

- ENTWURF -



# SAMTGEMEINDE ESCHERSHAUSEN- STADTOLDENDORF



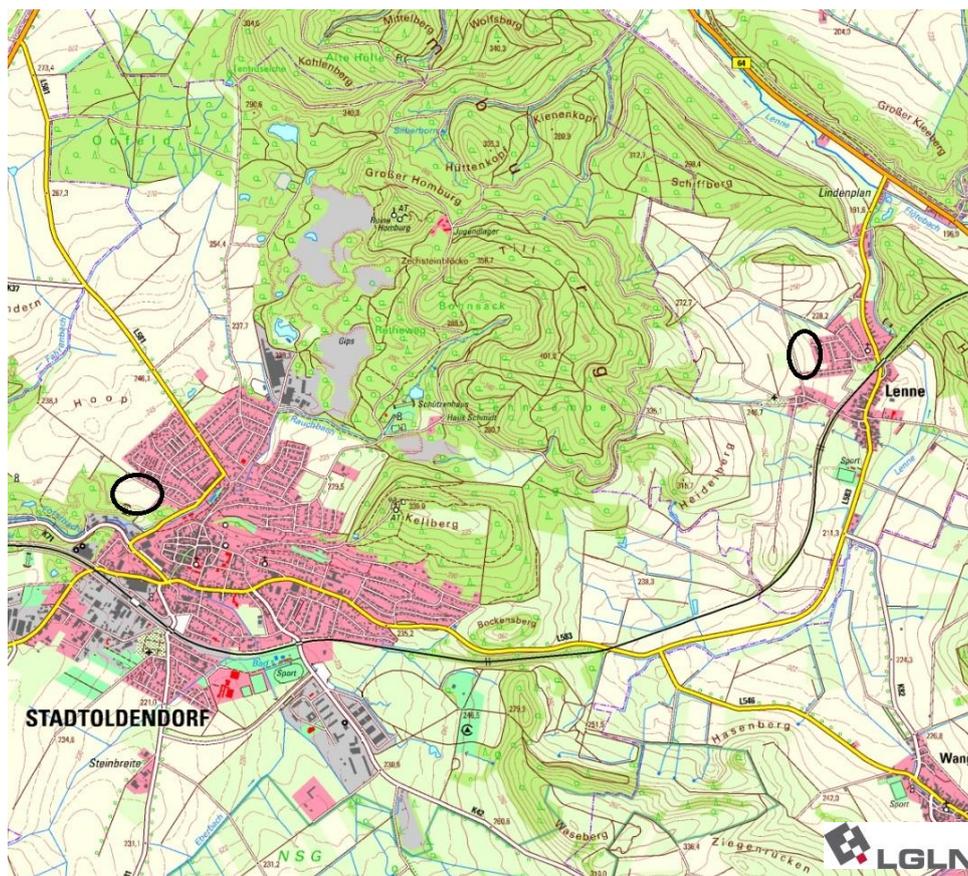
## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH DER EHEM. SAMTGEMEINDE STADTOLDENDORF

- 1. ÄNDERUNG -

BEREICH „ROSENBUSCH-SÜD“ (TEILBEREICH A UND B),  
STADT STADTOLDENDORF

BEREICH „AUF DER BREITE III“, GEMEINDE LENNE



Stand: 09.11.2020  
Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL.: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 6098 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

# INHALTSÜBERSICHT

## **PLANZEICHNUNG:**

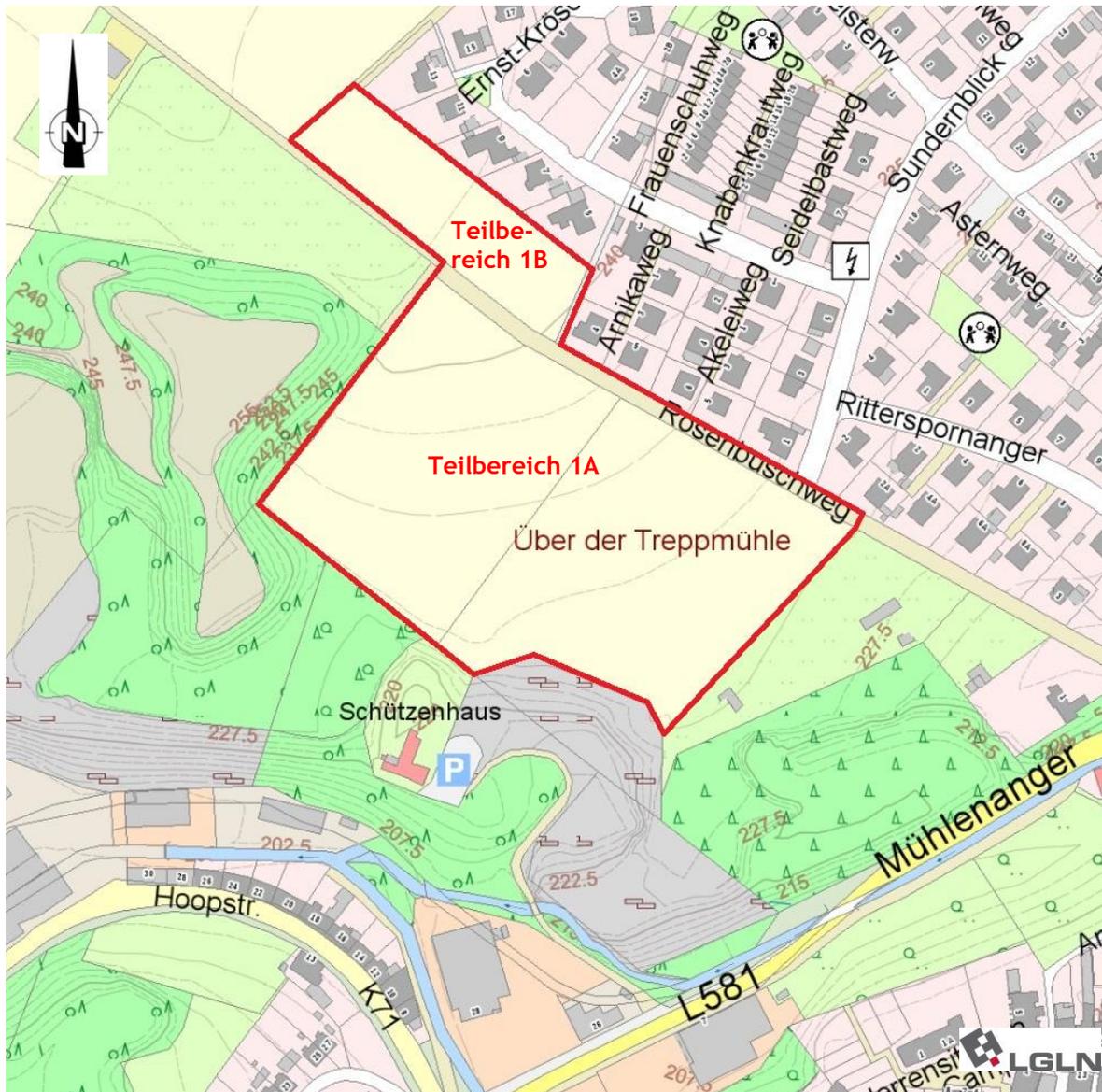
- I. ÜBERSICHTSKARTE
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

## **PLANBEGRÜNDUNG**

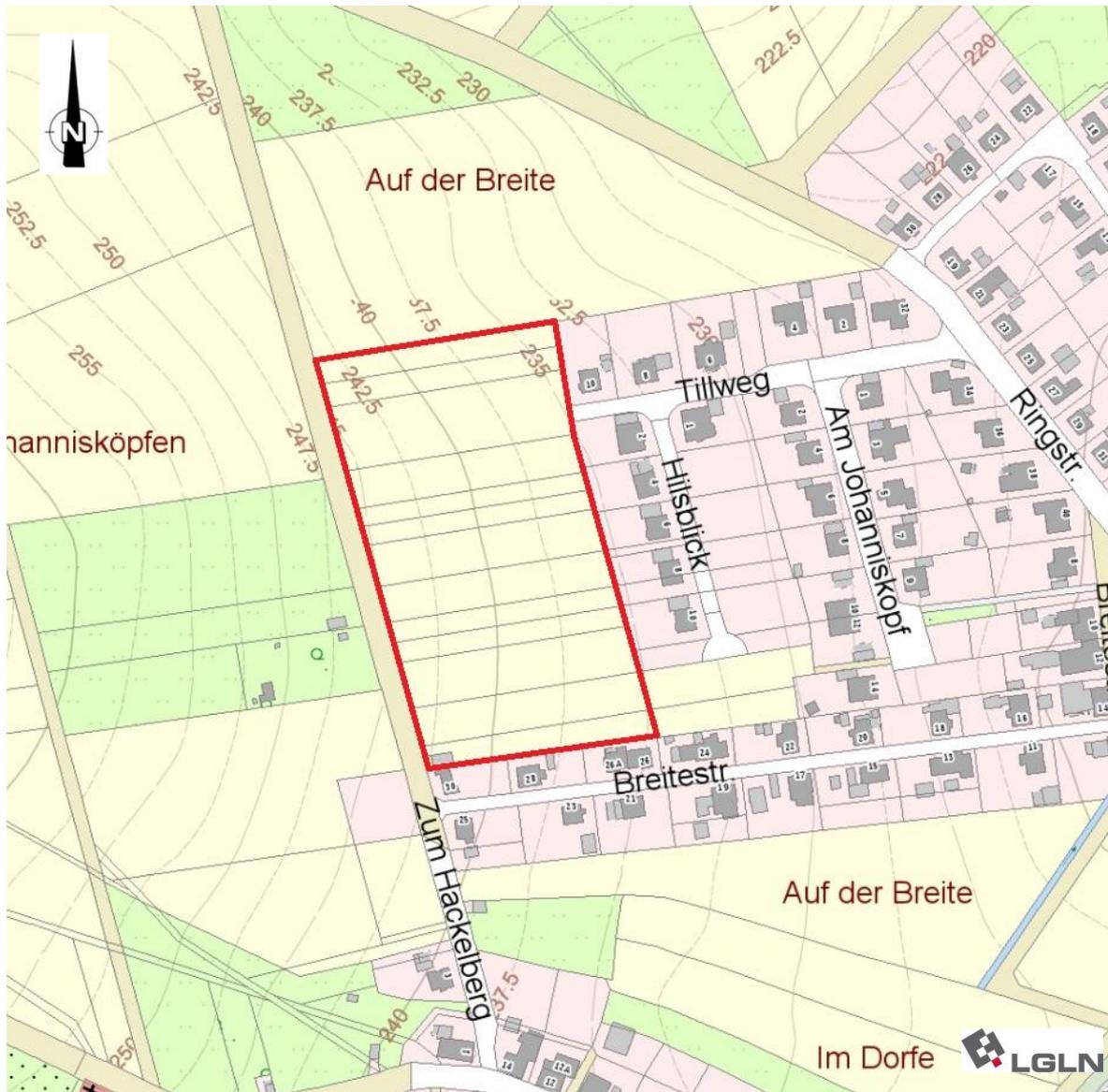
- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

ANLAGE 1: SIEDLUNGSGUTACHTEN

# I. ÜBERSICHTSKARTE MIT LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES TEILBEREICH 1 A UND B, STADT STADTOLDENDORF (O.M.)



## ÜBERSICHTSKARTE MIT LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES TEILBEREICH 2, GEMEINDE LENNE (O.M.)



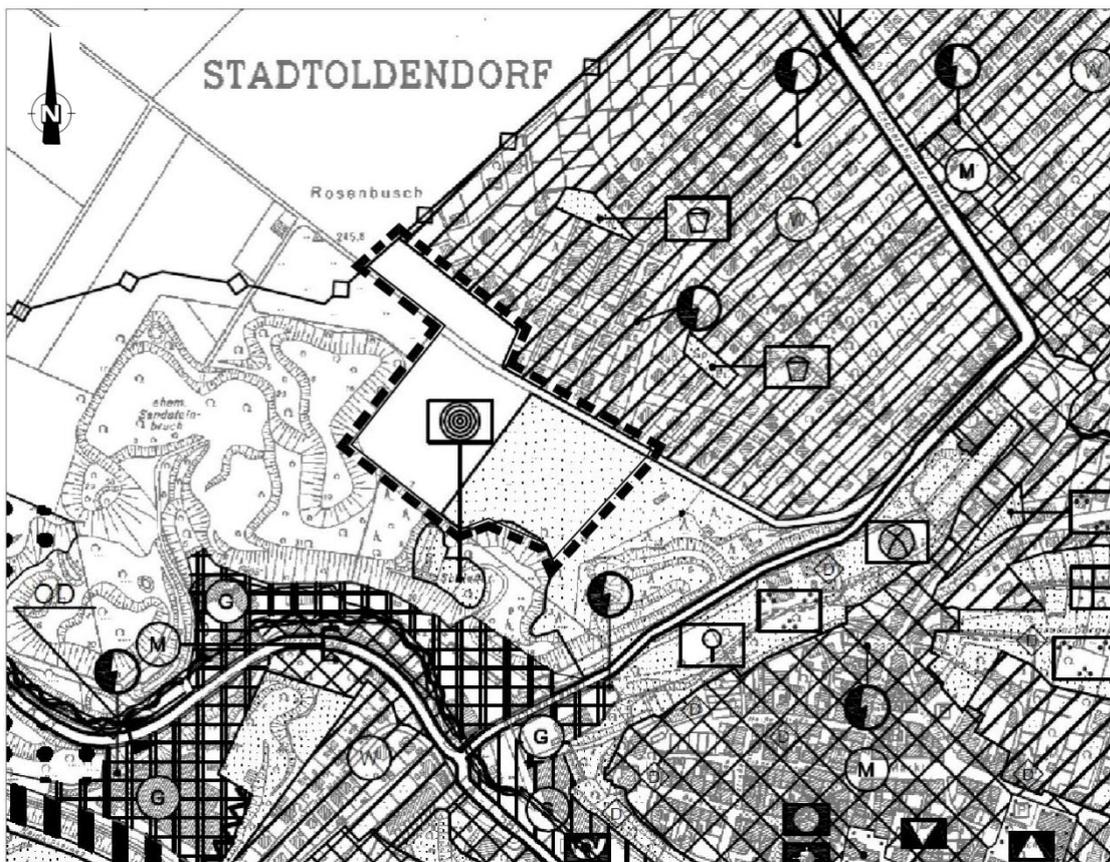
## II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

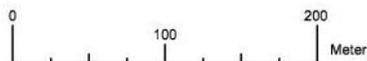
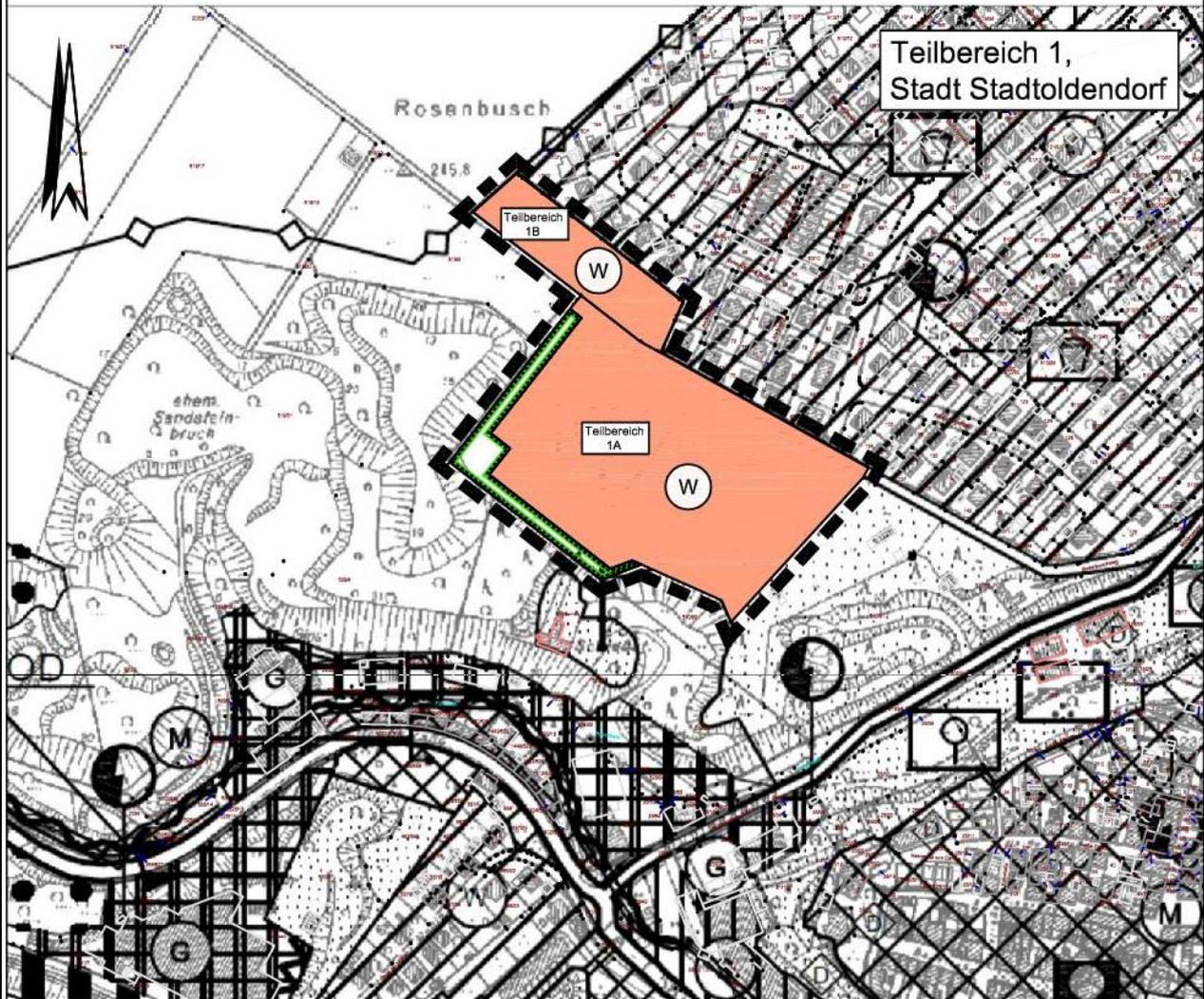
Für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehem. Samtgemeinde Stadtoldendorf sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

### Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Teilbereich 1 A und B



# Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



M 1:5000

## Planzeichenerklärung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

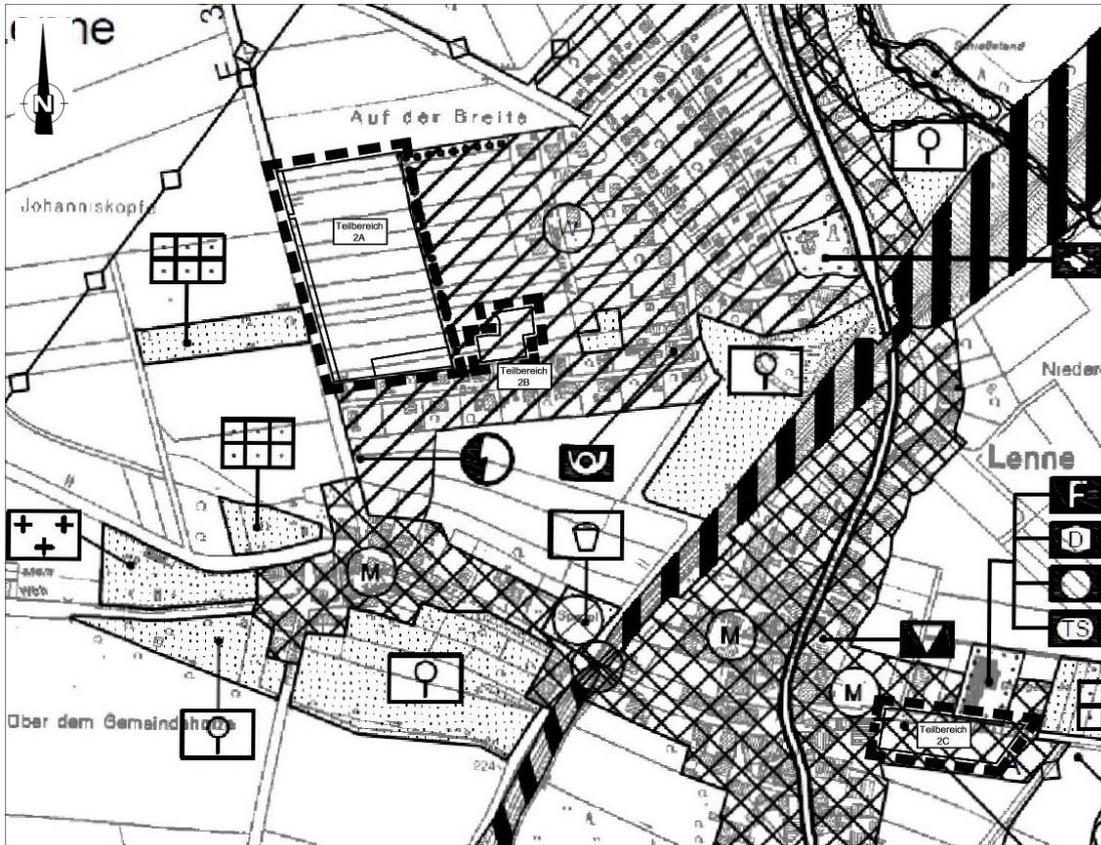
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

### 3. Sonstige Planzeichen

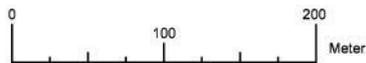
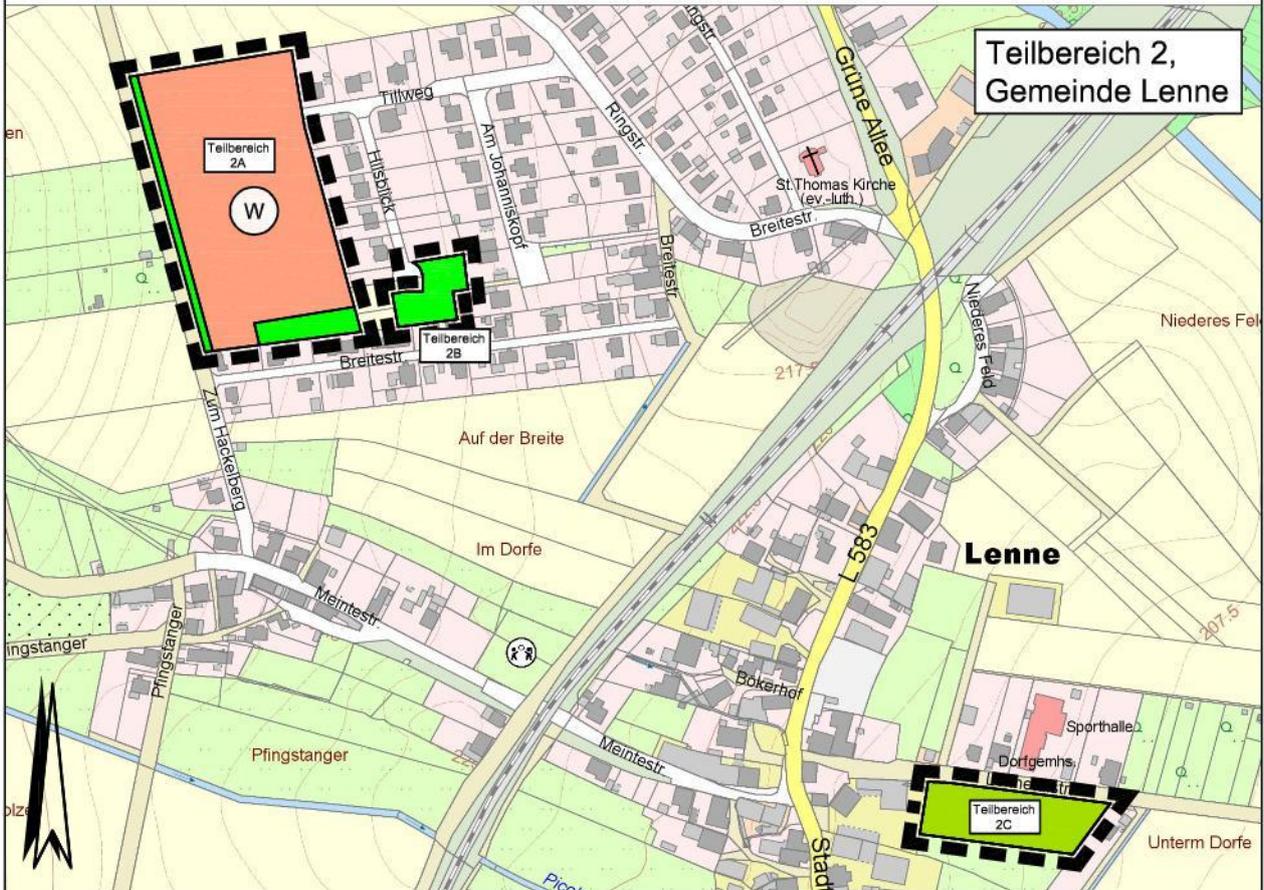


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich 1, Stadt Stadtoldendorf

**Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, Teilbereich 2**



# Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



M 1:5000

## Planzeichenerklärung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### 2. Grünflächen



Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

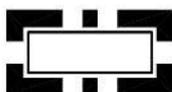
### 3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

### 4. Sonstige Planzeichen



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der  
1. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Teilbereiche 2A, 2B und 2C, Gemeinde Lenne

### III. BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung.....	11
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	12
3. Lage, Geltungsbereich und Grösse der Änderungsgebiete .....	16
4. Derzeitige Nutzung der Änderungsgebiete.....	17
5. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	17
6. Bedarf, Standortwahl .....	17
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	19
8. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	19
9. Darstellungen der Planänderung .....	20
10. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	20
11. Erschliessung, Infrastruktur.....	21
12. Hinweise .....	21
13. Flächenbilanz .....	22
14. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang .....	22

## 1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teilbereiche (siehe auch vorangestellte Karten). Der Teilbereich 1 befindet sich in der Stadt Stadtoldendorf und gliedert sich in die Teilbereiche A und B. Der Teilbereich 2 liegt in der Gemeinde Lenne. In dieser Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die beiden Teilbereiche aufgrund der Lage jeweils getrennt von einander betrachtet.

### Teilbereich 1

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt, nach einem vorliegenden Siedlungsgutachten jedoch geeignet und vorteilhaft anzusehen (s. auch Kap. 6).

Um eine baldmögliche Bebauung der Fläche zu ermöglichen, wird für den Teilbereich 1 A im zeitlich aufeinander abgestimmten Verfahren auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 „Rosenbusch-Süd“ betrieben.

### Teilbereich 2

Die Gemeinde Lenne beabsichtigt ebenfalls, für die künftige städtebauliche Entwicklung weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Sie verfügt zwar über verschiedene Bebauungspläne, die Wohnbauflächen ausweisen. Die Grundstücke dieser Bebauungspläne sind jedoch im Wesentlichen bereits bebaut (§ 30 BauGB-Gebiete). Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB-Gebiete) sind zwar vorhanden. Hier sind jedoch nur wenige Grundstücke – insbesondere aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer - auch tatsächlich verfügbar. Unter Berücksichtigung der Thematik „Immissionsschutz“ (Lärmbelastung, Geruchsbelastung) sind zudem Mindestabstände einzuhalten, die bei einigen Grundstücken eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Aufgrund der Nähe der angrenzenden Siedlungsflächen und der Erschließungsmöglichkeit über bereits vorhandene Straßen bietet sich der Planbereich zur Siedlungserweiterung an. Da es sich hier um eine ortsnahe Fläche handelt, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche vertretbar.

Aufgrund der oben genannten Faktoren erscheint es aus Sicht der Gemeinde Lenne als gerechtfertigt und sachgerecht, im vorliegenden Plangebiet Wohnnutzung zu entwickeln.

## 2. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Laut **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Fassung 2017 (wirksam geworden am 17.02.2017) bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

*„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume*

### *1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

*01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

*02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.*

*Dabei sollen*

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden“ (LROP 2008 mit Änderung 2017, S. 3 f.).*

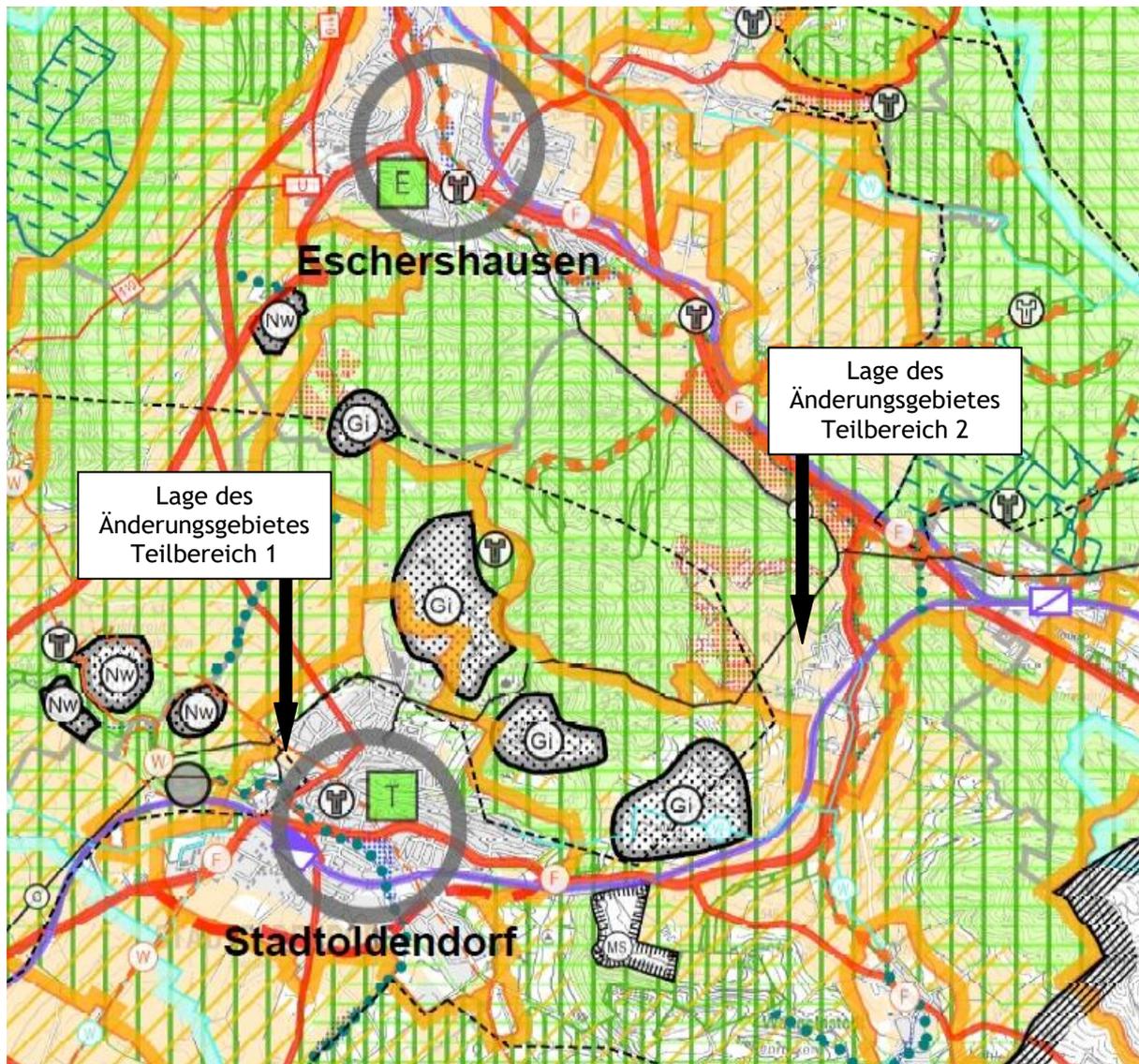
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Holzminden (Entwurf 2019) stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar.

In der Zeichnerischen Darstellung sind die Ziele der Raumordnung für den Landkreis räumlich konkret festgelegt. Das Änderungsgebiet des Teilbereiches 1 befindet sich innerhalb des Grundzentrums Stadtoldendorf. Dies ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus und ein Vorranggebiet für kulturelles Sachgut.

Das Plangebiet weist eine Darstellung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“ auf. Nordwestlich schließt ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie für Natur und Landschaft an. Des Weiteren verläuft im Bereich des Änderungsgebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Im Nordosten führt dieser direkt durch das Plangebiet.

Der Teilbereich 2 in der Gemeinde Lenne befindet sich ebenfalls in einem Bereich, der eine flächenhafte Darstellung als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund hohen Ertragspotenzials aufweist. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich auch hier ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für landschaftsbezogene Erholung.

**Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Holzminden, Stand: Entwurf 07/2019 (Ausschnitt, o.M.)**



Der beschreibenden Darstellung ist auszugsweise Folgendes zu entnehmen (RROP Stand: Entwurf 07/2019):

*„1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises*

*1.1.1 Zukunftsfähige Entwicklung der Raumstruktur*

*[...]*

*1.1.1 01: Die räumliche Entwicklung des Landkreises soll so gestaltet werden, dass*

- die sozialen Bedürfnisse und die Lebensqualität,*
- die natürlichen Lebensgrundlagen und Umweltbedingungen sowie*

- *die Rahmenbedingungen des Wirtschaftens und der Versorgung*

*miteinander in Einklang gebracht, gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.*

*Bei raumwirksamen Planungen und Maßnahmen sollen ihre Folgewirkungen*

- *aus der mittel- und längerfristigen Perspektive,*
- *aus der überörtlichen Perspektive des Gesamttraums sowie*
- *für soziale, umweltbezogene und wirtschaftliche Belange*

*betrachtet und in die Bewertung mit einbezogen werden.*

*[...]*

## *2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur*

*[...]*

### *2.1.2 Siedlungsflächenentwicklung, Innenentwicklung*

*[...]*

*2.1.2 02 Bei der Siedlungsflächenentwicklung soll die gewachsene Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung sowie Versorgungs- und soziale Infrastruktur angemessen berücksichtigt werden.*

*Bauflächen sollen sparsam im Flächenbedarf, Energieverbrauch und in den Infrastrukturfolgekosten geplant werden.*

*2.1.2 03 Die Entwicklung von Wohnstätten, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll sich auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentral-örtlichen Funktion konzentrieren.*

*Die Entwicklung von Arbeitsstätten, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll sich auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentral-örtlichen Funktion und die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten konzentrieren.*

*Der Bedarf neuer Bauflächen ist im Rahmen der Bauleitplanung qualifiziert nachzuweisen.*

*2.1.2 04 Insbesondere in den Ortsteilen mit verhältnismäßig starker Infrastrukturausstattung soll die Wohnfunktion gesichert und qualitativ weiter entwickelt werden.*

*[...]*

## *3.2 Entwicklung der Freiraumnutzung*

### *3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei*

*[...]*

*3.2.1 04 Sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sollten von jeder Bebauung und störenden Nutzung freigehalten werden. Es soll ein Abstand von 100 m*

*eingehalten werden. Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist jedoch ein Mindestabstand von 35 m bei der Planung von Bauflächen generell einzuhalten. Ein struktur- und artenreicher Aufbau der Waldränder soll gefördert und entwickelt werden.“*

### **Einordnung der raumordnerischen Ziele aus Sicht der Samtgemeinde Eschershausen - Stadtoldendorf**

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Stadtoldendorf und die Gemeinde Lenne mit den o.g. raumordnerischen Leitgedanken auseinandergesetzt.

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen und dem aktuellen Bedarf in der Stadt Stadtoldendorf sowie der angestrebten städtebaulichen (Eigen-)Entwicklung der Gemeinde Lenne wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen für erforderlich gehalten (s. auch Kap. 6). Dieses auch unter Berücksichtigung der raumordnerischen Festlegung als „Vorranggebietes für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“.

Ausführungen zur Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1 a (2) BauGB) finden sich in Kap. 8 wieder.

## **3. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DER ÄNDERUNGSGEBIETE**

Die Teilfläche 1 liegt im Nordwesten der Stadt Stadtoldendorf, und zwar an der Straße „Rosenbuschweg“. Teilbereich 1A umfasst die Flurstücke 510/41 und 510/90 sowie teilweise das Flurstück 2063/3 der Flur 7 der Gemarkung Stadtoldendorf. Der Teilbereich 1B umfasst des Weiteren das Flurstück 510/92 sowie ein Teil des Flurstückes 510/93.

Die genaue Abgrenzung dieser Teilfläche 1 der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,9 ha (Teilbereich A 3,3 ha, Teilbereich B 0,6 ha).

Die Teilfläche 2 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Ortschaft Lenne, die rd. 4 km nordöstlich von Stadtoldendorf liegt. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lenne, östlich der Straße „Zum Hackelberg“ und schließt an die bereits vorhandene Wohnbebauung der „Breitestraße“ (südlich) und „Tillweg“/ „Hilsblick“ (westlich) an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 288/82, 288/83, 288/84, 288/95, 288/99, 288/103, 289/21, 290/25, 291/14 und 292/16 sowie teilweise 293/24, 294/15 und 295/1 der Flur 6 der Gemarkung Lenne.

