Quelle: Landkreis Hameln-Pyrmont

Nach dem Entwurf des RROP 2019 ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch

Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck. In den übrigen Ortsteilen soll die Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Diese Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung dient der Bereitstellung eines Bauplatzes, für den ein konkreter Bauwunsch vorliegt. Dieser Bereich grenzt an eine öffentliche Straße. Innerhalb des Straßenraums sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Darüber hinaus ist Welsede gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Verlust landwirtschaftlicher Böden ist sehr begrenzt. Ackerland ist nicht betroffen. Die bestehende Wiesenfläche bleibt größtenteils erhalten und wird nur für den Bedarf eines Baugrundstücks in Anspruch genommen. Vergleichbare Alternativbereiche, die nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* bzw. *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G)* festgelegt sind, bestehen in Welsede nicht.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung stehen somit nicht in Konkurrenz mit den Zielen des RROPs.

3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 als vom Kreistag beschlossenes Fachgutachten vor.

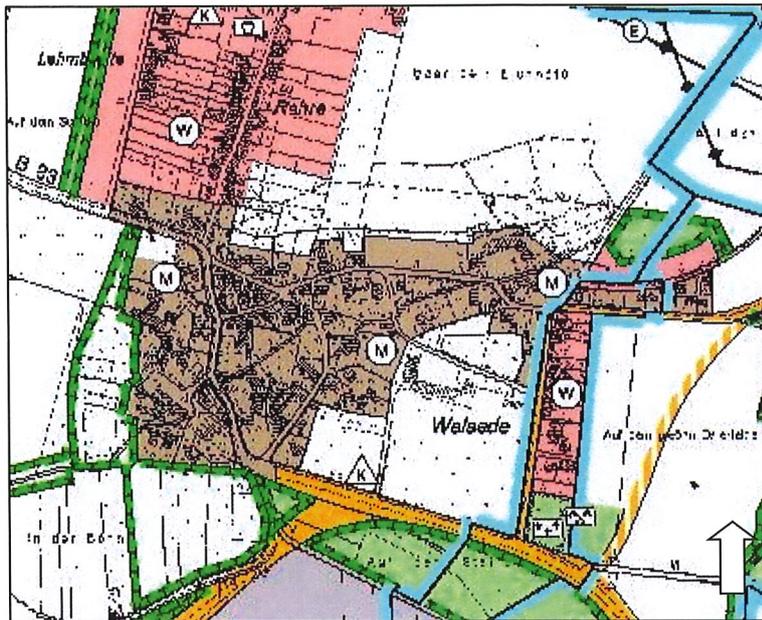
Welsede liegt in der Weserniederung in einem Bereich, der von Ackerbau geprägt ist. Grünland befindet sich überwiegend innerhalb und randlich der Ortslage. Laut LRP gehört Welsede zur naturräumlichen Haupteinheit „Rinteln-Hamelner Weserland“ (nach Meisel 1959) in der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“ und hier zur Landschaftseinheit der „Hessisch Oldendorfer Weserterrasse“ im Übergangsbereich zur „Weseraue“.

Für das Landschaftsbild teilt der LRP den Landkreis in einzelne Landschaftsbildtypen ein. Hier gehört Welsede zur „Weser-Niederung“, die als ein „... von Südosten nach Nordwesten sich aufweitendes Tal (die) an den Rändern in flachwelliges Hügelland übergeht“ beschrieben wird. „Die fruchtbaren Lößböden werden überwiegend ackerbaulich genutzt, Grünland ist nur in Resten vorhanden. ... Der nördliche Teil der Weserniederung hebt sich vom südlichen Bereich durch wesentlich mehr Strukturelemente sowie mehr Hecken und Grünland positiv ab“ (LRP 2001, S. 3-30).

Laut LRP hat das Plangebiet nur allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufe V), jedoch eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Im Zielkonzept wird für diesen Bereich eine umweltverträgliche Nutzung angestrebt, da es dem Siedlungsbereich zugeordnet wird. Die Sicherung und Entwicklung der nördlich an die bebauten Flächen von Welsede angrenzenden Grünlandbereich sowie die bodenschonende Nutzung von Ackerflächen zur Reduzierung der Wassererosionsgefährdung sind wichtige Einzelziele. Das Satzungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet (NSG, LSG), es befinden sich dort keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG und Naturdenkmale (ND).

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)



**Wirksame
Flächennutzungsplandarstellung für den
Stadtteil Welsede**

Quelle: Stadt Hessisch Oldendorf
im Original M.1:5000

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Bereich dieser 1. Einbeziehungssatzung *Flächen für die Landwirtschaft* dar.

Diese Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verleiht den einbezogenen Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken. Dabei sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur von Bedeutung, wenn sie für die betroffenen Grundstücke eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbare städtebaulich bedeutsame Funktion darstellen (z. B. Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für den überörtlichen Verkehr). Wenn der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, wie es bei der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* der Fall ist, steht der Flächennutzungsplan der Einbeziehung in den Innenbereich nicht entgegen.

3.4 Rahmenbedingungen

Von den etwa 18.100 Einwohner*innen der Stadt Hessisch Oldendorf leben in Welsede aktuell ca. 490 Personen¹.

Welsede liegt landschaftlich reizvoll an Rand des Wesertals und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Gut erhalten und durch Dorferneuerungsmaßnahmen aufgewertet ist in Welsede der alte Dorfkern, in dem weitgehend das historische Siedlungsgefüge und die alte Bausubstanz noch vorhanden sind. Insbesondere die alte Ortslage weist noch eine gemischte Nutzungsstruktur auf, die sich aus Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe und Wohnen zusammensetzt. Großflächige Grünlandbereiche kennzeichnen die innere Ortslage von Welsede.

¹ Quelle: Internetseite der Stadt Hessisch Oldendorf, Juni 2021

Die etwas 2 km entfernte Kernstadt Hessisch Oldendorf besitzt ein gutes Einzelhandelsangebot, Kindergärten, Grund- und Oberschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte sowie ein breites Arbeitsplatzangebot.

