

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.....	18
6. Bedarf, Standortwahl	18
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	20
8. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	20
9. Darstellungen der Planänderung	21
10. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	21
11. Erschließung, Infrastruktur	22
12. Hinweise	22
13. Flächenbilanz	23
14. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	23

1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Im Zuge der Plangenehmigung wurden Mängel bei der Durchführung der öffentlichen Bekanntmachung erkannt. Weiterhin wurde die Aufhebung von bisherigen Wohnbauflächen-darstellungen im Bereich der Gemeinde Lenne in der Begründung nicht bzw. nicht ausreichend dargelegt. Daher muss der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf erneut öffentlich ausgelegt werden. Hierzu werden einzelne Anpassungen der Erläuterung vorgenommen. Diese sind im fortlaufenden Text durch farbige Hervorhebung (rot) gekennzeichnet.

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 voneinander 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 „Immissionschutz“ (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.

Gleichzeitig werden Flächen aus der Bauflächendarstellung entlassen. Es erfolgt ein flächenmäßiger Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft, die über dem eigentlichen Bedarf der Gemeinde Lenne liegt. Ziel ist es, mittelfristig kein Überangebot an Bauflächen vorzuhalten.

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 teilträumlichen 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.).

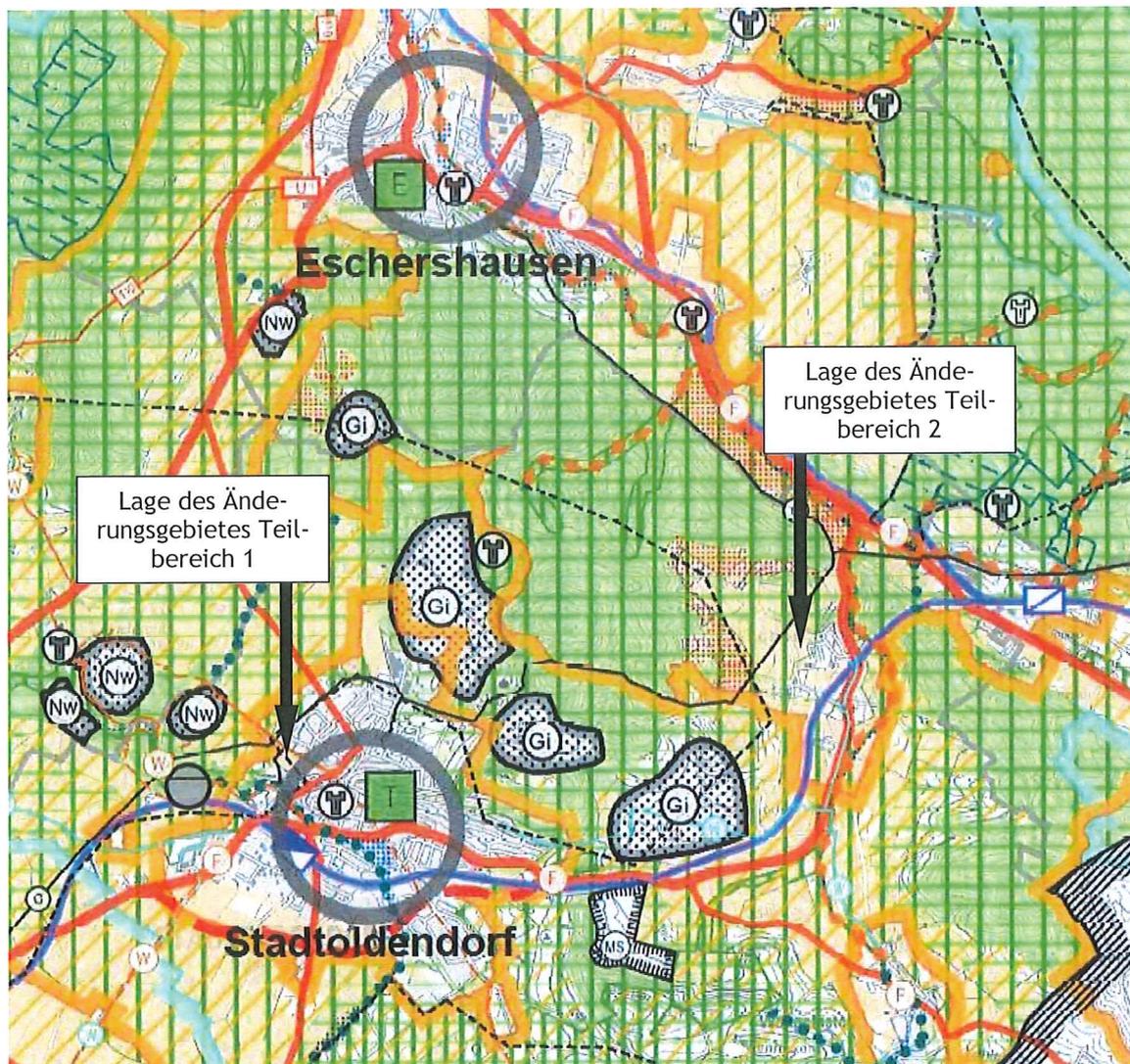
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Holzminden (Entwurf 2019) stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar.