Die genaue Abgrenzung dieser Teilfläche 2 ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

## 4. DERZEITIGE NUTZUNG DER ÄNDERUNGSGEBIETE

Der Teilbereich 1 umfasst eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche südlich des Rosenbuschweges und eine Teilfläche nördlich davon. Im Nordosten schließt die Bebauung der Bebauungspläne Nr. 15 „Bülte“ und Nr. 6 „Rosenbusch“ an. Bevor sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerschläge erstrecken. Bei der Bebauung handelt es sich um Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Im Südwesten des Plangebietes schließt Wald an. Durch die Ausweisung einer vorgelagerten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Grundlage für die Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes geschaffen werden.

Der Teilbereich 2 umfasst ebenfalls eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Im Süden und Osten schließen bereits vorhandene Wohnbebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Im Norden und Westen schließt die freie Landschaft an, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Zielsetzung durchgeführt, für beide Teilbereiche Wohnbauflächen darzustellen.

Die Planungsziele lauten im Einzelnen:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauland,
- Sicherung der Belange von Natur und Landschaft.

Für den Teilbereich 1 A in Stadtoldendorf wird im zeitlichen Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 „Rosenbuschweg-Süd“ durchgeführt. Zielsetzung ist es, ein weiteres Wohngebiet zu erschließen und planungsrechtlich abzusichern.

## 6. BEDARF, STANDORTWAHL

### Teilbereich 1

Nach einer vorliegenden „Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 – 2025 Stadtoldendorf“ erarbeitet durch die Planerwerkstatt, Hannover November 2018, ergibt sich für Stadtoldendorf ein Wohnbauflächenbedarf bei der Mittelprognose bis 2025 von 134 Wohneinheiten. Ein Teil des Bedarfs kann durch Restflächen in geplanten Baugebieten („Rumbruch-Süd“), Baulücken, Gebäudeleerstand und Umnutzungspotenzial abgedeckt

werden. Dennoch verbleibt ein Bedarf von etwa 53 Wohneinheiten, der die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen notwendig macht. In dem Siedlungsgutachten wurden verschiedene Flächen untersucht, unter anderem auch das geplante Änderungsgebiet „Erweiterung Rosenbusch“, welches demnach als besonders geeignet anzusehen ist.

## Teilbereich 2

In der Gemeinde Lenne war der Teilbereich 2 bereits im Jahr 1972 Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Breite“. Es wurde jedoch nur der östliche Teilbereich genehmigt. Im Jahr 1998 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Breite II“ das Wohngebiet nochmals erweitert. Der nun zu überplanende Bereich blieb jedoch außen vor. Es bietet sich daher an, die restliche Fläche zwischen der bestehenden Bebauung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Straße „Zum Hackelberg“ erneut als Wohngebiet zu entwickeln.

Der Ort Lenne nimmt allerdings keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Siedlungsentwicklung ist hier somit auf eine angemessene Eigenentwicklung zu beschränken. Für die Angemessenheit dieser Eigenentwicklung wird im Rahmen von Raumordnungsprogrammen oftmals ein bestimmter Prozentsatz der Siedlungsfläche des betreffenden Ortes herangezogen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Holzminden wird aus Flexibilitätsgründen allerdings kein Prozentsatz angegeben. Nach Erfahrungswerten anderer Landkreise bzw. Regionen sind Entwicklungsspielräume von 3 % bzw. auch 5 – 7 % (je nach „Entwicklungsdruck“) üblich. Für die Gemeinde Lenne mit einer Siedlungsfläche von rd. 27 ha ergibt sich bei Beanspruchung des unteren Prozentsatzes von 3 % eine Fläche für die Eigenentwicklung von etwa 0,81 ha.

Die geplante Änderungsfläche in Lenne umfasst mit ca. 2,0 ha zwar eine größere Fläche, als die o.g. Eigenentwicklung. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich jedoch anhand der angrenzenden Bebauungen im Süden und Osten, sowie der im Westen verlaufenden Straße „Zum Hackelberg“ und ist deshalb aus Gründen der städtebaulichen Siedlungsentwicklung zu bevorzugen. Des Weiteren war die beanspruchte Fläche bereits im Jahr 1972 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Breite“, der allerdings nur zum Teil genehmigt wurde. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich hierbei um eine Bruttofläche handelt, von der noch Erschließungs- und umfangreiche Pflanzflächen zur Kompensation abzuziehen sind. Desweiteren wird eine bisher als „gemischte Baufläche“ von rd. 0,48 ha an der Lennetalstraße in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückgeführt.

Ggf. könnte die Flächengröße auch für einen längerfristigen Entwicklungshorizont zu Grunde gelegt werden, so dass hier insgesamt von einer Angemessenheit auszugehen ist.

## **7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht (siehe IV) eingegangen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbeurteilung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

## **8. BODENSCHUTZ- UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Samtgemeinde Eschershausen - Stadtoldendorf ist bzgl. vorliegender Bauleitplanung zu dem Ergebnis gekommen, dass Standortalternativen in § 30 und § 34 BauGB-

Gebieten (innerhalb von Bebauungsplänen sowie in Innenbereichen) in vergleichbarer Lagegunst sowohl in Stadtoldendorf, als auch in Lenne nicht bestehen. Insofern ist es aus Sicht der Samtgemeinde Eschershausen - Stadtoldendorf gerechtfertigt, den Belang, neue Wohnbauflächen zu schaffen, höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur in angemessenem Umfang zusätzliche Flächen ohne bestehende Baurechte in Anspruch genommen werden. Dieses erfolgt insbesondere auch im Einklang mit den örtlichen Landwirten. Um hier den weiteren Flächenverlust für die Landwirtschaft durch rechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu minimieren, ist die Ausweisung relativ großzügiger Pflanzmaßnahmen in den folgenden Bebauungsplänen vorgesehen (z.B. Waldsaum in Stadtoldendorf, breite Randeingrünungen in Lenne).

## **9. DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

Der Teilbereich 1 wird im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf zum einen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zum anderen Teil als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird im überwiegenden Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Da zum bestehenden Wald im Süden ein gewisser Abstand eingehalten werden muss, werden in diesen Randbereichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Teilbereich 2A ist derzeit ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ziel ist es, auch hier das angrenzende Wohngebiet zu erweitern und dadurch neue Baugrundstücke zu schaffen. Aus diesem Grund wird die Darstellung dieser Fläche auch in eine Wohnbaufläche geändert. Zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung für den Teilbereich 2A, und um die Flächengröße im Sinne der „Eigenentwicklung“ Lennes in Einklang mit der Raumordnung zu bringen, werden die Darstellungen der Teilbereiche 2B (Wohnbaufläche) und 2C (gemischte Baufläche) zurückgenommen und zukünftig in „Grünfläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

## **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

### **Natur und Landschaft**

Durch die Änderungen der Darstellungen von unter anderem Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen (W) wird die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Flächen vorbereitet. Hierdurch entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Für den Teilbereich 1 werden bereits durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Vorkehrungen getroffen, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu minimieren. Grundsätzlich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt zu fixieren.

Für den Teilbereich 2 werden durch die Darstellung von Grünflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls Vorkehrungen getroffen, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu minimieren. Grundsätzlich sind auch hier auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt zu fixieren.

## 11. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die **verkehrliche Anbindung** der Änderungsgebiete ist über bereits bestehende Straßen der Ortschaften sichergestellt.

**Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen** sind in den Bestandsstraßen vorhanden und können für die Änderungsgebiete genutzt bzw. erweitert werden.

Es wird angestrebt, das unbelastete **Niederschlagswasser** dezentral zur Versickerung zu bringen.

Die Bereitstellung des **Löschwassers** ist noch im weiteren Verfahren zu prüfen. Konkrete Aussagen werden nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergänzt.

Weitere konkretere Aussagen zur Erschließung und Infrastruktur sind auf Ebene der aufzustellenden Bebauungspläne zu treffen.

## 12. HINWEISE

### Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet wurden keine Luftbildauswertung und Sondierung durchgeführt und die Flächen auch nicht geräumt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und vor dem Beginn von Baumaßnahmen erforderliche Auswertungen und Sondierungen durchzuführen sind.

Aufgrund der langen Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen wird empfohlen, dies frühzeitig in die Wege zu leiten.

Sollten grundsätzlich bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Northeim - zu benachrichtigen.

### 13. FLÄCHENBILANZ

#### Teilbereich 1

Art der Darstellung	Größe (m <sup>2</sup> )	Größe (ha)	Flächenanteil
<b>Geltungsbereich</b>	<b>39.137</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0%</b>
<u>Teilbereich A</u>			
Wohnbaufläche	29.906	3,0	76,4%
Maßnahmenfläche	3.094	0,3	7,9%
<u>Teilbereich B</u>			
Wohnbaufläche	6.137	0,6	15,7%

#### Teilbereich 2A

Art der Darstellung	Größe (m <sup>2</sup> )	Größe (ha)	Flächenanteil
<b>Geltungsbereich</b>	<b>19.652</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0%</b>
davon:			
Wohnbaufläche	19.652	2,0	100,0%

#### Teilbereiche 2B und 2C

Grünfläche 1.488 m<sup>2</sup> (Rücknahme von Wohnbaufläche)  
 Fläche für die Landwirtschaft 4.708 m<sup>2</sup> (Rücknahme von gemischter Baufläche)

### 14. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 08.6.2020 bis zum 21.7.2020 stattgefunden.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen der Abwägung gehen aus der anliegenden Gegenüberstellung hervor.

## TEIL IV: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>25</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	25
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	28
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>30</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	30
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	30
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden .....	35
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	37
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft .....	37
2.1.5	Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	38
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	39
2.1.7	Biologische Vielfalt .....	40
2.1.8	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	40
2.1.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	41
2.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	42
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	43
2.2.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten .....	43
2.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	44
2.2.3	Art und Menge an Emissionen .....	44
2.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .	45
2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	45
2.2.6	Kumulierung von Auswirkungen .....	45
2.2.7	Auswirkung auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	46
2.2.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	46
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	47
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	48
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen .....	49
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>49</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	49



3.2	Umweltmonitoring.....	49
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	50
3.4	Literatur .....	52

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

### Teilbereich 1

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt, nach einem vorliegenden Siedlungsgutachten jedoch geeignet und vorteilhaft anzusehen. Aus diesem Grund soll nun die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Um eine baldmögliche Bebauung der Fläche zu ermöglichen, wird für den Teilbereich 1 A im zeitlich aufeinander abgestimmten Verfahren auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 034 „Rosenbusch-Süd“ betrieben.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Stadtoldendorf, und zwar an der Straße „Rosenbuschweg“. Es umfasst eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche südlich des Rosenbuschweges und eine Teilfläche nördlich davon. Im Nordosten schließt die Bebauung der Bebauungspläne Nr. 15 „Bülte“ und Nr. 6 „Rosenbusch“ an, bevor sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerschläge erstrecken. Bei der Bebauung handelt es sich um Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Im Südwesten des Plangebietes erstreckt sich eine Waldfläche, die einen ehemaligen Sandsteinbruch umfasst. Südlich befindet sich ein Schützenhaus.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus folgender Abbildung ersichtlich.

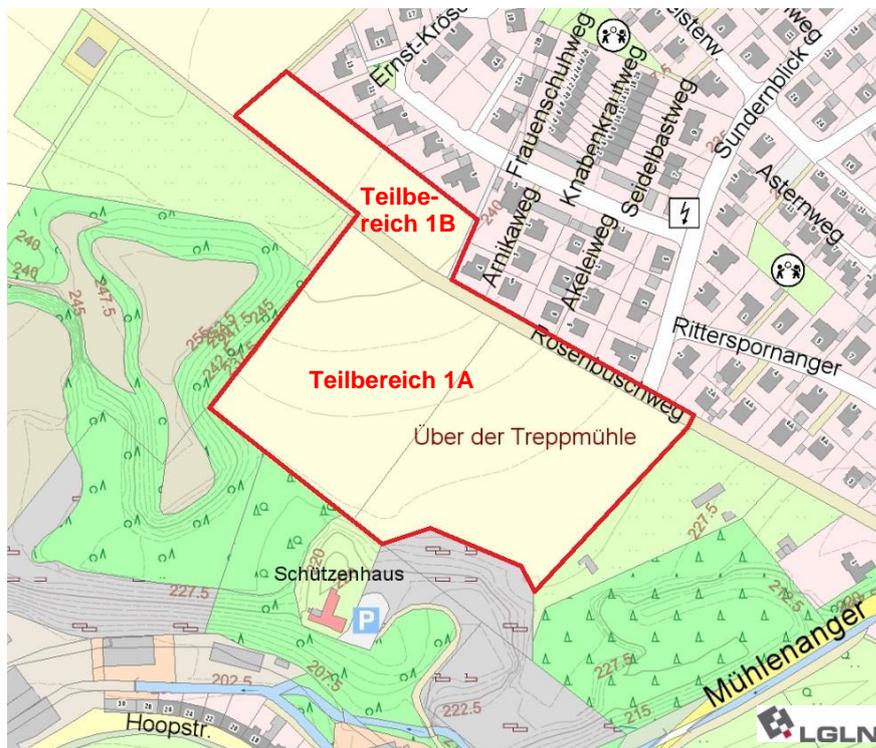


Abb. 1: Lage des Teilbereiches 1 (o.M.)

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 3,9 ha.

Um auf der ausgewählten Fläche in Zukunft ein Wohngebiet zu entwickeln, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Stadtoldendorf zum einen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum anderen Teil als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll im überwiegenden Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Da zum bestehenden Wald im Süden ein gewisser Abstand eingehalten werden muss, werden in diesen Randbereichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

### Teilbereich 2

Die Gemeinde Lenne beabsichtigt ebenfalls, für die künftige städtebauliche Entwicklung weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Der Teilbereich 2A bietet sich aufgrund der Nähe der angrenzenden Siedlungsflächen und der Erschließungsmöglichkeit über bereits vorhandene Straßen zur Siedlungserweiterung an. Da es sich hier um eine ortsnahe

Fläche handelt, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche vertretbar. Zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung für den Teilbereich 2A und um die Flächengröße im Sinne der „Eigenentwicklung“ Lennes in Einklang mit der Raumordnung zu bringen, werden die Darstellungen der Teilbereiche 2B (Wohnbaufläche) und 2C (gemischte Baufläche) in Grünfläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft geändert. Aufgrund der Zurücknahme von Bauland werden die Teilbereiche 2B und 2C aus umweltrelevanten Aspekten nicht weiter fokussiert. Das Augenmerk liegt hier auf der Teilfläche 2A.

Der Teilbereich 2A befindet sich in der Ortschaft Lenne, die rd. 4 km nordöstlich von Stadtoldendorf liegt. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lenne, östlich der Straße „Zum Hackelberg“. Es umfasst ebenfalls eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Im Süden und Osten schließt die bereits vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Im Norden und Westen schließt die freie Landschaft an, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist aus folgender Abbildung ersichtlich.

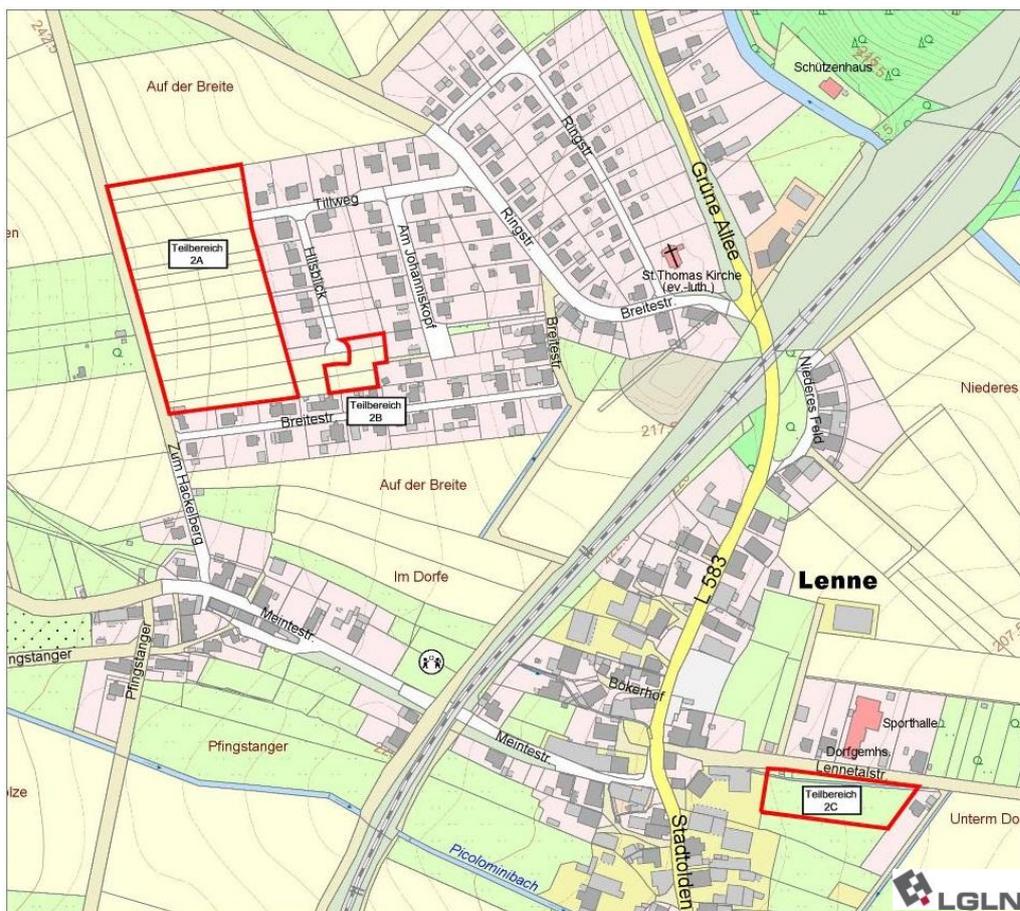


Abb. 2: Lage der Teilbereiche 2A, 2B und 2C (o.M.)

Der Teilbereich 2A umfasst insgesamt rd. 2,0 ha.

Um auf der ausgewählten Fläche in Zukunft ein Wohngebiet zu entwickeln, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Stadtoldendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll im Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

### Fachgesetze

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)*

### Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen - auch in Verantwortung für die künftigen Generationen - im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) verfolgt und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohngebieten geschaffen.

Durch die Inanspruchnahme zweier Flächen am Ortsrand, die bislang vornehmlich einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterlagen, ist ein Eingriff in ökologisch sensiblere Bereiche als nicht gegeben anzunehmen.

Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist dabei von besonderer Bedeutung.

### **Fachplanungen**

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Holzminden, Stand: Entwurf 07/2019
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Holzminden, Stand 1996

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Holzminden,



Entwurf 07/2019 stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm befindet sich der Teilbereich 1 innerhalb des Grundzentrums Stadtoldendorf. Dies ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus und ein Vorranggebiet für kulturelles Sachgut.

Das Änderungsgebiet weist eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials auf. Nordwestlich schließt ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie für Natur und Landschaft an. Des Weiteren verläuft im Bereich des Änderungsgebietes ein regional bedeutsamer Wanderweg. Im Nordosten führt dieser über den Rosenbuschweg durch das Plangebiet.