Auf Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung) liegt als Leitbild der Dorfentwicklung von Welsede die Anpassungsstrategie zugrunde. Mit der Anpassungsstrategie passt sich das Dorf rückläufigen Trends an. Sie fördert die Konzentration auf das endogene Entwicklungspotential und beschränkt die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich.

Der künftige Satzungsbereich liegt am Rand der alten Ortslage und grenzt an die Straße *An der Friedenseiche*. Das Flurstück 42/8 ist mit einem Wohnhaus, Garage und Nebenanlagen bebaut. Das Flurstück 42/10 wird als Weidefläche genutzt. Im rückwärtigen Bereich bestehen einige Obstbäume. Unmittelbar an der Straße *An der Friedenseiche* steht ein großer Walnussbaum (*Juglans regia*). Dieser Baumbestand befindet sich jedoch außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs und kann erhalten bleiben. Zudem unterliegt er der **Baumschutzsatzung** der Stadt Hessisch Oldendorf².



Blick auf den Einbeziehungsbereich mit angrenzender Bebauung von der Straße *Zur Friedenseiche* aus (Grünlandaspekt im Juni 2021)

Schützenswerte Biotope sind im künftigen Satzungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

In der Umgebung besteht denkmalgeschützte Bausubstanz.

Dem zukünftigen Satzungsbereich gegenüber liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs (*An der Friedenseiche 5*). Im Vorfeld dieser Planung haben die Bauwilligen das Einverständnis des

² Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf (1998): Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Gehölzbestandes für das Gebiet der Stadt Hessisch Oldendorf (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 02. März 1998.

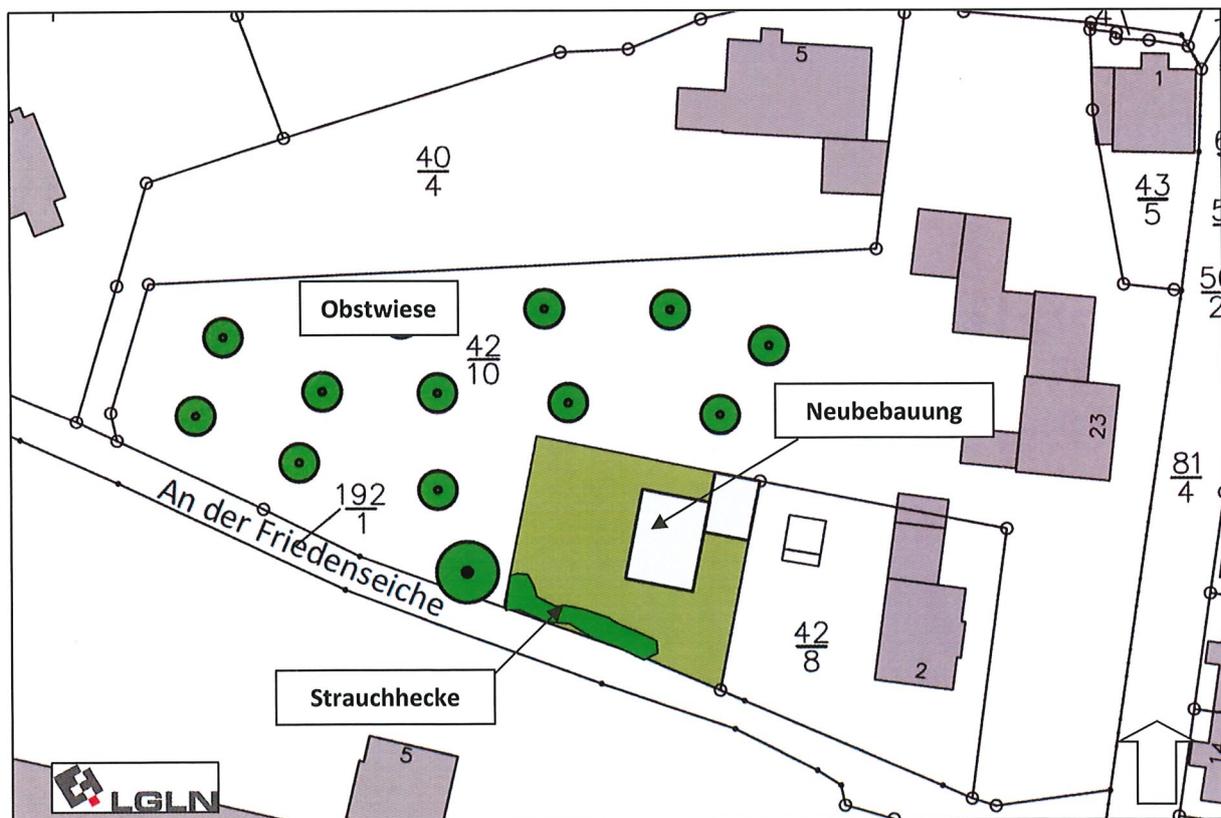
Betriebsinhabers zur Erweiterung der Satzung im vorgesehenen Umfang eingeholt und im Gegenzug versichert, dass sie die landwirtschaftlichen Emissionen hinnehmen werden. Es wurde eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Bückeberg ist mit Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Generell wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Satzungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hinzunehmen wären. In Dorfgebieten ist auf die Belange der forst- und landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen (gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO).

4 Ziele und Zwecke der Satzung

Ziel und Zweck dieser Planung ist die sinn- und maßvolle Erweiterung des Innenbereichs durch eine aktuell noch im Außenbereich liegende Fläche. Die Aufstellung der Satzung soll der zügigen Schaffung von Baurechten für eine im Ort wohnende Familie dienen und ist als städtebauliche Maßnahme zum Verbleib einer jungen Familie im Dorf zu werten. Geplant ist die Parzellierung eines ca. 790 m² großen Bauplatzes im Anschluss an das Hausgrundstück *An der Friedenseiche 2*, wie im nachfolgenden Plan dargestellt. Vorgesehen ist dort die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.