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 weiterentwickelt 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 störender 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“.

Im Gegenzug werden Flächen aus der Bauflächendarstellung entlassen, sodass einem sparsamen Umgang im Flächenbedarf gerecht wird. Mit der Ausweisung von Bauflächen in Stadtoldendorf und Lenne wird die Entwicklung in Anlehnung an die raumordnerischen Ziele im zentralen Ort (Stadtoldendorf) und/oder in Orten mit guter Infrastruktur (Lenne) gesichert.

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

3. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖÖE 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 **2 A und 2 B** befinden 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 **der Teilfläche 2 A** 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 Teilfläche 2 B befindet sich am Ende der Straße Hilsblick und umfasst das Flurstück 293/27 sowie Teile der Flurstücke 294/15 und 295/1.

Der Teilbereich 2 C befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Lenne an der Lennetalstraße gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus. Er umfasst die Flurstücke 85/1, 537 (Gewässer) und 85/2 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung dieser Teilflächen 2 A, 2 B und 2 C sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie umfassen folgende Flächen:

Teilfläche 2 A	2,00 ha
Teilfläche 2 B	0,15 ha
Teilfläche 2 C	0,48 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 A 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.

Der Teilbereich 2 B befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Breite II“, 1. Änderung und ist dort als Allgemeines Wohngebiet und Fuß- und Radweg festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung ist aber Acker und Wiesenbrache. Die Umgebung ist wie Teilfläche 2 A gekennzeichnet.

Der Teilbereich 2 C umfasst wiederum eine ackerbaulich genutzte Fläche. Sie wird im Norden durch die Lennetalstraße und der Turnhalle mit Dorfgemeinschaftshaus begrenzt. Im Westen schließt das Altdorf von Lenne an. Im Osten befindet sich ein Einzelhaus im Außenbereich.

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.

Für den Teilbereich 2 A wird ebenfalls die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Breite III“ durchgeführt. Dabei muss für den Teilbereich 2 A Gemeinde Lenne die Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle (Teilbereich 2 B und 2 C) durchgeführt werden, um eine bedarfsgerechte Ausweisung zu gewährleisten. Betroffen von der Rücknahme sind das Flurstück 293/27 der Flur 6 und Teile der Flurstücke 294/15 und 295/1 der Flur 6 (Teilbereich 2 B) sowie die Flurstücke 537, 85/1 und Teile des Flurstücks 85/2 der Flur 2 (Teilbereich 2 C) in der Gemarkung Lenne.

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. 4

„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 Holzminde 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 Bauungen 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.

Des Weiteren werden zwei Flächen aus der bisherigen Bauflächendarstellung zurückgenommen. Ein bisher als „gemischte Baufläche“ von rd. 0,48 ha an der Lennetalstraße (Teilbereich 2 C) dargestellter Bereich wird in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückgeführt. Eine als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 4 „Auf der Breite II“ festgesetzte Fläche mit einer Größe von ca. 0,15 ha wird nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer in eine Grünfläche rückgeführt. Parallel wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Breite III“ dieser Teilbereich in den Geltungsbereich einbezogen und als Maßnahmenfläche zu einer Obstbaumwiese entwickelt.

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 Gesamtbetrachtung 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 ²)	Größe (ha)	Flächenanteil
Geltungsbereich	39.137	3,9	100,0%
<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 ²)	Größe (ha)	Flächenanteil
Geltungsbereich	19.652	2,0	100,0%
davon:			
Wohnbaufläche	19.652	2,0	100,0%

Teilbereiche 2B und 2C

Grünfläche	1.488 m ² (Rücknahme von Wohnbaufläche)
Fläche für die Landwirtschaft	4.708 m ² (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 Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.01.2021 (Frist 22.02.2021).

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