Teilbereich 2 befindet sich östlich des Grundzentrums Stadtoldendorf ebenfalls in einem Bereich, der eine flächenhafte Darstellung als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund hohen Ertragspotenzials aufweist. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich auch hier ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für landschaftsbezogene Erholung.

Aus den naturschutzfachlichen Planungen ist zu entnehmen, dass die Änderungsgebiete nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches sind.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **A Basisszenario**

###### Teilbereich 1

Gemäß Karte 1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ des Landschaftsrahmenplan des

Landkreises Holzminden wird die Fläche als Acker dargestellt. Südwestlich der Fläche schließt ein Laubwald an. Diese Darstellung entspricht noch den derzeitigen Gegebenheiten.

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend von der Ackerfläche geprägt. Der Rosenbuschweg stellt sich als Schotterfläche dar, der überwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Zwischen dem Weg und der angrenzenden Bebauung zieht sich ein Entwässerungsgraben, der im nördlichen Bereich auf die andere Seite des Weges verspringt. Zwischen Acker und Weg zieht sich zudem ein Ackerrandstreifen der sich als Halbruderales Gras- und Staudenflur darstellt.

Nordwestlich und südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Laubwald, der die Ackerfläche einsäumt. Der Wald befindet sich teilweise auf einer Geländeanhebung und grenzt das Plangebiet deutlich nach Westen hin ab.



Abb. 3: Blick über die Ackerfläche zum Wald



Abb. 4: Rosenbuschweg

### Teilbereich 2

Gemäß Karte 1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Holzminden wird die Fläche ebenfalls als Acker dargestellt. Diese Darstellung entspricht noch den derzeitigen Gegebenheiten.

Das Änderungsgebiet ist komplett von der Ackerfläche geprägt. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen an. Nach Norden und West erstreckt sich die frei Landschaft mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.



Abb. 5: Blick über die Ackerfläche zur östlich angrenzenden Wohnbebauung

Es haben sich auf beiden Flächen keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Bei den landwirtschaftlichen Nutzungen als Acker handelt es sich um eine relativ intensive Nutzungsform. Störungsanfällige Tierarten können sich dort kaum ausbreiten. Einige Arten der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit besonderer Schutzbedürftigkeit könnten hier dennoch ein Vorkommen aufweisen.

### **Vögel**

In erster Linie stellen die Flächen ein Biotop für Arten der Freifläche dar. Somit könnte zum Beispiel die Feldlerche als Leitart der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit besonderer Schutzbedürftigkeit ein Vorkommen aufweisen.

Bei der Feldlerche handelt es sich um eine gemäß BNatSchG besonders geschützte Vogelart, die in Niedersachsen bei ungünstigem Erhaltungszustand als gefährdet gilt. Die Änderungsgebiete sind als Lebensraum für die Feldlerche grundsätzlich geeignet. Ein Bruterfolg der Feldlerche ist als Bodenbrüter bei vorhandener Nutzung jedoch nicht unbedingt gegeben. Des Weiteren meiden die Tiere die Nähe zu vertikalen Strukturen mit Kulissenwirkung, die auf Grund der angrenzenden Bebauung und in Teilbereich 1 auch

durch den Wald gegeben sind. In Teilbereich 1 hat die Ackerfläche zudem keine direkte Verbindung zu weiteren Offenlandbereichen. In diesem Fall ist es eher unwahrscheinlich, dass Brutplätze der Feldlerche betroffen sind. Der Teilbereich 2A ist als Lebensraum für die Feldlerche grundsätzlich geeignet. Ein Bruterfolg der Feldlerche ist als Bodenbrüter bei vorhandener Nutzung jedoch nicht unbedingt gegeben. Des Weiteren meiden die Tiere die Nähe zu vertikalen Strukturen mit Kulissenwirkung, die hier auf Grund der Bebauung durchaus gegeben sind. Brutreviere sind daher im Plangebiet eher unwahrscheinlich. Eine mögliche Verdrängung von angrenzenden Feldlerchenrevieren kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In beiden Teilbereichen bieten die direkt angrenzenden Gärten sowie im Fall des Teilbereiches 1 auch die Gehölzstrukturen des Waldes einen Lebensraum für diverse Vogelarten der Gärten und Gebüschbrüter, wie z.B. Amsel, Buchfink, etc., während die vorhandenen Freiflächen hauptsächlich der Nahrungssuche dienen.

Die Änderungsgebiete befinden sich in einem Verbreitungsgebiet für den Rotmilan. Hier wird der Erhalt von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und Tierarten der Agrarlandschaft auf Ackerland, insbesondere für den Rotmilan, gefördert. Die Waldgebiete in unmittelbarer Umgebung zu den beiden Teilbereichen dienen dem Rotmilan als Brutfläche, während die Freiflächen als Jagdrevier dienen. Die Plangebiete stellen dabei lediglich einen Bruchteil der potentiellen Nahrungsflächen dar.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass der Rotmilan oder andere heimische Greifvogelpopulationen maßgeblich von diesen Flächen abhängen. Ähnliche Flächen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

## **Fledermäuse**

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese die Flächen vorwiegend für die Nahrungssuche nutzen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Eine mögliche Bebauung der Gebiete ist für Fledermäuse nicht relevant, da vergleichbare

Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse ist unwahrscheinlich.

### **Amphibien/Reptilien:**

Für diese Tierartengruppe liegen keine geeigneten Biotop vor. Eine Betroffenheit der Tierartengruppe „Amphibien/Reptilien“ ist nicht abzuleiten.

## **B Bewertung**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Freiflächen ist eine Ansiedlung von empfindlichen Tierarten weniger gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung einer lokalen Population von besonders geschützten Vogelarten liegt voraussichtlich nicht vor. Durch die großflächige Versiegelung der Ackerfläche geht jedoch ein Raum für die Nahrungssuche verloren. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe ausreichend gleichwertige Freiflächen.

### **Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte**

In der Eingriffsbeurteilung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Po-

pulation der jeweils betroffenen Art verschlechtert.

- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist am ehesten bei den Vögeln eine Betroffenheit abzuleiten. Zum Schutz möglicher Vorkommen hat die Herrichtung des Baufeldes (u.a. Abschiebung des Oberbodens) aus allgemeinen artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Für Amphibien ist der Lebensraum nicht geeignet. Reptilien finden hier keine geeigneten Habitate. Fledermäuse kommen mit Sicherheit in der näheren Umgebung vor und werden das Plangebiet auch in ihre Jagdflüge einbeziehen. Da das Plangebiet aber nur allenfalls ein Teil eines Jagdhabitats darstellt und keine Quartiere betroffen sind, ist hier mit keinen Auswirkungen auf eine lokale Population zu rechnen.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### A Basisszenario

#### Teilbereich 1

Das Änderungsgebiet liegt in einem Bereich der Bodenregion „Bergland“. Vorherrschender Bodentyp ist überwiegend flache Pelosol-Braunerde. Im Südwesten ist kein Bodentyp angegeben. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Auftragsfläche (BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 05.07.2019). Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotential ist im Bereich der Pelosol-Braunerde mittel bis hoch. Für die Auftragsfläche ist keine Zuordnung gegeben.

Gemäß der Karte 3.1.1 -02- Besondere Werte von Böden nach BK 50 (2018) des RROP handelt es sich um Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (ohne Wald- und Siedlungsflächen). Der Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ gibt jedoch keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.).

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich gemäß Kartenserver, Kartenserie Rohstoffe eine Lagerstätte 1. Ordnung, von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Steinbruch, in dem der Rohstoff Naturwerk-

stein gewonnen wurde.

### Teilbereich 2A

Das Änderungsgebiet liegt in einem Bereich der Bodenregion „Bergland“. Vorherrschender Bodentyp ist überwiegend flache Pseudogley-Parabraunerde. Im Westen ist der Bodentyp „sehr tiefer Regosol“ angegeben. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotential ist mittel bis hoch. Gemäß dem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ handelt es sich hier um schutzwürdige Böden zum einen in Bezug auf seltene Böden (Böden auf tertiären Sanden) und zum anderen in Bezug auf Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit. Diese Aussagen überdecken sich mit den Darstellungen in Karte 3.1.1 -02- Besondere Werte von Böden nach BK 50 (2018) des RROP. Des Weiteren handelt es sich teilweise um sehr Verdichtungsempfindliche Böden und es besteht eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten daher im Rahmen von Bautätigkeiten insbesondere Normen und Regelungen zur Bodenbearbeitung berücksichtigt werden.

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bauliche Inanspruchnahme zweier Ackerflächen vorbereitet. Es kommt zu einem Flächenverbrauch von ca. 3,9 ha in Stadtoldendorf und ca. 2,0 ha in Lenne.

## **B Bewertung**

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden bereits durch Befahren mit schwerem landwirtschaftlichen Gerät sowie bodenverbessernde Maßnahmen und den Einsatz von Bioziden vorbelastet. Die geologische Struktur wird durch eine Bebauung nicht wesentlich verändert. Allerdings geht natürlich gewachsener Boden und mit einer Versiegelung der Flächen alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Aufgrund schutzwürdiger Böden und vor allem aus den zu erwartenden Versiegelungen leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein Kompensationserfordernis ab.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### A Basisszenario

##### Grundwasser:

###### Teilbereich 1

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Schnitt zwischen 100 und 150 mm/a, bei geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasserstufe ist mit Grundwasserfern angegeben.

###### Teilbereich 2

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Schnitt zwischen 150 und 200 mm/a, bei mittlerem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasserstufe ist mit Grundwasserfern angegeben.

##### Oberflächengewässer:

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### B Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu vermehrtem oberflächlichem Abfluss und Abnahme der Grundwasserneubildung. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll weiterhin im Plangebiet erfolgen, somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert. Aufgrund der Versiegelung verbleiben Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

#### A Basisszenario

Die Änderungsgebiete liegen in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und die lokalen Austauschbedingungen. Die klimatischen Funktionen der Planbereiche ergeben sich aus der Randlage zu einer Ortschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „Ortslagen“ anzusiedeln. Durch die

Freiflächen produziert die Fläche Kaltluft. Die Austauschfunktion und damit die Wirkung auf angrenzende Bebauungen sind jedoch gering. Da zudem davon ausgegangen werden kann, dass die Überwärmungstendenz von Ortslagen mit Einzel- und Reihenhausbebauungen gering ist, ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen.

## **B Bewertung**

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. In den Untersuchungsgebieten sollen allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Realisierung der Planung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Auf Grund der Lage der Flächen – am Ortsrand angrenzend an Wohnbebauung – sind, wie oben erwähnt, die klimaökologischen Funktionen der Fläche zu vernachlässigen.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG).

### **2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes**

**Das Wirkungsgefüge** ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.<sup>1</sup>

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen sind die Funktionsfähigkeiten der Naturgüter weitestgehend eingeschränkt (vgl. Basisszenario). Somit ist auch das bestehende Wirkungsgefüge in den Planbereichen als „beeinflusst“ zu charakterisieren.

<sup>1</sup>[www.Spektrum.de](http://www.Spektrum.de) (abgerufen am 11.06.2018)

## 2.1.6 Schutzgut Landschaft

### Teilbereich 1

Die Stadt Stadtoldendorf liegt am Rand des Naturparks „Solling-Vogler“ inmitten des Weserberglandes. Das Stadtgebiet befindet sich am Hang des Bergzuges Homburg. Der von der Planung direkt betroffene Bereich ist durch die Randlage zu einem gewachsenen Ortskern geprägt und befindet sich auf einer Höhe von 230 bis 240 m ü. NN. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich im Wesentlichen durch die im Südwesten angrenzende Waldfläche geprägt.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist dem Untersuchungsgebiet im Hinblick auf Eigenart, Vielfalt und Schönheit nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Lediglich die Straße „Rosenbuschweg“ sowie weitere Feld- und Waldwege in unmittelbarer Nähe haben durchaus eine Bedeutung für die Naherholung.

Direkt westlich des Änderungsgebietes erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet „Sollingenvorland“.

### Teilbereich 2

Die Ortschaft Lenne liegt im Weser-Leinebergland zwischen den Höhenzügen Hils im Nordosten, Elfas im Ostsüdosten, Homburg im Westen sowie Holzberg im Süden. Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand und die angrenzenden Ackerflächen geprägt.

Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

## **Bewertung**

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Da jedoch unmittelbar angrenzend Wohnhäuser vorhanden sind und die Plangebiete die vorhandenen Wohngebiete abschließen, relativiert sich die Raumwirksamkeit. Für den Teilbereich 1 übernimmt der vorhandene Wald die Funktion einer landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft. Für den Teilbereich 2 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Eingrünung des Gebietes vorzusehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit relativ gering.

Zum angrenzenden Wald und dem Vogelschutzgebiet des Teilbereiches 1A wird mittels einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein ausreichender Schutzabstand gehalten.

### 2.1.7 Biologische Vielfalt

Der Begriff „Biologische Vielfalt“ bzw. „Biodiversität“ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.<sup>2</sup>

Die biologische Vielfalt der Änderungsgebiete ist aufgrund der Standorte und der vorhandenen Nutzungen als minder ausgeprägt zu beurteilen. Die Änderungsgebiete umfassen intensiv genutzte Ackerflächen und bieten daher nur wenigen Arten Habitate. Es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

### 2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.<sup>3</sup>

#### Teilbereich 1

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung südöstlich des Änderungsgebietes (FFH-Gebiet "Holzberg bei Stadtoldendorf, Heukenberg"). Ein Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie befindet sich direkt westlich des Änderungsgebietes (EU-Vogelschutzgebiet „Sollingvorland“). Durch die Darstellung einer Maßnahmenfläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem angrenzenden Waldgebiet wird ein Schutzstreifen für das Vogelschutzgebiet geschaffen. Durch die Planung werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete nicht berührt.

#### Teilbereich 2

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung östlich des Änderungsgebietes (FFH-Gebiet "Lenne"). Ein Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie schließt sich direkt südlich an die Ortschaft an (EU-Vogelschutzgebiet

<sup>2</sup>www.bfn.de (abgerufen am 11.06.2018)

<sup>3</sup>www.bmu.de (abgerufen am 11.06.2018)

„Sollingvorland“). Zu den Teilbereichen, insbesondere Teilbereich 2A besteht ein ausreichender Abstand. Durch die Planung werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete somit nicht berührt.

## **2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

### **A Basisszenario**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

#### Teilbereich 1

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Stadtoldendorf, und zwar an der Straße „Rosenbuschweg“. Von der Planung sind Flächen betroffen, die derzeit als Ackerfläche genutzt werden. Im Nordosten schließt Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Wald abgegrenzt. Der Kern des Ortes liegt südöstlich des Plangebietes.

Aufgrund eines Schützenhauses südlich des Plangebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Teilfläche A ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt, das die Auswirkungen der Nutzung auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

#### Teilbereich 2

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit keine Wohnnutzung. Die Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich – als Ackerfläche – genutzt. Allerdings grenzen südlich und östlich Wohnnutzungen an. Die Flächen haben eine Bedeutung als erlebbare Freiflächen am Ortsrand.

### **Bewertung**

Die Änderungsbereiche haben keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Für die jeweils angrenzenden Anlieger wird zukünftig der Blick auf die freie Fläche verstellt. Zudem ist jedoch zu bedenken, dass gerade die Ortsränder von Erweiterungen betroffen sind. Es besteht auch kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Bereich des Ortsrandes von jeder Ortsentwicklung ausgenommen wird.

Gemäß den Ergebnissen der Schießlärmrechnung des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Rosenbusch Süd“ der Stadt Stadtoldendorf (Bonk – Maire –

Hoppmann PartGmbH, September 2019) ist festzuhalten, dass durch die Nutzung des Schießstandes die maßgebenden Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden. Hinsichtlich des Schießlärms sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch gegeben.

#### **2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägenden Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

In den Untersuchungsgebieten sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

#### **2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

In den Änderungsgebieten führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch für das Schutzgut Wasser negative Folgen, wie die Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und die Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Lage der Untersuchungsgebiete sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist in den Untersuchungsgebieten nicht zu erwarten.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Der **Bau** hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang **Tiere**: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Mit der Baufeldräumung kann grundsätzlich eine Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren einhergehen.

Die Eingriffe finden auf intensiv genutzten Ackerflächen statt. Eine Bedeutung für das Schutzgut Tiere ist nicht direkt gegeben (siehe Basisszenario). Im Wesentlichen dient die Ackerfläche als Nahrungshabitat der Tiere aus den angrenzenden Lebensräumen (u.a. Wald). In unmittelbarer Umgebung befinden sich ausreichende und vergleichbare Nahrungshabitate. Zudem werden die entstehenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes nach Beendigung des Bauvorhabens wieder als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um Beeinträchtigungen und Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der angrenzenden Lebensräume zu vermeiden, sind das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Stadtoldendorf abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Freiflächen dem Siedlungsbereich zugeschlagen. Folglich geht mit dem Planungsvorhaben ein Flächenverbrauch

einher. Die Anlage von Wohngebieten sowie entsprechender Erschließungsstraßen beeinträchtigen durch Versiegelungen die **Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**. Durch die Versiegelung des Bodens gehen alle natürlichen Funktionen verloren. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser stellt einen Eingriff dar und führt zu einem Kompensationsbedarf.

Das Schutzgut **Mensch** wird durch Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar.

Im Hinblick auf das angrenzende Schützenhaus (Teilbereich 1 A) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aus dem geht hervor, dass es im gesamten Plangebiet zu keinen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte kommt.

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Alle **anderen Schutzgüter** sind durch den Bau des Vorhabens nicht betroffen.

### 2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit dem Vorhaben gehen intensiv genutzte Ackerflächen verloren. Da es sich jedoch um einen Flächenverbrauch am Ortsrand handelt, ist eine Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung an den vorgesehenen Standorten vertretbar.

### 2.2.3 Art und Menge an Emissionen

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Klima und Luft kann vorübergehend auftreten. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen.

Störungsempfindliche Tierarten können durch diese Emissionen aus ihren bisherigen Habitaten vertrieben werden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

#### **2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Abfälle etc. in größerem Umfang entstehen.

Grundsätzlich werden die Abfälle durch die Abfallwirtschaft Landkreis Holzminden (AWH) - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt. Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB vermieden werden.

#### **2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während des Baus und des Betriebes anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Umsetzung der Planung ist von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass während der Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

#### **2.2.6 Kumulierung von Auswirkungen**

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Dann könnten Umweltauswir-

kungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen nicht abgeleitet werden.

### **2.2.7 Auswirkung auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Novelle zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO<sub>2</sub>-Emissionen zusammengefasst) gebremst werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft werden. 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 (§ 1a, Abs. 5, BauGB).