Bebauungs- und Eingrünungskonzept

Es liegen der Planung darüber hinaus die folgenden städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele zugrunde:

- Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen,
- Förderung der Eigentumsbildung von Familien,
- Förderung des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Satzung im vorgesehenen Umfang liegen vor, da ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil besteht und dieser unmittelbar angrenzt. Die hier in Rede stehende begrenzte Siedlungserweiterung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Erschließungsanlagen,
- landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Baugrundstücks,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Inhalt der Satzung

5.1 Geltungsbereich

Die Satzung schließt westlich an die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Welsede an, welche durch die „Satzung nach § 34 (2) BBauG, Ortsteil: Welsede“ vom 08.12.1982 deklariert sind. Sie bezieht Teilflächen der Flurstücke 42/8 und 42/10 gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in den im Zusammengang bebauten Ortsteil ein (Einbeziehungsbereich). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im Einbeziehungsbereich werden einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um dort auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Bebauung zu ermöglichen. Entsprechend dieser Kriterien wurde der Bereich dieser 1. Einbeziehungssatzung abgegrenzt. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar westlich an den seit 1982 rechtskräftigen Satzungsbereich an und umfasst den westlichen Teil des bebauten Flurstücks 42/8 sowie einen daran angrenzenden Teilbereich des unbebauten Flurstücks 42/10. Dort soll auf einer straßenbegleitenden Länge von ca. 30 m ein Bauplatz zur Errichtung eines Wohngebäudes gebildet werden.

Die Ergänzung der bestehenden Innenbereichssatzung um diese Flächen erfolgt anlassbezogen. Sie bereitet eine bauliche Entwicklung im Umfang eines Bauplatzes unter Berücksichtigung der Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs vor. Durch die Ergänzung des Innenbereichs soll der Verbleib einer jungen Familie im Dorf und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnungen der Eltern und Großeltern ermöglicht und ein generationenübergreifendes Wohnen und die gegenseitige Unterstützung erreicht werden.

Die bauliche Vorprägung der ergänzten Fläche ergibt sich durch die baulichen Anlagen des Anwesens *An der Friedenseiche 2* sowie die Bebauung *Oststraße 23*. Das Wohnbauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt werden.

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind Vorhaben unter Anwendung von § 34 BauGB zulässig, soweit sie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt, dass die Reichweite der Prägungswirkung nach den optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort festzulegen ist. Die Prägungswirkung der angrenzenden Bebauung bezieht sich auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.) Dabei wird nicht verlangt, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sein dürfen oder die Fläche im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i. d. R. nicht relevant.

5.3 Baugrenze

Im Bereich der 1. Einbeziehungssatzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

Für die städtebauliche Ordnung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baugrenze. Innerhalb des durch die *Baugrenzen* gebildeten Baufelds müssen die *Hauptgebäude* errichtet werden. So kann ein maximaler Abstand des neuen Wohngebäudes zum landwirtschaftlichen Betrieb eingehalten und die räumliche Anbindung der Neubebauung an den Bebauungsbestand gewährleistet werden.

Weitere, über die Vorschriften des § 34 BauGB hinausgehende Festsetzungen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise, sind für die städtebauliche Ordnung in dieser Satzung nicht notwendig, da die Prägungswirkung der Umgebungsbebauung einen ausreichenden Maßstab für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben bildet.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige, freiwachsende Baum-Strauch-Hecke mit Gehölzen der Gehölzlisten 1 und 2 anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Sollten weitere Anpflanzungen in einem 3 m breiten Streifen entlang der westlichen Grenze des Satzungsbereichs vorgenommen werden, so sind ausschließlich Gehölze der Gehölzliste 1 aus gebietsheimischer Herkunft (sog. autochthone Pflanzen zu verwenden). Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich ausschließlich für die Eingriffe durch die geplante Neubebauung auf einem ca. 760 m² großen Teilbereich des Flurstück 42/10. Um den Ausgleich der mit der Neubebauung auf dem Flurstück 42/10 verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, werden zusätzlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs 1a BauGB getroffen.

Die landschafts- und dorfbildgerechte Einbindung des neuen Siedlungsbereichs ist nach Süden und nach Westen hin erforderlich. Dies soll durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden Investitions-, Folge- und Pflegekosten für die öffentliche Hand gemindert. Die Stadt Hessisch Oldendorf ist für die Überwachung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zuständig.

Laut § 40 BNatSchG gilt seit 1. März 2020 das Verbot des Ausbringens von Pflanzen außerhalb ihres Vorkommensgebiets.

Sofern an der westlichen Grundstücksgrenze zur Obstwiese hin Gehölzanpflanzungen erfolgen, sollen zur Wahrung des dörflichen Ortsbilds Gehölze der Gehölztabelle 1 verwendet werden. Thujahecken oder sonstige, nicht standortheimische Gehölze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Auf dem verbleibenden Flurstück 42/10 sind zusätzlich 10 Hochstammobstbäume zur Anlage einer Streuobstwiese anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Obstbäume sind im ländlich geprägten Siedlungsbild von Welsede typisch. Sie dienen der Durchgrünung des Siedlungsraums und besitzen eine wichtige ökologische Funktion. Auf dem Flurstück 42/10, welches als Wiese in Weidewirtschaft genutzt wird, bestehen bereits einige wenige Obstbäume. Diese Struktur soll so ergänzt werden, so dass sich dort eine Streuobstwiese entwickeln kann.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

Um frühzeitig einen positiven Effekt für das Landschaftsbild zu erzielen, sind die Pflanzmaßnahmen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus monogyna	- Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rosa canina	- Hundsröse
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer rubrum	- Kan. Rotahorn	Amelanchier lamarckii	- Kupferfelsenbirne
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Amelanchier laevis	- Hängende Felsenb.
Castanea sativa	- Eßkastanie	Cornus mas	- Kornelkirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
		Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Ligustrum vulgare	
Corylus colurna	- Baumhasel		- Gem. Liguster*
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Sorbus domestica	- Speierling	Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Sorbus aria	- Mehlbeere	Syringa vulgaris u. Sorten	- Flieder
		Weigelia in Sorten	- Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10m) :		Kleine Sträucher:	
Acer ginnala	- Feuerahorn	Buxus spec.	- Buchsbaum
Acer rufinerve	- Streifenahorn	Deutzia scabra	- Deutzie
Cr. laevigata "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten	- Strauchrosen
Obstbäume als Hochstamm		Spiraea in Sorten	- Spierstrauch
Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm		Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

Basisszenario

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung umfasst einen Teil eines bereits bebauten Grundstücks sowie ein Stück der angrenzenden Wiesenfläche. Östlich und nördlich grenzen bebaute Grundstücksflächen sowie weitere Grünlandflächen an, südlich begrenzt die Straße *An der Friedenseiche* das Plangebiet. Zur offenen Landschaft im Süden liegt eine große Hofstelle mit angrenzendem Ackerland, die den südlichen Siedlungsabschluss bildet.