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Ausstöße ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht möglich. Pauschal lässt sich sagen, dass durch die geplanten Vorhaben klimarelevante Gase ausgestoßen werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet aber von keinem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen. Im Gegenteil ergibt sich durch den Neubau die Chance, auf neueste Techniken im Bereich der Kühlung/Klimaaggregate etc. zurückzugreifen und dadurch ein gewisses Einsparpotenzial abzurufen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten mögliche Anpflanzungen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

### **2.2.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachge-

rechtem Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzusehen.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

In den Änderungsgebieten sollen überwiegend Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung zu schaffen.

Durch die Realisierung des Bauleitplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Gemäß Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 15 (1) BNatSchG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG).

#### **Vermeidung/ Minimierung**

Bereits im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Teilbereich 1 und der Darstellung von Grünflächen für den Teilbereich 2 Vorkehrungen für die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft getroffen. Durch die Ausweisung der Maßnahmenfläche für den Teilbereich 1 können somit auch negative Auswirkungen auf den dort angrenzenden Wald vermieden werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen sind zur weiteren Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen Maßnahmen zu treffen, die u.a. mittels landschaftsraumbezogener Ortsrandbegrünungen für eine ausreichende Einbettung der Wohngebiete in die Landschaft sorgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht, insbesondere in Bezug auf die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden, sollten im Rahmen von Bautätigkeiten Normen und Regelungen zur Bodenbearbeitung berücksichtigt werden.

#### **Ermittlung des verbleibenden Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich im Hinblick auf die Kompensation kein konkreter Handlungsbedarf. Erst auf der Ebene des Bebauungspla-



nes werden die geplanten Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt und dem Eingriff gegenübergestellt.

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dienen die von W. Breuer erarbeiteten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ). Aus der Gegenüberstellung der Bewertung der Flächen vor und nach dem Eingriff ist der Verlust des Planungsraumes in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ersichtlich. Die Wertstufen ermitteln sich auf der Grundlage die von E. Bierhals, O. von Drachenfels & M. Rasper erarbeiteten „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLÖ).

### **Ausgleich**

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan zum Teilbereich 1 A wird die in der Flächennutzungsplanänderung bereits dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die Auswirkungen zu minimieren. Auf dieser Fläche soll durch entsprechende Maßnahmen eine Aufwertung erfolgen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ausführliche Eingriffsermittlung durchgeführt. Das resultierende Kompensationsdefizit von 9.459 m<sup>2</sup> kann im Plangebiet nicht vollumfänglich ausgeglichen werden und ist entsprechend auf einer externen Fläche auszugleichen.

Für die Teilbereiche 1 B und 2 sind im Rahmen der Aufstellung weiterer Bebauungspläne ausführliche Eingriffsermittlungen durchzuführen. Es ist zu erwarten, dass sich hier ebenfalls Kompensationsdefizite ergeben, welche auf externen Flächen aufzufangen sein werden.

**Nach Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist von keiner nachhaltigen negativen Auswirkung auf die Umwelt auszugehen.**

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Teilbereich 1

Bereits in einem Siedlungsgutachten von 1998 der Stadt Stadtoldendorf wurde diese Fläche untersucht. Sie ist zwar noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch stellt sich aus städtebaulicher Sicht als geeignet dar. Es würde sich um eine Erweiterung der bereits bestehenden Bebauung nördlich des Rosenbuschweges handeln und somit zu einer Abrundung des bebauten Bereiches führen.

### Teilbereich 2

In der Gemeinde Lenne war der Teilbereich 2 bereits im Jahr 1972 Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf der Breite“. Es wurde jedoch nur der

östliche Teilbereich genehmigt. Im Jahr 1998 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Breite II“ das Wohngebiet nochmals erweitert. Der nun zu überplanende Bereich blieb jedoch außen vor. Es bietet sich daher an, die restliche Fläche zwischen der bestehenden Bebauung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Straße „Zum Hackelberg“ ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht gegeben. Von den geplanten Nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken oder Gefährdungen aus.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Eingriffsregelung:

Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, der in den Umweltbericht integriert wird. Es wird das Bewertungsschema des Landesamtes für Ökologie vom Land Niedersachsen angewandt (W. Breuer: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1/94), (W. Breuer: Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 1/06).

### **3.2 Umweltmonitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf der Ebene dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine speziellen Monitoringmaßnahmen notwendig.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf wird die Ausweisung von entsprechenden Flächen erforderlich. Der überplante Teilbereich 1 ist im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt, nach einem vorliegenden Siedlungsgutachten jedoch geeignet und vorteilhaft anzusehen. Aus diesem Grund soll nun die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die Gemeinde Lenne beabsichtigt ebenfalls, für die künftige städtebauliche Entwicklung weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Aufgrund der Nähe der angrenzenden Siedlungsflächen und der Erschließungsmöglichkeit über bereits vorhandene Straßen bietet sich der Planbereich (Teilbereich 2) zur Siedlungserweiterung an. Da es sich hier um eine ortsnahe Fläche handelt, ist die Inanspruchnahme dieser Fläche vertretbar.

Um auf den ausgewählten Flächen in Zukunft Wohngebiete zu entwickeln, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Teilbereich 1 wird im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf zum einen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum anderen Teil als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll im überwiegenden Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Da zum bestehenden Wald im Süden ein gewisser Abstand eingehalten werden muss, werden in diesen Randbereichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Stadtoldendorf, und zwar an der Straße „Rosenbuschweg“. Es umfasst eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche südlich des Rosenbuschweges und eine Teilfläche nördlich davon. Im Nordosten schließt die Bebauung der Bebauungspläne Nr. 15 „Bülte“ und Nr. 6 „Rosenbusch“ an. Bevor sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerschläge erstrecken. Bei der Bebauung handelt es sich um Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Im Südwesten des Plangebietes erstreckt sich eine Waldfläche, die einen ehemaligen Sandsteinbruch umfasst. Südlich befindet sich ein Schützenhaus.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 3,9 ha.

Der Teilbereich 2A wird im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Stadtoldendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll im Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung für den Teilbereich 2A und um die Flächengröße im Sinne der „Eigenentwicklung“ Lennes in Einklang mit der Raumordnung zu bringen, werden die Darstellungen der Teilbereiche 2B (Wohnbaufläche) und 2C

(gemischte Baufläche) zurückgenommen und zukünftig in „Grünfläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

Die Teilbereiche befinden sich in der Ortschaft Lenne, die rd. 4 km nordöstlich von Stadtoldendorf liegt. Der Teilbereich 2A befindet sich am westlichen Ortsrand von Lenne, östlich der Straße „Zum Hackelberg“. Es umfasst ebenfalls eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Im Süden und Osten schließt die bereits vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Im Norden und Westen schließt die freie Landschaft an, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Der Teilbereich 2A umfasst insgesamt rd. 2,0 ha.

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet. Es wurde festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von intensiv genutzten Biotopen beschränken.

Durch die überwiegende Inanspruchnahme bereits anthropogen beeinflusster und intensiv genutzter Flächen werden im Wesentlichen keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen. Zur Sicherheit ist das Baufeld außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar zu räumen.

Für den Teilbereich 1 soll der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mittels einer Aufwertung des Naturraumes am dort angrenzenden Wald erfolgen.

Eine ausführliche Eingriffsermittlung ist schließlich im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Nach Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist von keiner nachhaltigen negativen Auswirkung auf die Umwelt auszugehen.



### 3.4 Literatur

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver zu den Themenbereichen Bodenkunde, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie.

Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#> (Zugriff: 10.07.2019).

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsische Umweltkarten. Internet: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten> (Zugriff: 10.07.2019).

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz, <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>, (Zugriff: 09.07.2018).

BMU (2018): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, (Zugriff: 09.07.2018).

Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung.

Spektrum.de (2018): <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wirkungsgefuege/9071>, (Zugriff: 09.07.2018).



## TEIL V: VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und auf Grund der §§ 10,11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576) in der zurzeit gültigen Fassung, hat die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf in seiner Sitzung am ..... diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung beschlossen.

Stadtoldendorf, .....

(Siegel)

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Hameln, .....

(Siegel)

.....  
(Lauterbach)



## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Holzminden

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... nach § 4 (1) BauGB beteiligt worden.

Stadtoldendorf, .....

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... von der Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden und nach § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

Stadtoldendorf, .....

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister



### **FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Stadtoldendorf, .....

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister

### **GENEHMIGUNG**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Holzminden, .....

.....  
(Landkreis Holzminden)

### **INKRAFTTRETEN**

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für die Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Stadtoldendorf, .....

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister

### **VERLETZUNG VON VERFAHRENS-UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres seit Wirksamwerden der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadtoldendorf, .....

.....  
Samtgemeinde-  
bürgermeister



## Anlage 1: Siedlungsgutachten

Stadt Stadtoldendorf  
LK Holzminden

Siedlungsentwicklung

# **Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 - 2025 Stadtoldendorf**

Hannover, November 2018

Die vorliegenden Unterlagen zur  
Bedarfsermittlung Wohnbauflächen  
2018 - 2025 Stadtoldendorf beinhalten:

20 Seiten Text

Stadt Stadtoldendorf  
LK Holzminden

Siedlungsentwicklung

## **Bedarfsermittlung Wohnbauflächen 2018 - 2025 Stadtoldendorf**

Hannover, November 2018

**Auftraggeberin:**

Stadt Stadtoldendorf  
(LK Holzminden)

**Auftragnehmer  
und Bearbeitung:**

Klaus Scheuer  
Dipl.-Ing. Architekt + Städtebauassessor  
PLANERWERKSTATT 3  
Schaufelder Str.37 30167 Hannover

**In Zusammenarbeit mit:**

Ingrid Heineking  
Dipl.-Geografin + Raumplanerin  
StadtUmLand  
Hornemannweg 7 30167 Hannover

**PLANERWERKSTATT 3**



Planungsbüro für Architektur,  
Stadtplanung und Dorferneuerung

#### Urheberschaft, Vervielfältigung und Nutzungsrechte

Die Stadt Stadtoldendorf als Auftraggeberin darf die zur Bedarfsermittlung 2018 - 2025 Stadtoldendorf erbrachten Leistungen für den Auftragszweck vervielfältigen, nutzen und veröffentlichen. Wesentliche Änderungen sind dabei grds. mit dem/der Urheber/in abzustimmen, bei Veröffentlichungen ist/sind der/die Verfasser/in zu benennen.

# Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Untersuchung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1	Untersuchungsgebiet	1
2.2	Lage und Verkehrsanbindung	2
2.3	Naturräumliche Einbindung	2
2.4	Bauleitplanungen	3
<b>3</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>4</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	4
	3.1.1 Bestand seit 2001	5
	3.1.2 Prognosen bis 2025	8
3.2	Berechnungsgrundlagen	8
	3.2.1 Eigenentwicklung	8
	3.2.2 Belegungsdichte	9
	3.2.3 Berechnungen zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Stadt Stadtoldendorf 2018 bis 2025	10
3.3	Aufnahme und Bewertung vorhandener baulicher Reserven im Bestand	11
	3.3.1 Unterlagen für die Erfassung	11
	3.3.2 Restflächen in ausgewiesenen aber noch nicht realisierten Siedlungsgebieten	11
	3.3.3 Baulücken gem. §§ 30 und 34 BauGB	11
	3.3.4 Gebäudeleerstände in der bebauten Ortslage	12
	3.3.5 Risikoleerstände Ü80	12
	3.3.6 Umnutzungspotenziale und Nachverdichtungen	13
3.4	Realer Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025	14
<b>4</b>	<b>Hinweise für das weitere Vorgehen</b>	<b>14</b>

- o Lage im Raum
- o Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)

## **Anlagen (CD)**

- o Broschürentext
- o Lage im Raum
- o Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf
- o Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)
- o Auszug Siedlungsgutachten Wohnbauentwicklung 1998 - Untersuchungsflächen

# 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Für die **Wohnbauflächenentwicklung** der Stadt Stadtoldendorf wurden erstmalig im November 1998 mit Vorlage des „**Vergleichenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Siedlungsgutachtens**“ (PLANERWERKSTATT 3 Hannover) Grundlagen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erarbeitet.

Die Ergebnisse und Bewertungen einzelner dabei untersuchter Flächenoptionen sind bis heute im Wesentlichen nach wie vor gültig und in den Folgejahren insbes. in die Neuaufstellung des Flächennutzungs-Planes (F-Plan) der ehem. SG Stadtoldendorf 2010 eingeflossen.

Mit der im o.g. Siedlungsgutachten vorrangig empfohlenen und inzwischen abgeschlossenen Realisierung des Neubaugebietes „Rumbruch-Nord“ sowie der bereits in Bebauungsplanaufstellung und Grundstücksvergabe befindlichen Entwicklung des Baugebietes „Rumbruch-Süd“ sieht sich die Stadt Stadtoldendorf nunmehr vor die Aufgabe gestellt, auf der Grundlage des Wohnbauflächengutachtens rechtzeitig neue Überlegungen zur weiteren Entwicklung in ihrem Stadtgebiet anzustellen.

Dieses Erfordernis ergibt sich vorrangig aus **lokalen Besonderheiten der jüngeren Einwohner/innen- und Bevölkerungsentwicklung**, in der im Stadtgebiet - anders als insgesamt im Samtgemeindegebiet Eschershausen-Stadtoldendorf wie auch im Landkreis Holzminden mit ihren weiterhin negativen Bevölkerungsprognosen - nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs seit 2012/13 ein **leichter Bevölkerungszuwachs** durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil junger Jahrgänge im bauwilligen Alter sowie durch Wanderungsgewinne erkennbar geworden ist.

Eine besondere Rolle spielen dabei die in der Stadt Stadtoldendorf seit den 1990er Jahren ansässig gewordenen zahlreichen deutsch-stämmigen Aussiedlerinnen und Aussiedler aus der ehem. Sowjetunion, die seit den umfassenden Arbeitsplatzangeboten u.a. der ehem. Weberei ansässigen türkisch-stämmigen deutschen Familien sowie Flüchtlingszugänge mit Bleibeperspektive inkl. Familiennachzügen der jüngeren Vergangenheit und höheren Geburtenraten. Alle vorgenannten Gruppen der Stadtoldendorfer Stadtbevölkerung haben jeweils differenzierte, i.T. auch qualitativ anspruchsvolle und steigende bauliche Nachfragebedarfe. Hervorzuheben sind dabei u.a. die zahlreichen Wünsche nach flächenwirksamen zusammenhängenden Flächen, Nachbarschaften und Bauherrengemeinschaften für gemeinsames Bauen in Gruppen aber auch Häuserkäufe in vorhandenen Ortslagen.

Die Stadt sieht sich deshalb in der Verantwortung, neben ihren Bemühungen zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung Ihrer Infrastrukturangebote und Aufgaben als Grundzentrum dafür parallel entsprechende Flächen und Angebote zur Wohnbaunutzung bereit zu stellen.

Als Vorbereitung möglicher zukünftiger Bauleitplanungen soll in einem städtebaulich/ **rechnerischen Nachweis** das **Erfordernis einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung** in der Stadt Stadtoldendorf durch Überarbeitung und Aktualisierung des entsprechenden Kapitels des ehem. Siedlungsgutachtens von 1998 gutachterlich neu ermittelt werden.

Diese **neue Wohnbauflächenbedarfsermittlung** soll eine aktualisierte verbindliche Grundlage gegenüber dem Rat, der Stadtoldendorfer Bürgerschaft wie auch den Genehmigungsbehörden für zukünftige Entscheidungen hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung schaffen.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Untersuchungsgebiet

Die Stadt Stadtoldendorf ist Grundzentrum und Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf im Landkreis Holzminden.

Gemäß der regionalplanerischen Vorgabe der sog. „dezentralen Konzentration“ im ländlichen Raum, sollen u.a. im Interesse einer wirtschaftlich und organisatorisch vernünftigen Ausnutzung von Infrastrukturangeboten sowie zur Vermeidung zusätzlichen ungerichteten Verkehrsaufkommens, Siedlungsentwicklungen, die über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehen, auf Orte mit zentralörtlicher Funktion konzentriert werden. Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich somit auf das **Stadtgebiet Stadtoldendorf**.

## 2.2 Lage und Verkehrsanbindung

Die Anbindung Stadtoldendorfs an die umliegenden Städte und Gemeinden erfolgt über

- die durch die Stadt führenden Landesstraßen L 581 und L 583 (Lenne - Lobach) in Verbindung mit der in geringer Entfernung vorbeigehenden ca. 5 km nördlich gelegenen Bundesstraße B 64 (Holzminden - Eschershausen) sowie
- die in die Stadt führenden Kreisstraßen K 42 (Dassel), 47 (Deensen), 71 (Negenborn) und 81 (Dassel/ Linnenkamp).

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz ist über die B 64 zur Autobahnanschlussstelle der A 7 in Seesen (ca. 45 Min.) und in Northeim-Nord (ca. 30 Min) ebenso wie über die Autobahnanschlussstelle der A 2 in Bad Eilsen gegeben.

Das großräumige Verkehrsnetz wurde/wird im Raum Eschershausen / Stadtoldendorf lange Zeit insbesondere mit Durchgangsverkehr und einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr belastet. Im Zuge der Ost-West-Achse wurden für Stadtoldendorf Teile der überörtlichen Ortsdurchfahrt bereits vor Jahren durch eine Verlegung als kommunale Entlastungsstraße zwischen den Kreisstraßen K 81 und K 42 am südlichen Ortsrand realisiert. In diesem Jahr begannen die weiteren erste Bauarbeiten zur nördlichen Umfahrung Eschershausens im Zuge der B64neu.

Bahnverbindungen bestehen über den Bahnhof in Stadtoldendorf Richtung Kreiensen-Altenbeken bzw. Holzminden, so dass auch eine Anbindung an die gut 60 km entfernte Landeshauptstadt Hannover gegeben ist.

Buslinien vervollständigen die Verbindung zu den näher gelegenen kleinen und größeren Orten, z.B. Eschershausen, Grünenplan, Bodenwerder, Einbeck, Golmbach, Wangelstedt und Dassel. Besonders in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende sind die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs zu den genannten Orten lückenhaft.

## 2.3 Naturräumliche Einbindung

Die Stadt Stadtoldendorf liegt im nördlichen Sollingvorland auf der Stadtoldendorfer Hochfläche. Die Ortslage führt im Nordosten bis an den Kellberg heran. Nördlich des Stadtgebietes schließt sich der Homburgwald mit seinen ausgedehnten Zechsteinabbauten (Gips) an. Von Westen führt das in Teilen scharf eingeschnittene und bewaldete Hooptal mit dem Forstbach bis in das Stadtgebiet hinein. Südlich schließen sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Ortslage an. Durch diese weitgehend ausgeräumten Ackerflächen fließt der Eberbach von Süden her in das Stadtgebiet. Im Osten prägen die topographisch bewegten Landschaftsstrukturen um den Holzberg mit kleinräumigem Wechsel von Wald, Grünländereien und Ackerflächen das Bild.

Die naturräumliche Gliederung weist den Landkreis Holzminden dem **Naturraum** „Weser-Leine-Bergland“ (Nr. 8.2a) zu, der geomorphologisch durch Wechsel von lößbedeckten Becken und Talungen mit oftmals steil aufragenden Bergzügen und Hochflächen bestimmt wird. Die **naturräumliche Einheit** stellt die Stadtoldendorfer Hochfläche (371.02) dar. Die Hochfläche ist von Löß überdeckt, es dominiert die Ackernutzung.<sup>1</sup>

**Großklimatisch** gehört der Landkreis Holzminden zur nördlich gemäßigten Zone mit überwiegend maritimem Gepräge, wobei die Witterungsbeständigkeit durch die stark verwirbelnde Westwinddrift mit vorherrschenden West- und Südwestwinden bestimmt ist. Charakteristisch sind milde Winter und mäßig warme, regenreiche Sommer.

Im Bereich der Stadt Stadtoldendorf dominieren als **Leitbodentypen** Braunerden und Pseudogleye mit ihren jeweiligen Übergangsstufen, die als nährstoffreichere und frischere Böden überwiegend ackerbaulich genutzt werden. Im Hooptal finden sich waldbedeckte Rankerböden. Die heutige **potentielle natürliche Vegetation** ist der Perlgras-Buchenwald.

Die **Topographie** im Stadtgebiet ist durch den Anstieg in Richtung Norden und Nordosten zum Homburgwald und Kellberg gekennzeichnet, wobei das Gelände von ca. 200m ü. NN am westlichen Ortseingang im Einschnitt des Hooptales über ca. 240m ü. NN am südwestlichen Ortsausgang bis auf knapp 300m ü. NN am Fuß des Kellbergs ansteigt. In der Stadtmitte liegt um den Försterbergturm mit ca. 250m ü. NN eine herausragende Erhebung.

---

<sup>1</sup> Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 99 Göttingen. Hövermann 1963

Das **Orts- und Landschaftsbild** im Untersuchungsgebiet ist durch den kleinstädtischen, großzünftig durchgrünten Charakter der Ortslage und ihren Übergang in die Landschaft geprägt. Insbesondere die durch die kleinräumig bewegte Topographie bedingten Geländekanten und Hänge unterschiedlicher Größe und Neigung sind vielfach begrünt und extensiv gepflegt (z.B. als verwilderte Obstgärten) und erzeugen ein intensiv durchgrüntes Ortsbild.

## 2.4 Bauleitplanungen

Im **Flächennutzungsplan** der ehem. Samtgemeinde Stadtoldendorf sind der historische Siedlungsbereich von Stadtoldendorf ebenso wie die innerstädtischen Flächen entlang der Durchfahrtsstraßen überwiegend als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die im Norden, Nordosten und Osten daran angrenzenden Flächen sind als große zusammenhängende Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Südlich der Innenstadt sind beidseitig des Bahndamms je zwei kleinere Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen vorhanden. Insbesondere im Westen (Gipsplattenwerk Fa. La Farge/ Turmgips) und im Südwesten ist Stadtoldendorf von Gewerblichen Bauflächen (G) geprägt, sie sind in Stadtnähe durchzogen von Gemischten Bauflächen. Im Norden schließt sich an die vorhandene Wohnbaufläche eine weitere Gewerbliche Baufläche an (Gipsplattenwerk Fa. Knauf und Vereinigte Gipswerke), hier wird im Flächennutzungsplan bereits ein Hinweis auf den zu erwartenden Nutzungskonflikt gegeben.

Innerörtlich sind die, zwischen Innenstadt und Bahnhof an zentraler aber für diese Nutzungen städtebaulich relativ ungünstiger Stelle, historisch entstandenen Gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Deenser Straße sowie nördlich und südlich der Hoopstraße ebenfalls im F-Plan dargestellt.

Sowohl im Norden als auch im Nordosten sind, angrenzend an die Gewerblichen Bauflächen, Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Die ehemalige Mülldeponie ist ebenso wie der alte Steinbruch an der Deenser Straße als Fläche für Aufschüttungen dargestellt.

Prägend für den Siedlungsbereich Stadtoldendorfs sind auch verschiedene kleinflächige innerörtliche öffentliche Grünflächen, i.T. lt. F-Plan mit Zweckbestimmung für Festplatz oder Kinderspielplatz, zum großen Teil aber als öffentliche Park- oder Grünanlagen nutzbar. An den Außenbereichen des Ortes schließen sich der Friedhof und Kleingärten im Südwesten und die Sportanlagen mit dem Freibad im Süden sowie der Schießstand und Tennisplätze im Nordosten als zweckbestimmte Grünflächen an. Ebenfalls im Süden ist eine große Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt, hier liegt das Schulzentrum am Rumbuchsweg. Weite Teile der südöstlichen Umgebung von Stadtoldendorf sind als ehem. Kasernengelände nach Umnutzung zu Gewerbegebieten (GE) ausgewiesen.

Umgeben wird der Siedlungsbereich von Stadtoldendorf sowohl von Flächen für die Forstwirtschaft (im Nordosten und Westen) als auch von Flächen für die Landwirtschaft (im Süden und im Nordwesten). Im Südwesten verläuft die Grenze des Grundwasservorbehaltgebietes Solling. Südlich der Schule ist die Planung für ein Hochwasserrückhaltebecken dargestellt.

Der Stand der **verbindlichen Bauleitplanung** lässt erkennen, dass in der Stadt Stadtoldendorf neben verstärkten Bemühungen um eine ausgewogene Innenentwicklung und Nutzung baulicher Reserven auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in absehbarer Zeit notwendig erscheint:

Die für die Wohnbauentwicklung relevanten Bebauungspläne (B-Pläne) Nr.1 bis Nr.3 aus den späten 1950er Jahren und Nr.6 bis Nr.8/8a aus den 1960er Jahren sowie die neueren B-Pläne Nr. 03, 04, 06, 010, 012, 014, 015, 026, 027 und 032 umzeichnen bereits realisierte Wohnbauflächen. Über den Bestand an bereits realisierten Wohngebieten hinaus geht am südlichen Stadtrand aktuell lediglich der B-Plan Nr. 012 „Rumbuch-Süd“, in dem derzeit von 21 Bauplätzen nur noch ca. 5 Baugrundstücke zum Verkauf stehen. Die starke Nachfrage lässt erwarten, dass auch diese Bauplätze innerhalb kurzer Zeit veräußert werden.

## 3 Wohnbauflächenbedarf

Die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen in der Stadt Stadtoldendorf sollte sich u.a. an dem zu erwartenden Bedarf an Wohneinheiten (WE) in den nächsten Jahren orientieren. Gemäß den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2012 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die geeigneten Kriterien zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind auf die Örtlichkeit bezogen abzustimmen und fundiert zu ermitteln. Regionalplanerische Vorgaben beziehen sich auf die dezentrale Konzentration auf Grund- und Mittelzentren im Landkreis (LK) und die Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Der anzunehmende Bedarf resultiert zunächst aus der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung**, dabei werden Geburtenrate und Sterbeziffer gegeneinander aufgerechnet. Diese Rechnung geht sowohl für die Stadt Stadtoldendorf wie auch für ganz Südniedersachsen im Allgemeinen negativ aus, denn die starke Überalterung und bisher eher geringen Geburtenraten führen zu natürlich schrumpfenden Bevölkerungszahlen. Stadtoldendorf steht dabei jedoch aufgrund eines vergleichsweise höheren Anteils an jüngeren Einwohner/innen noch relativ gut da.

Zusätzlich bringen auch die in vielen Kommunen wachsenden Bevölkerungsanteile und Familien aus anderen Kulturkreisen mit mehreren Kindern in den letzten Jahren ergänzend wieder leicht wachsende Geburtenraten. Dies ist in den Bedarfsprognosen bei der Eigenentwicklungsrate zukünftig stärker zu berücksichtigen.

Ein darüber hinaus zu erwartender Mehrbedarf ist im Umfeld des Landkreises Holzminden punktuell in einzelnen Kommunen dennoch vorrangig durch **Wanderungen** zu begründen:

Hier ergibt sich für die Stadt Stadtoldendorf bei kleinräumiger Betrachtung durch ansteigende Zuwanderungen aus dem innereuropäischen - hauptsächlich südosteuropäischen - Ausland, die Ausweitung der Familiengruppen deutsch-stämmiger Aussiedler/innen aus der ehem. Sowjetunion sowie die außereuropäischen Flüchtlingszugänge mit Bleibeperspektive inkl. Familien nachzügen aufgrund dieser örtlichen Besonderheiten ein differenziertes Bild, das in den letzten Jahren nach einer längeren Phase des Bevölkerungsrückgangs erstmalig wieder zu einem leichten Bevölkerungszuwachs führt.

Den nachfolgenden Prognosen sind dafür die **Zuwächse von ca. + 2,2 %** aus der Zeitspanne **2010 - 2015** zugrunde gelegt: Die Besonderheiten des anfänglich unregelmäßigen anschließenden Flüchtlingszustromes in 2015/16 bleiben somit bewusst unberücksichtigt, um ein „schiefes“ Bild durch diese historisch besondere Situation zu vermeiden.

Gemäß Einwohner/innenstatistik der SG Eschershausen-Stadtoldendorf konnte - bereinigt um die kurzfristigen Flüchtlingszugänge ohne Bleibeperspektive - bis 2017 ein Zuwachs auf + 4,4% verzeichnet werden.

Alle Zahlen der Bevölkerungsentwicklung sowohl der letzten Jahre als auch in der Prognose schaffen zusammen mit der Altersstruktur der örtlichen Bevölkerung die Basis für eine begründete und fundierte Wohnbauflächenbedarfsermittlung.

Insbes. in der nachfolgenden Tabelle 1 ist im Vergleich der absoluten Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Stadtoldendorf mit der Samtgemeinde (SG) sowie dem Landkreis im Ergebnis zusammengefasst erkennbar, dass sich die Bevölkerungszahlen besonders in den letzten Jahren, wie auch kurzzeitig in der Nachwendezeit, positiver entwickelt haben als im LK-Durchschnitt oder im Vergleich zu den ländlicher strukturierten Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde.

Dieser Trend ist auch aus dem Grund begrüßenswert, als er allgemein zur **Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Kernstadt als Grundzentrum** beiträgt.

### 3.1.1 Bestand seit 2001

**Tab. 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung im Vergleich der Stadt Stadtoldendorf / SG Stadtoldendorf-Eschershausen/ LK Holzminden 2001 bis 2015 jeweils 31.12.**

Jahr	Stadt Stadtoldendorf		SG Eschershausen- Stadtoldendorf		LK Holzminden	
	2001	6.266		10.914		80.866
2002	6.224	- 0,7%	10.824	- 0,8%	80.338	- 0,7%
2003	6.152	- 1,2%	10.673	- 1,4%	79.715	- 0,8%
2004	6.043	- 1,8%	10.505	- 1,6%	78.683	- 1,3%
2005	5.957	- 1,4%	10.391	- 1,1%	77.918	- 1,0%
2006	5.855	- 1,7%	10.214	- 1,7%	76.888	- 1,3%
2007	5.806	- 0,8%	10.146	- 0,7%	76.103	- 1,0%
2008	5.663	- 2,5%	9.969	- 1,7%	75.092	- 1,3%
2009	5.599	- 1,1%	9.856	- 1,1%	74.094	- 1,3%
<i>Basisjahre für Prognose</i>						
<b>2010</b>	5.478	- 2,16%	9.668	- 1,9%	73.240	- 1,2%
<b>2011</b>	5.457 (LK) 5.664 (Z)	- 0,4% + 3,4 %	15.869 <sup>3</sup>		72.423	- 1,1%
<i>Z - Auswirkungen des Zensus, veröffentlicht in amtlicher Statistik des LSKN</i>						
<b>2012</b>	5.430 (LK) 5.638 (Z)	- 0,5 % - - 0,4 %	15.776 <sup>3</sup>	- 0,6%	71.935	- 0,7%
<b>2013</b>	5.601	+ 3,2 % - 0,6 %	15.730 <sup>3</sup>	- 0,3%	71.877	- 0,1%
<b>2014</b>	5.553	- 0,9%	15.614 <sup>3</sup>	- 0,7%	71.429	- 0,6%
<b>2015</b>	5.603	+ 0,9%	15.791 <sup>3</sup>	+ 1,1%	71.650	+ 0,3%
<b>2010 bis 2015</b>	<b>+ 125 EW</b>	<b>+ 2,28%</b>	<b>- 78 (seit 2011)</b>	<b>- 0,5 %</b>	<b>- 1.590</b>	<b>- 2,2 %</b>

Quelle: Landkreis Holzminden (LK), Regionalplanung, Aktualisierung nach Zensus 2011 sowie Vervollständigung durch Originaldaten des LSKN, Stand: 2018

1 seit 01.01.2011 Fusion der SG Stadtoldendorf mit der SG Eschershausen

Aus der Übersicht in Tab. 1 wird deutlich, dass bis 2012 durchgängig negative Gesamtzahlen die Entwicklung prägten. Seitdem verzeichnet die Stadt Stadtoldendorf eine vergleichsweise positive - bereinigt durch den Zensus - wieder ansteigende Gesamtzahlentwicklung bis 2015 und darüber hinaus. Besonders im Vergleich zur Samtgemeinde und zum Landkreis insgesamt ist die aktuellere Entwicklung bemerkenswert. Gemäß Einwohner/innenstatistik der SG Eschershausen-Stadtoldendorf konnten - bereinigt um die kurzfristigen Flüchtlingszugänge - **bis 2017 weitere ca. 2 % Zuwachs** verzeichnet werden. Derzeit leben laut Landesamt für Statistik (LSKN) 5.759 Menschen in der Stadt Stadtoldendorf, für die es gilt auch langfristig eine Bleibe- und Wohnperspektive zu schaffen.

Um aber zu vermeiden, dass eine längerfristige Prognose zu sehr auf temporäre Besonderheiten der Entwicklung eingeht, werden die Basisjahre 2010 bis 2015 für die Prognose gewählt. Dies entspricht auch dem Zeitraum, auf dem die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025 vom Landesamt für Statistik Niedersachsen in 2017 aufbaut.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die Wanderungsbilanz für die Stadt Stadtoldendorf zwischen 2001 und 2015 dargestellt:

**Tab. 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen  
in der Stadt Stadtoldendorf 2001 bis 2015 jeweils 31.12.**

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz	Wanderungsbilanz	Zu-/Abnahme jährlich	Zu-/Abnahme Summe
2001	6.266	- 33	- 9	- 42	
2002	6.224	- 25	- 47	- 72	
2003	6.152	- 46	- 63	- 109	
2004	6.043	- 33	- 53	- 86	
2005	5.957	- 39	- 63	- 102	
2006	5.855	- 45	- 4	- 49	
2007	5.806	- 51	- 92	- 143	
2008	5.663	- 22	- 42	- 64	
2009	5.599	-47	- 73	- 120	- 787 - 12,5 %
<i>Basisjahre für Prognose</i>					
2010	5.479	- 47	+ 25	- 22 + 185	- 22 + 185
2011	5.457 (LK) 5.664 (Z)	- 35	+ 6	- 27 - 26	- 49 + 159
<i>Z - Auswirkungen des Zensus, veröffentlicht in Amtlicher Statistik des LSKN</i>					
2012	5.430 (LK) 5.638 (Z)	- 42	+ 6	+ 171 - 37	+ 122
2013	5.601	- 32	- 16	- 48	+ 75
2014	5.554	- 39	+ 88	+ 49	+125
2015	5.603	- 26	+ 182	+ 119	+ 2,28 %

Quelle: Landkreis Holzminden (LK), Regionalplanung, Aktualisierung nach Zensus 2011 sowie Vervollständigung durch Originaldaten des LSKN, Stand: 2018

Die anhaltende natürliche Bevölkerungsabnahme ist begründet durch einen Sterbeüberschuss bzw. ein Geburtendefizit mit einem Durchschnitt von gerundet -35 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) pro Jahr.

#### 1. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beträgt im Durchschnitt - 35 EW pro Jahr

Die Auswirkungen des Zensus sind in Stadtoldendorf deutlich positiv zu verzeichnen gewesen, weshalb ein Blick auf die absoluten Zahlen der jährlichen Wanderungsbilanz zusätzlich sinnvoll ist. Auch hierin zeigt sich die leicht positive Tendenz der letzten Jahre, die in 2015 / 2016 (mit + 182 Menschen) gipfelte. Die aktuellen Zahlen des LSKN zeigen, dass die Menschen auch in 2017 noch da sind, jedoch die Zuwanderung nicht in gleicher Höhe weiter gegangen ist.

In der nachfolgenden Tabelle 3 wird zusätzlich noch im Detail auf die derzeitige Altersstruktur der Bevölkerung eingegangen. Sie zeigt sich im Vergleich zu Samtgemeinde und Landkreis ebenfalls different:

**Tab. 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich der Stadt Stadtoldendorf / SG Eschershausen-Stadtoldendorf / LK Holzminden im Jahr 2016**

	Stadt Stadtoldendorf		SG Eschershausen- Stadtoldendorf		LK Holzminden*	
	absolut	in %	absolut	In %	absolut	In %
<b>0 bis 5 Jahre</b>	356	<b>6,20 %</b>	772	<b>4,9 %</b>	2.528	<b>3,5 %</b>
davon weiblich	156	43,8 %	363	47,0 %	1.242	49,1 %
<b>6 bis 15 Jahre</b>	538	<b>9,40 %</b>	1.369	<b>8,7 %</b>	5.941	<b>8,3 %</b>
davon weiblich	270	50,2 %	666	48,7 %	2.878	48,4 %
<b>16 bis 20 Jahre</b>	319	<b>5,60 %</b>	821	<b>5,2 %</b>	3.956	<b>5,5 %</b>
davon weiblich	151	47,3 %	383	46,7 %	1.882	47,6 %
<b>21 bis 30 Jahre</b>	669	<b>11,70 %</b>	1.580	<b>10,1 %</b>	7.700	<b>10,8 %</b>
davon weiblich	314	46,9 %	726	46,0 %	3.473	45,1
<b>0 bis 30 Jahre</b>	<b>1.882</b>	<b>32,9 %</b>	<b>4.542</b>	<b>29,0 %</b>	<b>20.125</b>	<b>28,1 %</b>
<b>31 bis 45 Jahre</b>	877	<b>15,30 %</b>	2.376	<b>15,2 %</b>	10.798	<b>15,1 %</b>
davon weiblich	426	48,6 %	1.134	47,7 %	5.276	48,9 %
<b>46 bis 65 Jahre</b>	1.689	<b>29,50 %</b>	4.989	<b>31,8 %</b>	22.504	<b>31,4 %</b>
davon weiblich	833	49,3 %	2.467	49,5 %	11.261	50,0 %
<b>66 bis 80 Jahre</b>	883	<b>15,45 %</b>	2.676	<b>17,1 %</b>	12.889	<b>18,0 %</b>
davon weiblich	485	54,9 %	1.420	53,1 %	6.746	52,3 %
<b>Über 80 Jahre</b>	391	<b>6,85 %</b>	1.094	<b>7,0 %</b>	5.343	<b>7,5 %</b>
davon weiblich	264	67,5 %	692	63,1 %	3.420	64,0 %
Gesamt	5.722	100 %	15.677	100 %	71.659	100 %
davon weiblich	2.899	50,7 %	7.851	50,1 %	36.178	50,5 %

Quellen: Samtgemeinde Eschershausen – Stadtoldendorf Stand 31.12.2016

\* © Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016. LSN-Online: Tabelle A100002G

- Bevölkerung nach Altersgruppen in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.11.2016).