Schutzgut Landschaftsbild

Räumlich betrachtet lässt sich das Plangebiet durch die bestehende, angrenzende Bebauung dem besiedelten Bereich zuordnen und tritt als solches für das Landschaftsbild nicht wesentlich in Erscheinung. Für das Ortsbild sind die innerörtlichen Grünlandbereiche, teilweise mit Obstbäumen bestanden, ein wichtiger visueller und dorfbildprägender Aspekt.

Durch eine gute Eingrünung insbesondere entlang der Straße *Zur Freidenseiche* wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bei einer zukünftigen Bebauung ausgeglichen. Die Anpflanzung ergänzender Hochstammobstbäume auf der angrenzenden Wiese zur Entwicklung einer Streuobstwiese wertet die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche auf und trägt somit auch zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Schutzgut Biotope

Der Satzungsbereich stellt sich aktuell nach der Einordnung des Kartierschlüssels v. Drachenfels (2021)³ als beweidetes Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GITw), das zeitweise mit wenig Viehbesatz (Kühe, Hühner in geringer Zahl) beweidet wird, dar. Der östliche Teilbereich ist durch Wohnbebauung (OE) mit dem umgebenden Hausgarten (PHZ) geprägt. Gehölzstrukturen befinden sich, außer innerhalb der vorhandenen Gärten, nicht im Plangebiet. Direkt an das Plangebiet schließt sich straßen-seits eine geschnittene Hainbuchen-/Ahorn-/Weißdornhecke (BZE) an, ein großer Walnussbaum (HEB, Stammdurchmesser > 80 cm) prägt die gesamte Wiesenfläche und den Straßenraum. Er liegt allerdings nicht mehr im Geltungsbereich. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde im Juni 2021 kartiert (Biotoptypenkartierung nebst Fotodokumentation). Im Januar 2022 erfolgte eine Nachkartierung des Grünlandes unter Hinzuziehung eines qualifizierten Fachgutachters (Dipl. Ing. Christian Voigt, Hameln) zur Überprüfung des Grünlandtyps.

Das Grünland im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen weist eine relativ homogene Struktur und Pflanzenartenzusammensetzung auf. Die Fläche wird relativ extensiv beweidet, aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten (nährstoffreicher Boden) sind dicht- und hochwüchsige Gräser vorherrschend, während Blütenpflanzen nur geringe Deckungsanteile aufweisen.

³ Olaf von Drachenfels (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hrsg. NLWKN, Hannover.

Die Bestandaufnahme ergab folgende Pflanzenarten:

<i>Lolium perenne (dominant)</i>	Lolch, Weidelgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Bromus inermis</i>	Unbegrante Trespe
<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaarte Bitterkresse

Kennzeichnende Arten des mesophilen Grünlandes (GM) wurden im Plangebiet nur in Einzelexemplaren bzw. in geringen Deckungsanteilen nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen (randlich zum Hausgarten)

Gemäß den Kartierungsergebnissen ist das im Plangebiet vorkommende Grünland eindeutig dem Biototyp „Intensivgrünland (GITw)“ gemäß Kartierschlüssel v. Drachenfels (2021) zuzuordnen. Das im Plangebiet vorkommende Grünland unterliegt somit nicht dem Biotopschutz gemäß § 24 NAGB-NatSchG. Vorkommen von Pflanzenarten der sog. „Roten Liste“ wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt und sind nach gutachtlicher Einschätzung aufgrund der standörtlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich laut BK 50 des NIBIS-Kartenservers⁴ in der Bodenregion *Bergland* mit einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (BFK 7). Als Bodentyp herrscht mittlere Parabraunerde vor, die aus Lösslehmen entstanden ist. Aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit befindet sich die Fläche in einem Suchbereich für schutzwürdige Böden.

Laut LRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerem bis hohem Wassererosionsrisiko (Verlust von Bodensubstanz). Durch die Garten- und Grünlandnutzung wird dieses Risiko allerdings minimiert.

Durch die Einbeziehung des Außenbereichs in den Innenbereich wird Bodenversiegelung durch Bebauung ermöglicht, was als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten ist. Dieser Eingriff muss ausgeglichen

⁴ NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Bodenwasserhaushalt, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

werden. Für die bereits bebauten Bereiche bzw. den Gartenbereich ändert sich nichts, es finden hier demnach auch keine Eingriffe statt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich keine im Satzungsbereich. Die Grundwasserstufe wird laut NIBIS-Kartenserver mit grundwasserfern angegeben (GWS 7 = > 20 dm). Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch die Planung sind nicht zu erwarten, durch die relativ geringe Flächengröße möglicher zukünftiger Bebauung (ein Einfamilienhaus) sind die Auswirkungen auf Retentionsfähigkeit oder sonstige Beeinträchtigungen zu vernachlässigen, da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden muss.

Der Geltungsbereich befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Großenwieden Schutzzone IIIA. Die Maßgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Großenwieden in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Schaumburg vom 15.10.1999 (Abl. RBHan. 1999/Nr. 23 v. 10.11.1999, S. 656 ff.) sind zu beachten.

Schutzgut Klima

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,1° Celsius, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 761 mm. Offenlandbereiche gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der geringen Größe des Satzungsbereichs sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft als nicht erheblich einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter und des Eingriffs

Insgesamt sind die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung für alle Schutzgüter als gering einzustufen. Die festgesetzte Baugrenze im Einbeziehungsbereich orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die künftige Bebauung muss sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Hieraus ergibt sich ein möglicher Versiegelungsgrad von 30% der vorgesehenen Grundstücksfläche von ca. 760 m².

Für Flora und Fauna wertvolle Bereiche sind nicht vorhanden. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch entsprechende Gehölzpflanzungen gemindert. Es dürfen nur heimische, standortgerechte oder dorftypische Gehölze verwendet werden, Nadelgehölze werden zur Eingrünung zum Außenbereich hin ausgeschlossen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden (ca. 230 m²) wird durch Aufwertung des angrenzenden Grünlandbereichs zur Streuobstwiese ausgeglichen.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Erarbeitung einer Einbeziehungssatzung, die bauliche Maßnahmen vorbereiten, ist auch zu überprüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Dies sind im Wesentlichen die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus dem tatsächlichen oder potentiellen Vorkommen bzw. der möglichen Beeinträchtigung von geschützten Pflanzen- und Tierarten. Die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne des § 44 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten grundsätzlich flächendeckend (nicht nur für Schutzgebiete), jedoch ausschließlich für die wild lebenden Tiere der besonders und streng geschützten Arten und besonders geschützte Pflanzenarten (Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten).

Für das Satzungsgebiet wären vor allem Fledermäuse, die alle europarechtlich geschützt sind, sowie die im Plangebiet vorkommenden Vögel relevant. Eine Betroffenheit liegt nur insofern vor, dass das Nahrungshabitat Grünland eingeschränkt wird. Es werden keine Gehölze entfernt, potentielle Habitatbäume oder andere Gehölze bestehen im Plangebiet nicht. Für bodenbrütende Vogelarten, hier insbesondere die Feldlerche, ist der Satzungsgebiet zu kleinflächig. Eine Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden, geschützten Anhang IV-Arten kann bei Beachtung von Bauzeiten (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) ausgeschlossen werden. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) und andere Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Anlage einer Streuobstwiese und die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und Blüthengehölze wertet den Eingriffsbereich und die unmittelbare Umgebung insbesondere für die Vogel- und Insektenfauna auf.

Es ist daher keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

6.3 Sonstige Auswirkungen

Mit dieser Planung ist der Verlust potentiell landwirtschaftlich nutzbarer Flächen in geringem Umfang verbunden. Dieser Verlust ist angesichts anderweitiger, höher zu gewichtender Belang vertretbar. Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche kann weiterhin als solche genutzt werden. Auf die Ausführungen unter Kapitel 4 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Sonstige Auswirkungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahme

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Vorschriften des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung kein Umweltbericht erforderlich. Bestandteil des Satzungsverfahrens sind allerdings die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Bestimmung der notwendigen Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserpegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Der Verursacher des Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen.

Durch diese Einbeziehungssatzung wird auf den Teilflächen der Flurstücke 42/10 eine zusätzliche Flächenversiegelung von knapp 230 m² ermöglicht. Durch entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt und der Eingriff der Bodenversiegelung gemindert. Dies sind im Einzelnen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das ortsübliche Maß,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort,
- Anpflanzung einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im Süden zur Eingrünung des Grundstücks zur freien Landschaft,
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf Privatgrundstücken zur Außenbereichsgrenze hin,
- Anlage einer Streuobstwiese mit mind. 10 Hochstammobstbäumen auf der verbleibenden Grünlandfläche,
- Festlegung des Anpflanzzeitpunkts, um einen frühzeitigen Effekt der Eingrünung zu erzielen.

Die Pflanzung der Landschaftsgehölze ist in der nach Baubeginn folgenden Pflanzzeit (Oktober bis März) durchzuführen und abzuschließen.

Wie in Kapitel 6.1 zu den Schutzgütern bereits dargelegt und unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen, können die Eingriffe in Grund und Boden sowie in das Orts- und Landschaftsbild durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und entsprechende Pflanzmaßnahmen gemindert, die Beeinträchtigung der Retentionsfähigkeit durch die Verpflichtung zur Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Bilanzierungstabelle

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Ist-Zustand	Fläche¹⁾ in m²	Wertfaktor²⁾	Werteinheiten³⁾
Biotoptypen			
Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden, beweidet (GITw)	2.240	2	4.480
Einzelhausbebauung (OE), anteilig	220	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.300	1	1.300
Summe Ist-Zustand:	3.760		5.780
Soll-Zustand (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)			
§ 34-Einbeziehungsbereich, insgesamt xxxx m ² :	-	-	-
• versiegelte Fläche (ca. 30 % Neubau plus 220 m ²)	450	0	0
• Freifläche, gärtnerisch gestaltet (PHZ)	1.830	1	1.830
Summe Soll-Zustand:			1.830
Ist-Soll- Bilanz			
Werteinheiten Soll-Zustand gemäß Einbeziehungssatzung			1.830
abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			5.780
Ist-Soll-Bilanz:		Defizit:	- 3.950

Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche in eine Streuobstwiese):			
Ist-Zustand (Intensivgrünland, GITw)	5.810	2	11.620
abzüglich Soll-Zustand (GITw/HO)	5.810	3	17.430
Ausgleichsbilanz			5.810
Werteinheiten Eingriff			-3.950
Abzüglich Werteinheiten Ausgleichsmaßnahme			5.810
Eingriff-Ausgleichsbilanz			+1.860

Die Bilanzierungstabelle zeigt, dass der Eingriff durch die § 34-Einbeziehungssatzung mit der geplanten Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung von Hochstammobstbäumen auf Intensivgrünland) vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleiben keine weiteren Ausgleichsforderungen, externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anlage einer Streuobstwiese wird als Auflage in die Baugenehmigung übernommen und durch Baulast gesichert, da sich die Ausgleichsfläche nicht im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung befindet. Sie ist aber im Eigentum der ansässigen Familie und steht für die Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem verbleibenden Flurstück 42/10 sind zusätzlich 10 Hochstammobstbäume zur Anlage einer Streuobstwiese anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Qualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm.