Die Aufteilung der Altersgruppen weicht leicht voneinander ab

Die Stadt Stadtoldendorf verzeichnete im Jahr 2016 im Vergleich einen deutlich höheren Anteil an 0 bis 30-Jährigen (Potenzial an Bauwilligen!) als die SG oder der LK. Eine lokale Besonderheit, die auch später bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung Berücksichtigung finden sollte.

### 3.1.2 Prognosen bis 2025

Für den Landkreis Holzminden und damit auch die Stadt Stadtoldendorf wurde mit Stand 01/2017 im Rahmen des BMVI-Modellvorhabens „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2015-2035 erarbeitet. Der Berechnung liegen komplizierte Annahmen zugrunde, die Ergebnisse sind demnach jedoch in ihrer Aussagekraft auf Ortsteilebene unscharf, außerdem sind örtliche Besonderheiten hierin nicht ausreichend berücksichtigt. Sie errechnet für den mittleren Fall eine Abnahme der Bevölkerung bis 2025 um - 7,5 %.

Ebenfalls einen Anhaltspunkt gibt die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Niedersachsen, die vom LSN 2017 auf Samtgemeindeebene errechnet wurde. Als Basisjahre für die Prognose wurden die Jahre 2010 bis 2015 jeweils mit Stand vom 31.12. angesetzt. Der Bevölkerungsvorausberechnung liegt die einfache Annahme zugrunde, dass in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bevölkerung geschehen ist. Das Verfahren gibt also allen kommunalen Entscheidungsträgern die Information an die Hand, "*was passiert, wenn nichts passiert*". Nimmt man allerdings die aktuellen Zahlen einschl. Zuwanderung, ist das Bild verzerrt. Dies gilt auch für die Stadt Stadtoldendorf. Örtliche Besonderheiten sind gar nicht berücksichtigt. Diese Prognose würde für die Stadt Stadtoldendorf eine Zunahme der Bevölkerung bis 2025 um + 4,5 % errechnen.

Aus diesen erheblichen Differenzen wird sehr deutlich, dass eine Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten von Vorteil für eine fundierte Prognose ist.

Als Basisjahre für die vorliegende Prognose werden die Jahre 2010 bis 2015 jeweils mit Stand vom 31.12. wie in der *Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung Nds. (LSN 2017)* zugrunde gelegt. In den Jahren 2010 - 2015 ist die Stadtbevölkerung insg. um + 2,28 % gestiegen.

Darauf aufbauend wird die Bevölkerungsprognose in drei Varianten durchgerechnet:

1. Minimalprognose  
nimmt ein anhaltendes konstantes Geburten-/Sterbedefizit und keine Wanderungsgewinne an  
= erneuter Bevölkerungsrückgang um - 6,25 %
2. Mittelprognose  
**nimmt mit anhaltend konstantem Geburten-/Sterbedefizit die Wanderungsgewinne der Basisjahre von erhöhtem Niveau mit leichter Abnahme an**  
**= leichte Zunahme bis Stagnation der Gesamtbevölkerungszahlen um + 2,28 %**
3. Maximalprognose  
nimmt mit anhaltend konstantem Geburten-/Sterbedefizit die Wanderungsgewinne der Basisjahre von erhöhtem Niveau ohne tendenzielle Abnahme an und berücksichtigt die weiteren Zuwächse 2015 - 2017  
= deutliche Zunahme der Gesamtbevölkerungszahlen um + 4,45 %

#### 2. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:

- **Für die Stadt Stadtoldendorf wird die Mittelprognose der Bevölkerungsentwicklung als realistisch angesehen und auf die Bedarfsermittlung angewendet.**

## 3.2 Berechnungsgrundlagen

### 3.2.1 Eigenentwicklung

Die Begrenzung der Wohnbaulandentwicklung einer Gemeinde auf ihre Eigenentwicklung gilt streng genommen nur für Gemeinden ohne zentrale Bedeutung. Für das Grundzentrum Stadt Stadtoldendorf sollen die allgemeingültigen Berechnungsgrundlagen und Werte trotzdem angewandt werden, da dadurch eine gute Möglichkeit genutzt wird, eine realistische und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter der Prämisse der Reduzierung von Flächeninanspruchnahme für eine Kleinstadt in einem langanhaltend schrumpfenden Landkreis vorzudenken.

Realistische Werte für die Eigenentwicklung variieren gem. BMVBS-Online-Publikation Nr. 20/2012 in bundesweit ausgesuchten Beispielregionen zwischen **1,5 WE / 1000 EW / Jahr für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bis hin zu 4,5 WE / 1.000 EW / Jahr in Oberzentren**. Andere Berechnungen orientieren sich an den vorhandenen Flächen und geben 3 % bis 5 % der Flächen hinzu. Dies wird jedoch als nicht nachhaltig eingestuft, da dies dem Ziel einer Flächenreduzierung entgegenläuft.

Für die Eigenentwicklung in der Stadt Stadtoldendorf wird ein Wert von 1,75 WE / 1.000 EW pro Jahr angenommen. Diese Entwicklungsrate begründet sich durch bzw. beinhaltet folgende Kriterien und örtlichen Besonderheiten:

- Ein im Vergleich höherer Anteil an 0 bis 30-Jährigen (Potenzial an Bauwilligen) als in der SG und im LK
- ein im Vergleich deutlich geringerer Anteil an 66 bis 80-Jährigen (Gruppe für Risikoleerstände) als in der SG und im LK
- die Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil türkisch-stämmiger Deutscher, die in der 2. Generation in der Familiengründungsphase sind sowie einem hohen Anteil Russland-deutscher Mehrpersonenhaushalten, die jetzt in der 1. Generation in die Familiengründungsphase gehen
- gute Ausstattung an Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Versorgungsangeboten.

Die Eigenentwicklungsrate berücksichtigt darüber hinaus folgende für alle in ländlichen Räumen liegende Gemeinden:

- Die fortschreitende Aufgabe von Dreigenerationenhaushalten (Rückgang der Wohnbelegungsdichten auf 2,2 Personen je Haushalt)
- die gestiegenen Wohnflächenansprüche
- Ausgleich für ersatzlose Gebäudeabriss (Rückbau)
- Ausgleich für Gebäudeleerstände und Risikoleerstände, die nicht dem Markt zugeführt werden bzw. nicht vermarktbar sind
- Ausgleich von Umnutzungen von ehem. für Wohnzwecke genutzten Gebäuden zu anderweitigen Nutzungen.

### **3. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:**

- **Für die Stadt Stadtoldendorf wird mit einer potenziellen Eigenentwicklung von 1,75 WE pro Jahr pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner gerechnet.**

### **3.2.2 Belegungsdichte**

Die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner je bewohnter Wohnung liegt laut Zensus 2011 in der Stadt Stadtoldendorf bei 2,2. Diese Zahl wird der Einfachheit halber auch für den Prognosezeitraum angenommen. (siehe [www.Ergebnisse.zensus2011.de](http://www.Ergebnisse.zensus2011.de), Zugriff 11.10.2018)

### **4. Annahme zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Stadtoldendorf 2018 - 2025:**

- **Die durchschnittliche Belegungsdichte wird mit 2,2 Personen pro Wohneinheit (WE) angenommen.**

### 3.2.3 Berechnungen zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Stadt Stadtoldendorf 2018 bis 2025

#### Annahmen im Überblick

1. natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt - 35 EW pro Jahr
2. Mittelprognose der Bevölkerungsentwicklung von + 2,2 %
3. potenzielle Eigenentwicklung von 1,75 WE pro Jahr pro 1.000 EW
4. durchschnittliche Belegungsdichte 2,2 Personen pro WE.

#### 1. Minimalprognose

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz = 0	Zu-/Abnahme 5-jährlich in %
2015	5.603	- 175	0	- 175 / - 3,1 %
2020	5.428	- 175	0	- 175 / - 3,2 %
2025	5.253			
		<b>-350</b>		<b>- 350 / - 6,25 % = - 159 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= - 81 WE</b>

#### 2. Mittelprognose

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz (Ø +60 / +35 jährl.)	Zu-/Abnahme 5-jährlich
2015	5.603	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2020	5.728	- 175	+ 175	- / - 0
2025	5.728			
		<b>- 350</b>	<b>+ 475</b>	<b>+ 125 / + 2,2 % = + 56 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= + 134 WE</b>

#### 3. Maximalprognose (wie Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nds.)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Natürliche Bilanz (Ø -35 jährlich)	Wanderungsbilanz (Ø +60 jährlich)	Zu-/Abnahme 5-jährlich in %
2015	5.603	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2020	5.728	- 175	+ 300	+ 125 / + 2,2 %
2025	5.853			
		<b>- 350</b>	<b>+ 600</b>	<b>+ 250 / + 4,45 % = + 114 WE</b>
Zzgl. Eigenentw.: 1,75 WE / 1000 EW / Jahr			1,75 x 5,6 = 9,8 x 8 Jahre <b>Bedarf bis 2025</b>	<b>= + 78 WE</b> <b>= + 192 WE</b>

### 3.3 Aufnahme und Bewertung vorhandener baulicher Reserven im Bestand

Um dem im § 1a BauGB genannten Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, muss vor Neuausweisungen möglicher Wohnenerweiterungsflächen überprüft werden, in welchem Umfang innerörtlich **vorhandene bauliche Reserven im Bestand** zur Verfügung stehen könnten:

#### 3.3.1 Unterlagen für die Erfassung

Belege der erforderlichen Bestandsaufnahmen sind die vonseiten der Stadt Stadtoldendorf aktuell zusammengetragenen Grundlagen aus der kommunalen **Bauleitplanung**, dem amtlichen kommunalen **Einwohnermelderegister** sowie aus den von Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung selbst erhobenen Ergebnissen für ein örtliches **Baulücken- und Leerstandskataster**.

Mit dieser Vorgehensweise wurde bewusst auf die Verwendung auch alternativ angebotener Grundlagen sonstiger Behörden wie z.B. den Angeboten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), der Katasterämter o.ä. verzichtet: Nach den erfolgten Erhebungsarbeiten mit eigenen „Bordmitteln“ im Verlauf des Jahres 2018 konnte im Nachgang deutlich erkannt werden, wie positiv sich diese Arbeiten auf das Problembewusstsein aller daran beteiligten örtlichen Verantwortlichen ausgewirkt haben.

Die Ergebnisse der Bestandserhebungen sind aus Datenschutzgründen im vorliegenden Endbericht nur in **kumulierten numerischen Zusammenfassungen** dargestellt, die keine personenbezogenen Rückschlüsse zulassen. Detaillierte zeichnerische Darstellungen und Objektlisten mit einzelnen Adressenangaben können bei Nachweis eines berechtigten Interesses im Einzelfall bei der Stadtverwaltung Stadtoldendorf nachgefragt werden.

#### 3.3.2 Restflächen in ausgewiesenen aber noch nicht realisierten Siedlungsgebieten

Restflächen, für die verbindliche Bauleitplanungen (B-Plan) erforderlich sind aber noch nicht realisiert sind, existieren im Stadtgebiet aktuell nur noch im zukünftigen Baugebiet „Rumbruch-Süd“, das B-Plan Verfahren läuft:

Von ca. 2 ha Bruttobauland (BBL) sind derzeit ca. 1,5 ha bereits reserviert, ca. 0,5 ha noch frei.

#### 3.3.3 Baulücken gem. §§ 30 und 34 BauGB

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden hierbei zunächst alle aktuell freien Baulücken in durch B-Pläne abgesicherten Gebieten gem. § 30 BauGB sowie im sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB erhoben.

Ermittelt wurden insges. 16 unterschiedlich große Baulücken für entsprechend ca. 19 Baugrundstücke/-plätze mit den für Stadtoldendorf üblichen städtebaulichen Bebauungsdichten und Wohnformen.

Eine Überprüfung der einzelnen Flächenverfügbarkeiten durch Eigentümerbefragungen konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht durchgeführt werden. Erfahrungsgemäß ist eine hundertprozentige und kurzfristige Verfügbarkeit der aufgezeigten Flächen i.d.R. nicht zu erwarten, jedoch sind Realisierungschancen von Baulückenbebauungen mittelfristig grds. durchaus als realistisch einzuschätzen. Laut landesweiter Wohnbauland-Umfragen und langjähriger Planererfahrungen liegt der Anteil der in einem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine Bebauung tatsächlich verfügbaren Fälle max. bei ca. 1/2 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbaulandreserven in Baulücken. Dies entspricht rechnerisch ca. 9 Baugrundstücken/-plätzen.

Bei den so rechnerisch zugrunde zu legenden Fällen handelt es sich um Bebauungsmöglichkeiten sowohl für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) wie im Einzelfall auch für größere Bauvolumen wie z.B. für Doppelhäuser (DH) und/oder kleinere Mehrfamilienhäuser (MFH). Zur Vereinfachung wurde bei der Errechnung des Angebotes je Baugrundstück/-platz ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. Dies ergibt i. d. Summe eine durch Baulückenbebauungen im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandenen baulichen **Reserve bis 2025 von ca. 13 WE**.

Nicht einbezogen wurden dabei solche Baulücken, die nach örtlicher Inaugenscheinnahme aus Gründen einer städtebaulich ungünstigen Situation wie z.B. einem schlechten Grundstückszuschnitt, Störeinflüsse oder einer schwierigen Erschließung wenig marktfähig erscheinen oder aus Gründen des Naturschutzes und/ oder Landschafts- bzw. Ortsbildes erhalten bleiben sollten.

Ebenfalls nicht miteinbezogen wurden derzeit vorhandene freie Baugrundstücke in Gewerbegebieten (GE) bzw. Gewerblichen Bauflächen (G) sowie Sondergebieten (SO) bzw. Sonderbauflächen (S), in denen Wohnnutzungen nur in eng begrenztem Umfang für betriebszugehöriges Wohnen zulässig sind.

Im Prognosezeitraum bis 2025 möglicherweise durch Gebäudeabbrüche und Grundstücksfreiräumungen zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand neu dazukommende Baulücken sind als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.4 Gebäudeleerstände in der bebauten Ortslage

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden des Weiteren alle aktuell leerstehenden innerstädtischen Gebäude im Stadtgebiet erhoben. In einem allgemein anerkannten Verfahren wurden dazu alle Gebäude erfasst, in denen bei Abgleich mit dem kommunalen örtlichen Einwohnermelderegister keine Personen gemeldet sind.

Ermittelt wurden aktuell insges. 24 Fälle in 15 zum Wohnen genutzten leerstehenden EFH, DH und kleineren MFH. Die städtebauliche Prüfung (Gebäudetyp, Lage, Nachbarschaft, Stadtbild u.a.) dieser leerstehenden Wohnobjekte ergab, dass der Großteil dieser 15 Objekte auch zukünftig wieder einer qualitativollen Wohnnutzung zugeführt werden könnte.

Es ist jedoch trotzdem davon auszugehen, dass die ermittelten Fälle innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2025 nicht alle neu vermarktet werden, sondern z.B. mit ersatzlosem Abriss, direkten Erbschaften, persönlichen Besonderheiten o.ä. nicht als zusätzliche freie Reserve auf dem Angebotsmarkt erscheinen. Der Anteil der in dem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine neue Weiter-/ Wiedernutzung tatsächlich verfügbaren Fälle wird im Durchschnitt mit ca. 3/4 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbaulandreserven durch Gebäudeleerstände angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 12 Fällen.

Zur Vereinfachung wurde auch hier unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudegrößen bei der Errechnung des Angebotes je einzeltem Gebäudeleerstand ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. In der Summe ergibt die Bestandsaufnahme der Gebäudeleerstände im Stadtgebiet Stadtoldendorf eine vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 18 WE**.

In allen sonstigen Fällen, bei denen durch Augenschein derzeit ebenfalls Gebäudeleerstände erkennbar aber dennoch Personen gemeldet sind, wird davon ausgegangen, dass sie nur zwischenzeitlich eine scheinbare zusätzliche bauliche Reserve im Bestand darstellen. Mögliche Gründe sind z.B. Leerstände wg. bereits erfolgter Verkäufe oder laufender Verkaufsverhandlungen für eine Gebäudesanierung mit Weiternutzung, zeitweise Abwesenheiten etwa durch Krankheits- bzw. Pflegefälle u.a.

Im Prognosezeitraum bis 2025 möglicherweise noch zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand neu dazukommende Leerstände innerstädtischer Wohngebäude sind ebenfalls als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.5 Risikoleerstände Ü80

Für mehrjährige Prognoseaussagen sind auch Wohngebäude zu betrachten, die derzeit noch genutzt sind, in denen jedoch im Laufe des Prognosezeitraumes zusätzliche Gebäudeleerstände entstehen könnten:

Dazu ist es üblich, die Anzahl derjenigen Fälle zu ermitteln, in denen nach Einwohnermelderegister aktuell nur noch 1 Person in einem selbstgenutzten Anwesen mit mindestens 80 Jahren oder darüber lebt. Diese Fälle können erfahrungsgemäß die potenziellen Leerstände der Zukunft werden. Nicht dazu gezählt sind Altenwohnanlagen u.ä. Einrichtungen.

Ermittelt wurden aktuell insges. 63 Fälle. Der weitaus größte Teil davon befindet sich innerhalb der Wohnbaugebiete außerhalb des historischen Stadtkernes.

Erfahrungsgemäß werden die ermittelten Fälle innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2025 nicht alle neu vermarktet werden, sondern z.B. ebenfalls mit direkten Erbschaften, längeren Lebensaltern etc. nicht als zusätzliche freie Reserve auf dem Angebotsmarkt erscheinen. Der

Anteil der in dem Zeitraum von ca. 5-10 Jahren kurz- bis mittelfristig für eine neue Weiter-/ Wiedernutzung tatsächlich verfügbaren Fälle wird im Durchschnitt mit ca. 1/3 der insgesamt aktuell ermittelten Wohnbauandreserven durch Risikoleerstände angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 20 Fällen.

Da es sich dabei i.d.R. um freistehende EFH und weniger größere Bauten handelt, wird für diese Erhebungsfälle ein rechnerischer Wert von 1 WE je Einzelfall angesetzt. Dies ergibt i.d. Summe eine durch Risikoleerstände im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 20 WE.**

Auch hier sind Fälle, die heute zwar noch unter 80 Jahre alte Bewohner/innen betreffen, die aber im Laufe der kommenden Jahre in die Gruppe der Risikoleerstände zunehmend „hineinwachsen“, zusätzlich zum derzeitigen aktuellen Stand der Risikoleerstände als Teil der jährlichen Eigenentwicklungsrate in der Prognose berücksichtigt.

### 3.3.6 Umnutzungspotenziale und Nachverdichtungen

Bei der Einschätzung vorhandener baulicher Reserven im Bestand nicht unberücksichtigt bleiben sollten Umnutzungen von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden/-teilen zu Wohnungen:

Der Gebäudebestand im Stadtgebiet Stadtoldendorf umfasst ca. 2.000 Einzelgebäude. Davon entfallen ca. 1.500 Gebäude auf Baulichkeiten bereits mit vorwiegend Wohnnutzungen (Wohngebäude) sowie ca. 500 Gebäude auf Bauten bisher ohne Wohnnutzung.

Gem. Erfahrungswerten für vergleichbare kleinstädtische Kommunen gelten von letztgenannten Gebäuden i.d.R. ca. 5% als bauliches Umnutzungspotenzial. Dies entspräche in Stadtoldendorf ca. 25 Gebäuden.

Erfahrungsgemäß ist eine hundertprozentige Umsetzung der rechnerisch ermittelten potenziellen Umnutzungsfälle auch hier nicht zu erwarten. Als realistisch wird eine Umsetzungsquote von 1/4 angesetzt. Dies entspricht rechnerisch ca. 6,25 Umnutzungsprojekten.

Bei den so rechnerisch zugrunde zu legenden Fällen muss davon ausgegangen werden, dass es sich erfahrungsgemäß um Umnutzungsmöglichkeiten sowohl für kleinere als auch größere Bauvolumen handelt. Und dabei nicht nur für Eigentumsobjekte sondern zunehmend auch für Mietobjekte. Zur Vereinfachung wurde deshalb auch hier bei der Errechnung des Angebotes je realisiertem Umnutzungsfall ein rechnerischer Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten angenommen. Dies ergibt i.d. Summe eine durch Umnutzungen im Stadtgebiet Stadtoldendorf vorhandene bauliche **Reserve bis 2025 von ca. 10 WE.**

Städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung etwa durch Erhöhung der baulichen Grundstücksausnutzungen mit Erschließung und Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile (Hinterlieger) sind im Stadtgebiet Stadtoldendorf nahezu kaum zu finden. In Einzelfällen (z.B. innerhalb der sehr stark verdichteten Altstadt) hat sich nach Abrissen nicht mehr zu haltender Altbausubstanz ohne Neubebauung sogar gegenteilig gezeigt, dass zusätzlich gewonnene Freiräume städtebaulich auch ein Gewinn sein können.

Heutige größere zusammenhängende Freiraumflächen in der bebauten Ortslage sollten entweder wegen stark hängigem Gelände und/ oder wegen einer für Stadtklima, Freizeit und Erholung sowie Stadtbild bedeutsamen Grünzonenfunktion weiterhin von Bebauung freigehalten bleiben.

### 3.4 Realer Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025

Bei Zusammenstellung der einzelnen Erhebungen an baulichen Reserven im Bestand ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Bauliche Reserven im Bestand	Anzahl Wohneinheiten (WE)
Restflächen in geplanten Baugebieten („Rumbruch-Süd“)	21 (davon aktuell bereits 16 reserviert)
Baulücken	13
Gebäudeleerstände	18
Risikoleerstände	20
Umnutzungspotenziale	10
	<b>81</b>

Mit den ca. 134 WE der Mittelprognose verblieben demnach noch ca. 53 WE für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Dies bedeutet in Flächengrößen:

- bei eher niedrigerer Bebauungsdichte (12 WE/ha, freistehende EFH, eher größere Grundstücke) ca. **4,5 ha BBL**
- bei mittlerer Bebauungsdichte (14 WE/ha, Doppelhäuser, kleinste Grundstücke) ca. **4,0 ha BBL**
- bei hoher Bebauungsdichte (16 WE/ha, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) ca. **3,5 ha BBL**.

## 4 Hinweise für das weitere Vorgehen

Mit Abschluss von B-Planverfahren, Verkauf und Erschließung des aktuell laufenden Baugebietes „Rumbruch-Süd“ werden zur planerischen Vorbereitung der Umsetzung des in Kap. 3 ermittelten zusätzlichen realen Wohnbauflächenbedarfs **weitere Bauleitplanungen** erforderlich:

Aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) der ehem. Samtgemeinde Stadtoldendorf sowie dem Wohnbauflächenentwicklungsgutachten von 1998 sind dabei folgende bisher noch nicht entwickelte Standorte zu betrachten:

**Aus dem Siedlungsgutachten 1998 übernommen und bereits rechtswirksam im F-Plan dargestellt, d.h. nur Aufstellung B-Plan:**

- „Erweiterung Rodekamp“ / „Westlich Mardieksweg“ (ca. 3,5 ha, noch komplett frei, Entwicklung in Bauabschnitten z.B. von Süd nach Nord)

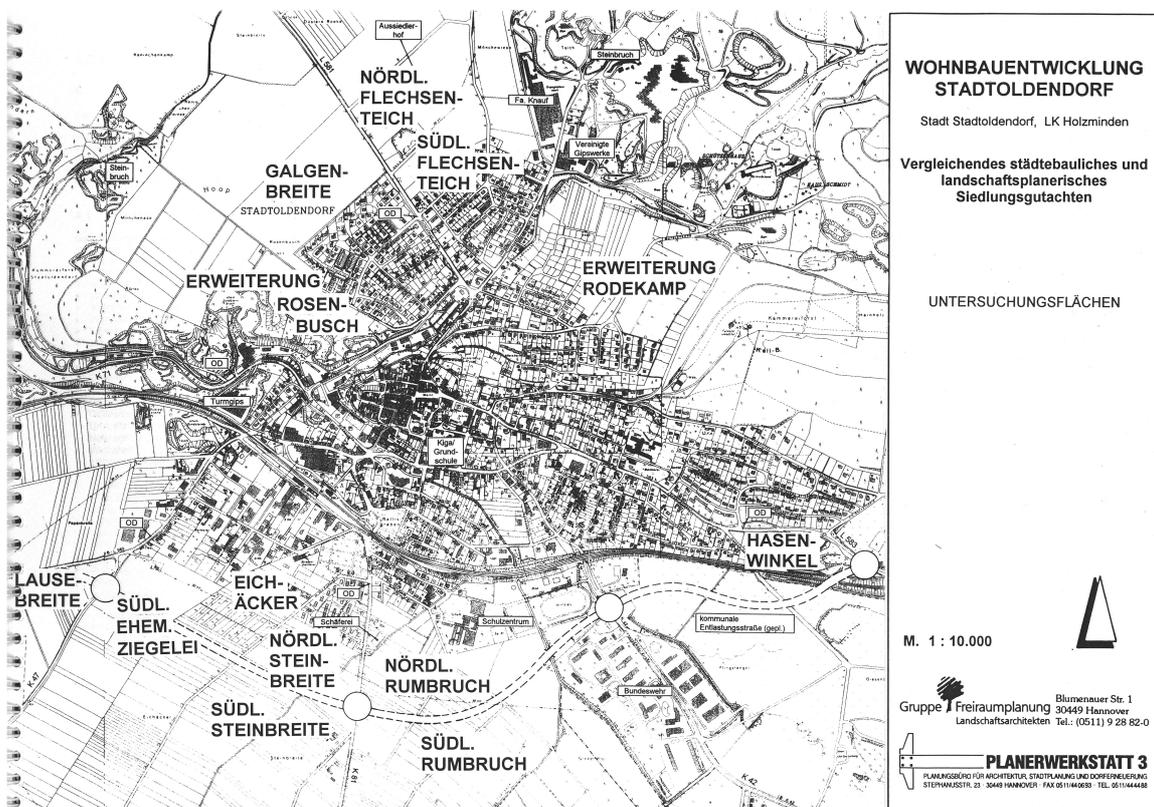
**Noch nicht im F-Plan dargestellt, aus dem Siedlungsgutachten 1998 aber weiterhin städtebaulich denkbar, d.h. Parallelverfahren Änderung F-Plan und Aufstellung B-Plan:**

- „Erweiterung Rosenbusch“ (ca. 1 ha)
- „Galgenberg“ (aufwändige neue Erschließung von der freien Strecke L 581)
- „Hasenwinkel“ (ca. 3 ha, hohe Lärmeinträge von Bahnlinie und L 583)

Noch nicht im F-Plan dargestellt und aus dem Siedlungsgutachten 1998 derzeit nicht weiter zu verfolgen bzw. eher ungeeignet:

- „Nördl.+Südl. Flechsensteich“ (Biotope)
- „Rumbruch südl. K 81“ (zu ablegen)
- „Nördlich Steinbreite“ (offene Trassenführung Umfahrungsstraße)
- „Eichacker“ (dito)
- „Südl. ehem. Ziegelei“ (dito)
- „Lausebreite“ (dito)

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei erstmaligen Neuausweisungen im F-Plan ggf. bestehende Darstellungen im gleichen Zuge zurückzunehmen sind.

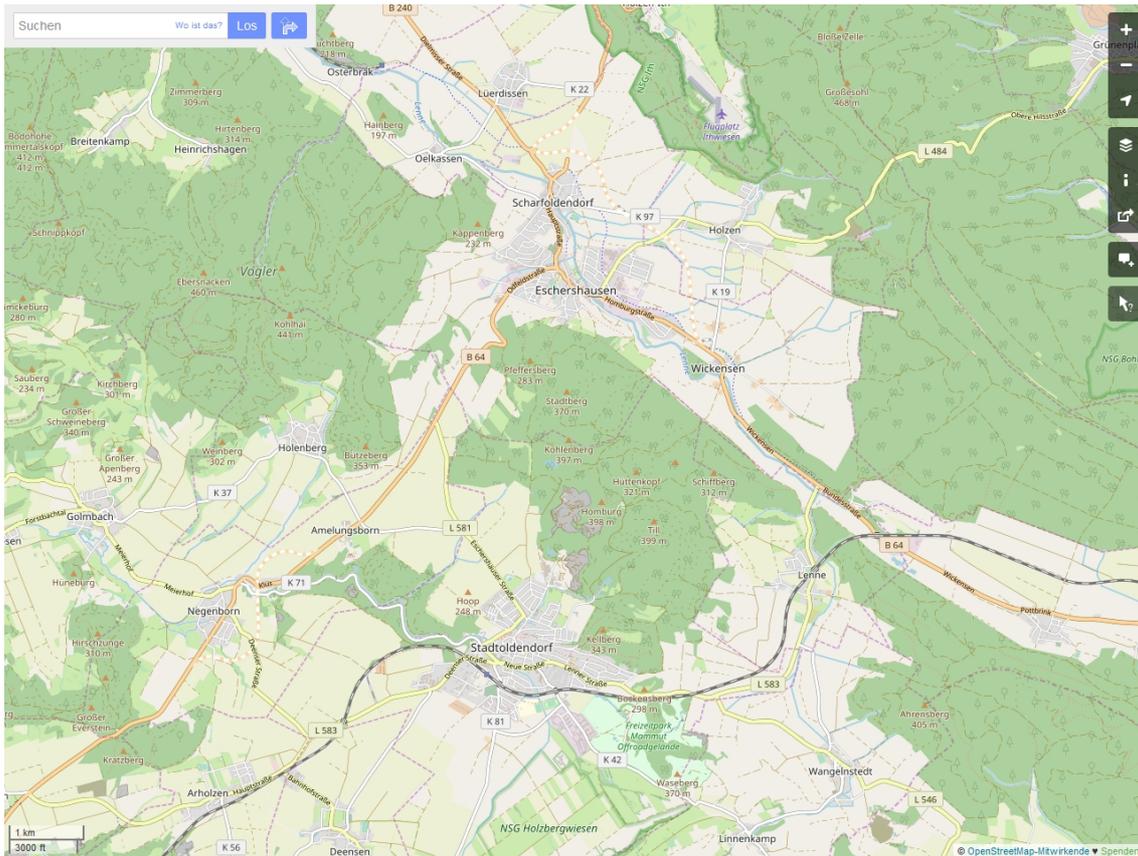


## Siedlungsgutachten 1998 Untersuchungsflächen



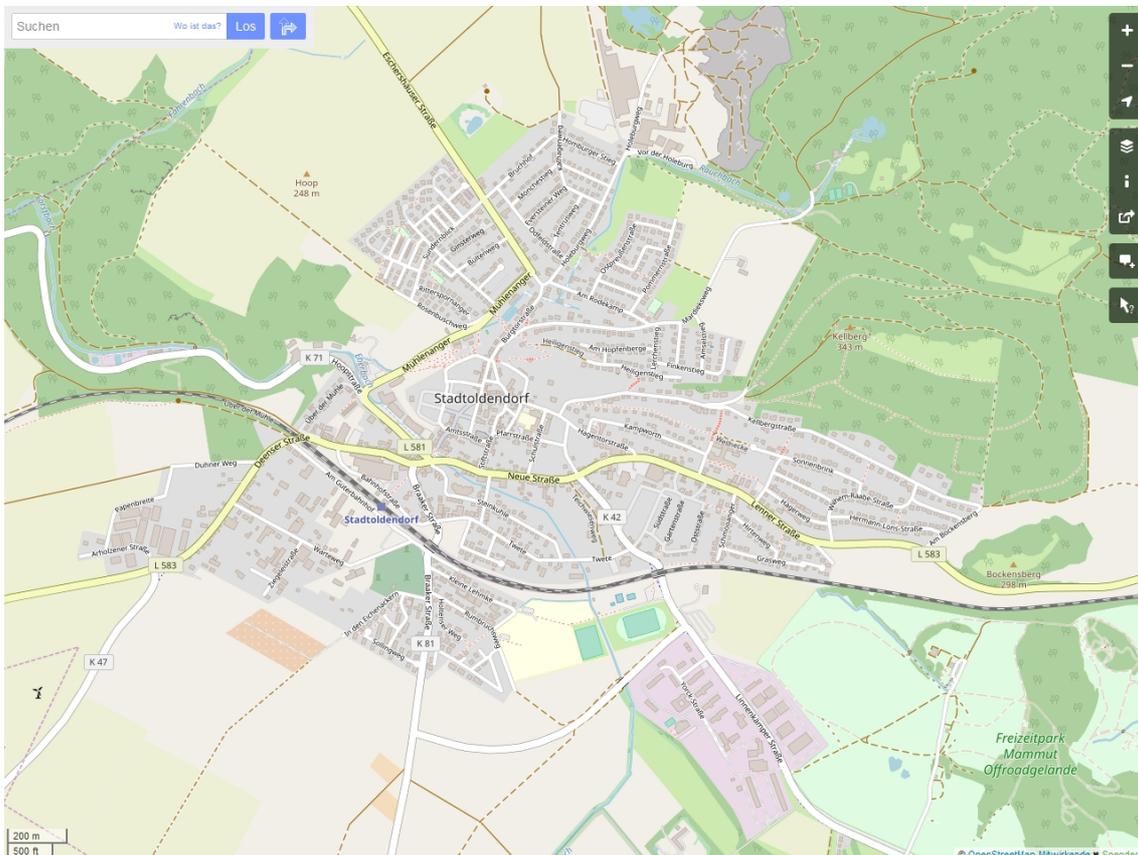
## **Anhang**





**Lage im Raum**

Quelle: OpenStreetMap



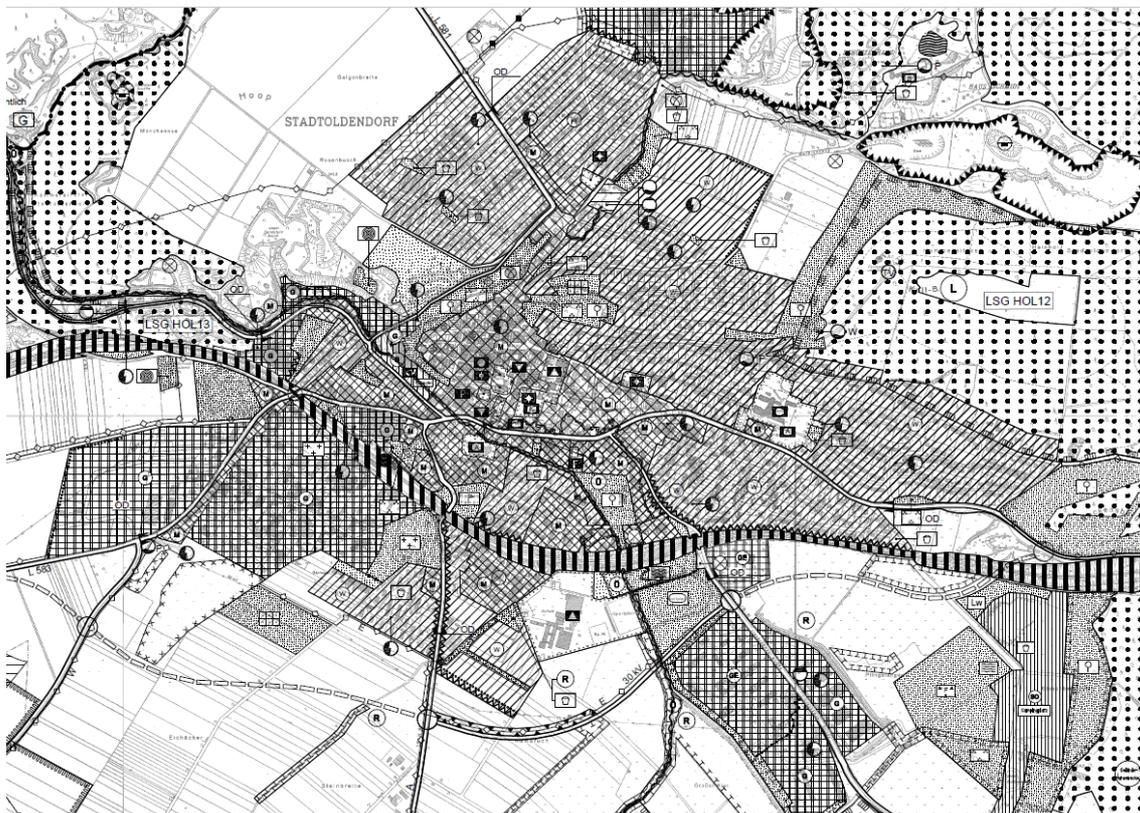
**Stadtkarte Stadtgebiet Stadtoldendorf**

Quelle: OpenStreetMap



**Luftbild Stadtgebiet Stadtoldendorf**

*Quelle: Google Earth*



**Auszug Flächennutzungsplan (F-Plan)**