Das Grünland kann weiterhin extensiv beweidet werden, die Obstgehölze sind durch Einzäunung vor Verbiss zu schützen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung eine einreihige, freiwachsende Baum-Strauch-Hecke mit Gehölzen der Gehölzlisten 1 und 2 anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Qualität der Gehölze mindestens: Sträucher oder Heister, 2 mal verpflanzt, 100 – 150 cm. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Sollten weitere Anpflanzungen in einem 3 m breiten Streifen entlang der westlichen Grenze des Satzungsbereichs vorgenommen werden, so sind ausschließlich Gehölze der Gehölzliste 1 aus gebietsheimischer Herkunft (sog. autochthone Pflanzen zu verwenden). Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) durchzuführen und fertig zu stellen.

8 Erschließung, archäologische Hinweise und Altlasten

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt durch die öffentliche Straße *An der Friedenseiche*. Die Straße ist ihren Anforderungen gemäß ausgebaut. Die Befahrbarkeit von Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen und der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

Der Stadtteil Welsede ist an das Netz des **ÖPNV** angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger der **Strom- und Gasversorgung** sind die Stadtwerke Hameln. Die Baugrundstücke können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Die Baugrundstücke können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Das Baugrundstück kann über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen werden.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende **Oberflächenwasser** sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Innerhalb der Straße *An der Friedenseiche* besteht kein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden könnte. Deshalb muss das nicht belastete Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und für Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschine zu verwenden, dann muss nur der Überlauf der Zisterne zur Versickerung gebracht werden.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Hinsichtlich Baumpflanzungen auf dem Gelände ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich **Leitungen verschiedener Versorgungsträger**. Die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

8.3 Archäologische Hinweise

Der Geltungsbereich der 1. Einbeziehungssatzung liegt im Ostbereich des historischen Ortskerns von Welsede in einer siedlungstopografisch günstigen Lage. In diesem Bereich sind mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Befunde und Funde aus der frühen Ortsentwicklung oder sogar aus der vorgeschichtlichen Zeit zu erwarten. Daher ist die folgende Formulierung in die Festsetzungen der 1. Einbeziehungssatzung aufzunehmen:

In dem Plangebiet muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des 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.

8.4 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, sodass eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

9 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahme eingegangen.

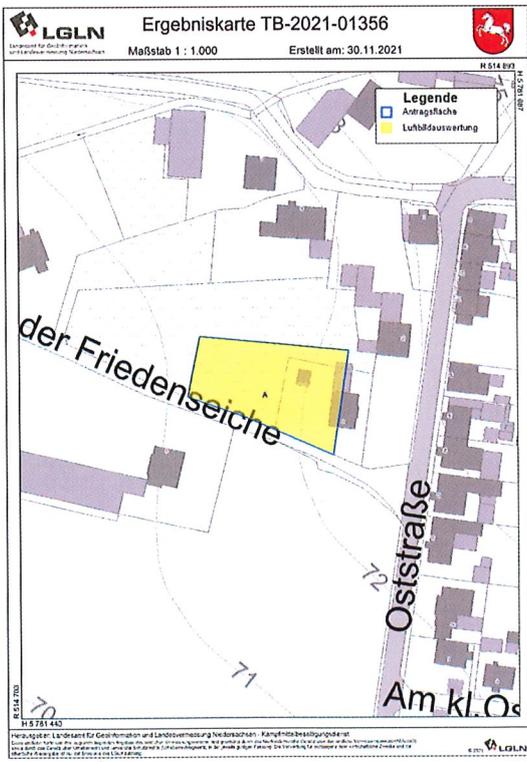
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme		Ergebnis
Nr.	Abwägungsvorschlag	
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 24.11.2021	
1	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Bückeburg ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zum militärischen Flugbetrieb wird in der Begründung redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 30.11.2021	
	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Begründung

<p>als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgin.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsniedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Die Empfehlung zur Luftbildauswertung wurde an den Grundstückseigentümer zur weiteren Veranlassung weitergeleitet. Sollte die Auswertung erhandeln, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Sowohl Planzeichnung als auch Begründung werden um den nachfolgenden Hinweis ergänzt: Hinweis des LGLN Kampfmittelräumdienst: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht deshalb der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel so dass seine Luftbildauswertung empfohlen wird. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, die keine erneute öffentliche Auslegung der Planung begründet.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

	<p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeits-erleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>		
<p>3</p>	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover, 02.12.2021</p> <p>Die o.a. Satzung soll den Bau eines Wohnhauses planungsrechtlich absichern. Wir weisen darauf hin, dass sich schräg gegenüber „An der Friedenseiche 5“ die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb, von dem insbesondere zur Erntezeit Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche ausgehen. Der Gebietscharakter dieses Ortsteils ist als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) einzustufen.</p>	<p>Auf die Emissionen, die von dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und die im ortsüblichen Maße hinzunehmen sind, wird in der Begründung bereits hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Begründung

	<p>Gemäß § 5 Absatz 1 dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>In Niedersachsen wird als Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen. Nach wissenschaftlichen Aussagen beginnen erhebliche Belastungen durch Geruchsmissionen zwischen 10 und 20 v.H. relativer Geruchsstundenhäufigkeit. In Abhängigkeit vom Gebietscharakter bzw. Nutzungsgebiet sind unterschiedliche Häufigkeiten zu tolerieren. Für Dorfgebiete formuliert die GIRL einen Immissionswert von 15 v.H., der allerdings nur für Geruchsmissionen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, gilt.</p> <p>Auf der Hofstelle „An der Friedenseiche 5“ wird keine Tierhaltung betrieben. Die Emissionen, die von diesem Betrieb ausgehen, beschränken sich daher auf Geräusche, Gerüche und ggf. Staub, die mit einer üblichen Bewirtschaftung auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle einhergehen.</p> <p>Nach unserer Einschätzung werden sich die Belästigungen, die von dieser Hofstelle auf das o.a. Plangebiet einwirken, in einem für Dorfgebiete üblichen Rahmen bewegen. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohnhauses zu tolerieren.</p>	<p>Der Hinweis der Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wird redaktionell noch ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass auf der Hofstelle „Friedenseiche 5“ keine Tierhaltung betrieben wird und sich die vom Betrieb ausgehenden Emissionen auf Geräusche, Gerüche und ggf. Staub beschränken, die sich in einem für ein Dorfgebiet üblichen Rahmen bewegen, wird zur Kenntnis genommen. Die zukünftigen Bewohner sind darüber informiert und beabsichtigen dies zu tolerieren.</p>	
<p>4 4.1</p>	<p>Landkreis Hameln-Pyrmont, 04.01.2022</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p><u>Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes</u></p> <p>An der Friedenseiche 5 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit der Satzung soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. D. h., dass der Innenbereich bzw. die Wohnbebauung näher an den landwirtschaftlichen Betrieb rücken wird.</p> <p>Sofern durch den landwirtschaftlichen Betrieb Immissionen zu erwarten sind, die insbesondere die Gesundheit der Bewohner der heranrückenden</p>	<p>Die Begründung führt bereits aus, dass durch die Satzung das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht wird und es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen im Zuge der landwirtschaftlichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Wohnbebauung gefährden könnten, muss ggf. der Betrieb eingeschränkt werden bzw. wären keine Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes mehr möglich.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, ob überhaupt abwägungsrelevante Immissionskonflikte bestehen bzw. zu er-warten sind und wie baurechtlich sichergestellt wird, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Die als Ersatz vorgesehene Vereinbarung des Bauwilligen die landwirtschaftlichen Immissionen hin-zunehmen und damit auf Abwehrrechte zu verzichten ist jedenfalls kein gerichtlich anerkanntes Mittel zur Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung bzw. im städtebaulichen Satzungsverfahren.</p>	<p>Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Sattungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hinzunehmen sind. Darüber hinaus liegt kein abwägungsrelevanter Immissionskonflikt vor. Dies bestätigt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, die mitteilt, dass auf der Hofstelle „Friedenseiche 5“ keine Tierhaltung betrieben wird und die vom Betrieb ausgehenden Emissionen sich in einem für ein Dorfgebiet üblichen Rahmen bewegen.</p> <p>Der Hinweis in der Planbegründung: „Im Vorfeld dieser Planung haben die Bauwilligen das Einverständnis des Betriebsinhabers zur Erweiterung der Satzung im vorgesehenen Umfang eingeholt und im Gegenzug versichert, dass sie die landwirtschaftlichen Emissionen hinnehmen werden“ dient nicht der Konfliktbewältigung, sondern soll verdeutlichen, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch die Bauwilligen im Vorfeld umfassend informiert und einbezogen wurde und die Betroffenen gute nachbarschaftliche Beziehungen anstreben.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p><u>Zulässigkeit von Vorhaben</u> Gem. § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Bereich ist es schwierig die nähere Umgebung abzugrenzen und den Rahmen für das Einfügegebot festzulegen. In der Begründung wird auf eine bauliche Vorprägung durch die Bebauung an der Oststraße 20? und das Anwesen an der Friedenseiche 2 ausgegangen.</p>	<p>Die nähere Umgebung wird durch die benachbarte Bebauung geprägt. Exemplarisch sollen die Gebäude <i>An der Friedenseiche 2</i> und <i>Oststraße 23</i> genannt werden. Beide Gebäude sind auf dem Foto (Begründung S. 8) abgebildet. <i>Oststraße 20</i> ist ein Tippfehler, der redaktionell (Kap. 5.1) korrigiert wird.</p>		

	<p><u>Kompensationsmaßnahmen</u> <i>„Auf dem verbleibenden Flurstück 42/10 sind zusätzlich 10 Hochstammobstbäume zur Anlage einer Streuobstwiese anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“</i> Die Streuobstwiese ist nicht im Geltungsbereich der Satzung. Wie soll die Anpflanzung von Bäumen dort durchgesetzt werden? Soll mit den Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden? Falls ja, was passiert mit dem Vertrag beim Verkauf / Vererben / Verschenken? Ggf. sollte der Satzungsbereich um die Streuobstwiese erweitert werden oder diese per Baulast angebunden werden.</p>	<p>Die Kompensationsmaßnahme soll als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen und durch Baulast gesichert werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p>4.2</p>	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Gegen die vorgenannte Einbeziehungssatzung bestehen zunächst seitens der Unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken, die sich wie folgt begründen: Bei der Fläche, die durch die 1. Einbeziehungssatzung überplant werden soll, handelt es sich um Dauergrünland. Für eine Umwandlung von Dauergrünland ist, neben dem landwirtschaftlichen Förderrecht, auch das Naturschutzrecht zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sind einige Grünlandtypen gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser geschützten Grünländer führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Um die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilen zu können und einen Verstoß gegen das Naturschutzrecht auszuschließen, ist zunächst durch einen qualifizierten Fachgutachter der entsprechende Grünlandtyp zu erfassen und festzustellen, ob es sich um geschütztes Grünland handelt. Der Fachgutachter ist der UNB namentlich mitzuteilen. Die Kartierung hat nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels in der aktuellen Fassung) im Zeitraum zwischen Anfang Mai bis Mitte Juli zu erfolgen. Eine vollständige Artenliste ist der UNB zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass das Plangebiet von Grünland eingenommen wird, welches einer relativ extensiven Nutzung durch Beweidung mit wenigen Rindern sowie einigen Hühnern unterliegt. Gemäß § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG zählt unter anderem auch „Mesophiles Grünland“, wenn dieses bestimmte Mindestanforderungen erfüllt, zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Niedersachsen. Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Fotodokumentation im Juni 2021 sowie durch eine Begehung am 26.01.2022 mit einem qualifizierten Fachgutachter (Dipl. Ing. Christian Voigt) eine detaillierte Grünlandkartierung vorgenommen. Bei der überplanten Grünlandfläche handelt es sich laut Gutachter eindeutig um den Biotoptyp</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

<p>Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung vollständig abzuarbeiten. Dazu ist der Eingriff zu bilanzieren und der Verlust des Grünlandes ist durch Einrichtung eines neuen, gleichwertigen Grünlandes an anderer Stelle auszugleichen.</p>	<p>Intensivgrünland (Biotoptyp GITw) gemäß „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2021). Es dominieren auf der Fläche Pflanzenarten des Intensivgrünlandes (insbesondere <i>Lolium perenne</i>, <i>Holcus lanatus</i>, <i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Taraxacum officinale</i>, <i>Cirsium arvense</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Plantago lanceolata</i> u.a.). Charakteristische Arten des mesophilen Grünlandes wie <i>Ranunculus acris</i>, <i>Rumex acetosa</i> oder <i>Achillea millefolium</i> kommen lediglich vereinzelt und mit geringen Individuenzahlen vor.</p> <p>Das Grünland unterliegt gemäß den Kartierungsergebnissen nicht dem Biotopschutz gemäß § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG. Eine entsprechende Artenliste zur Dokumentation der Grünlandkartierung wurde angefertigt und wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergänzt. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des einschlägigen Bilanzierungsverfahrens nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013). Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsvorschriften und Rechtsprechung zur Eingriffsregelung ist die Forderung, dass der Verlust des Grünlandes (hier Intensivgrünland) durch Einrichtung eines neuen, gleichwertigen Grünlandes an anderer Stelle, auszugleichen ist, nicht zu begründen. Gemäß den Ergebnissen der Bilanzierung wird die</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wird teilweise berücksichtigt

	<p>4.3 Archäologische Denkmalpflege Der Geltungsbereich der 1. Einbeziehungssatzung liegt im Ostbereich des historischen Ortskerns von Welsede in einer siedlungstopografisch günstigen Lage. In diesem Bereich sind mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Befunde und Funde aus der frühen Ortsentwicklung oder sogar aus der vor-geschichtlichen Zeit zu erwarten. Daher ist die folgende Formulierung in die Festsetzungen der 1. Einbeziehungssatzung aufzunehmen: In dem Plangebiet muss mit archäologischen Funden und Befunden gerech-net werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmal-schutz-rechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schla-cken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hameln-Pyr-mont, Naturschutzamt, oder dem Niedersächsi-schen Landesamt für Denk-malpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ab-lauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ih-ren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>in der Begründung beschriebene und bilanzierte Neuanlage einer Obstwiese als geeignete und ausreichende Ausgleichsmaßnahme angesehen.</p>	<p>Wird berück-sichtigt</p>
<p>4.4 Untere Immissionschutzbehörde Der zukünftige Satzungs-bereich liegt gegenüber einer derzeit bewirtschafteten Hofstelle „an der Friedenseiche 5“.</p>		<p>Die Archäologischen Hinweise werden in die Be-gründung (Kap. 8.3) und auf die Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>Auf die Abwägung zu. 3 und 4.1 wird verwiesen.</p>
			<p>Kenntrnisnahme</p>

	<p>In der Begründung zur Innenbereichssatzung wurde die Konstellation berücksichtigt (Seite 8), allerdings wird dort nur von einer „Vereinbarung“ gesprochen. Seitens der UIB wird darauf hingewiesen, dass eine reine Vereinbarung im Zweifelsfall nicht ausreichend ist, um die Rechte der Hofstelle zu wahren und dem Wohnhaus einen verminderten Schutzanspruch zuzuteilen. Spätestens bei einem Eigentümerwechsel wäre dieses Vorgehen in Frage gestellt. Der verminderte Schutzanspruch des zu errichtenden Wohngebäudes ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, gilt dann allerdings trotzdem bis zur Grenze der Gesundheitsgefahr.</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer verdeutlicht, dass kein Immissionskonflikt vorliegt, so dass die Eintragung einer Grunddienstbarkeit nach Auffassung der Stadt Hessisch Oldendorf nicht erforderlich ist. Eine entsprechende Entscheidung kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.</p>	
	<p>Untere Wasserbehörde Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Großenwieden und dort in der Schutzzone IIIA. Die Maßgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Großenwieden in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Schaumburg vom 15.10.1999 (Abl. RBHan. 1999/Nr. 23 v. 10.11.1999, S. 656 ff.) sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung (Kap. 6.1) reaktionell übernommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
	<p>Brandschutz Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschatz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn für WA</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (98 m³/h) *vorhanden ist; b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschatzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; 	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung der Satzung (Kap. 8.2) wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hessisch Oldendorf für den Grundschatz verantwortlich ist und diesen sicherstellt. Die Anforderungen an den objektbezogenen Brandschutz sind vom konkreten Vorhaben abhängig und sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

<p>c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;</p> <p>d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.</p> <p>*Da in der 1. Einbeziehungsatzung keine Angaben zu der Geschossflächenzahl und den zulässigen Baustoffen gemacht wurden, ist bei der Empfehlung für die löschwassermerme das Worst-Case-Szenario herangezogen worden. Eventuell ist eine Löschwassermerme von 48 m³/h auch ausreichend, dies kann jedoch erst abschließend, nach Angabe der o.g. fehlenden Zahlen und Informationen, gesagt werden.</p> <p>Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke (ausgenommen sind öffentliche Verkehrswege) müssen über Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) abgesichert sein. Diese Zufahrten und Zuwegungen müssen bei jeglichen Witterungsbedingungen gefahrenlos befahr- und begehrbar und jederzeit in der vorgeschriebenen Breite passierbar (frei von Hindernissen) sein.</p> <p>Die hier für den Brandschutz getätigten Aussagen sind rein hypothetisch, da in der 1. Einbeziehungsatzung keinerlei Angaben zu entnehmen sind, aus denen eine abschließende brandschutztechnische Beurteilung möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung schafft öffentlich rechtliches Baurecht und beinhaltet die gem. § 34 Abs. 4 BauGB erforderlichen Angaben. Satzungen nach § 34 BauGB beinhalten grundsätzlich keine Geschossflächenzahlen und auch keine Vorschriften über die zulässigen Baustoffe.</p> <p>Der Hinweis auf die geltende Rechtslage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück grenzt an die öffentliche Straße „An der Friedenseiche“. Die Satzung ermöglicht die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses und keine rückwärtige Bebauung, so dass es keine Zufahrten und Zuwegungen über Fremdgrundstücke geben wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorgenannte Abwägung verwiesen.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 17.05.2022



Bürgermeister

