

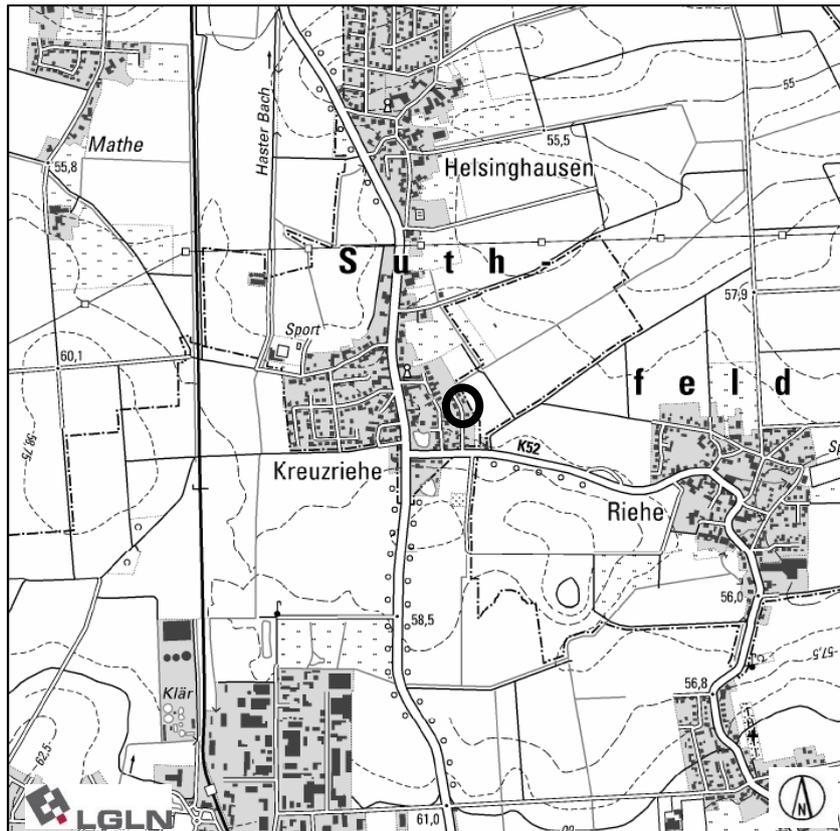
Bauleitplanung der Gemeinde Suthfeld

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. K3 "Hinter der Teichstraße" OT Kreuzriehe einschl. örtlicher Bauvorschriften - 1. Änderung -

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Entwurf



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760

Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Beschlüsse	3
1.3	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	3
1.4	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	4
1.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	8
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	11
3	Städtebauliches Konzept	12
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Zustand des Plangebietes	12
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	15
4	Inhalt des Bebauungsplanes	16
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	16
4.2	Örtliche Bauvorschriften	18
4.3	Verkehr	18
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	18
4.5	Immissionsschutz	20
5	Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	21
5.1	Altlasten und Kampfmittel	21
5.2	Bergbau	21
5.3	Denkmalschutz	22
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
6	Daten zum Plangebiet	23
7	Durchführung des Bebauungsplanes	23
7.1	Bodenordnung	23
7.2	Ver- und Entsorgung	23
7.3	Baugrund	24
7.4	Kosten	25

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suthfeld hat in seiner Sitzung am 27.08.2025 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 „Hinter der Teichstraße“, OT Kreuzriehe, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss ebenfalls den Beschluss über die Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suthfeld hat ferner beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

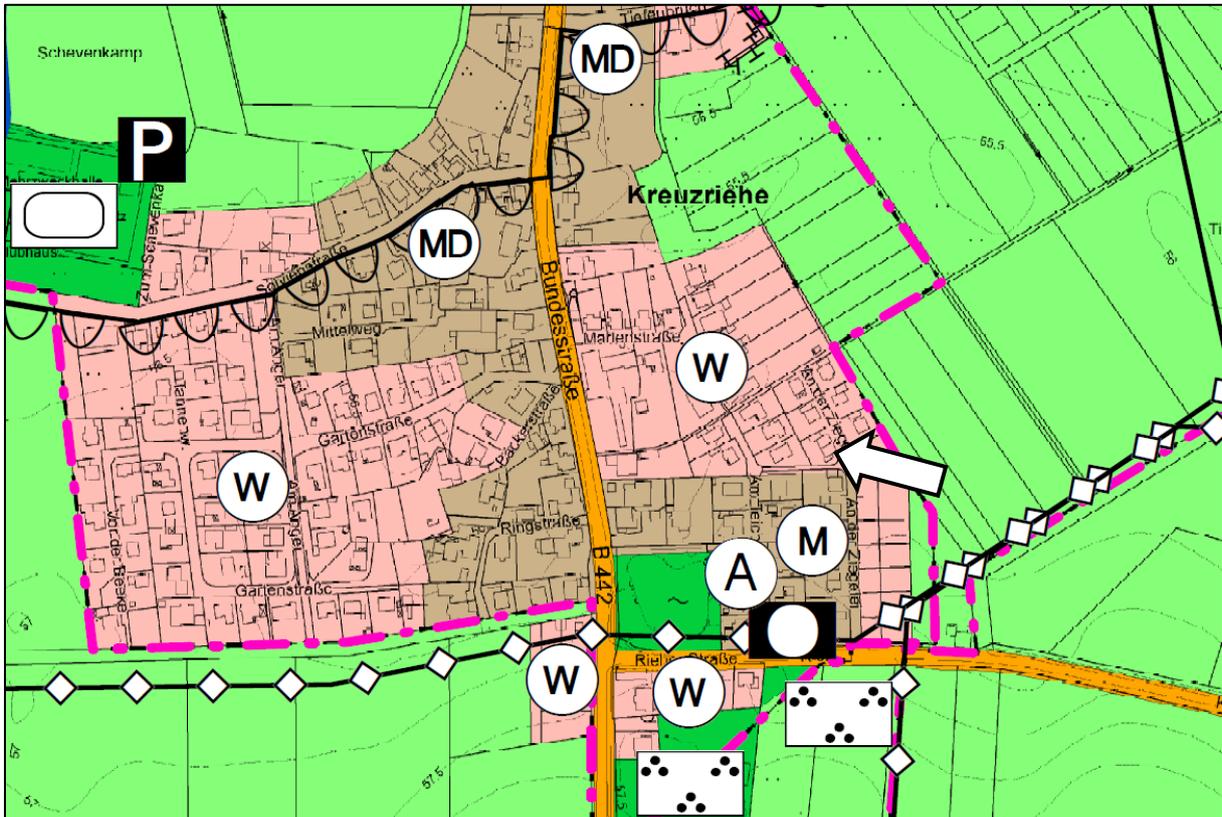
Durch den Rat der Gemeinde Suthfeld wurde am _____._____ der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.3 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen Wohnbauflächen dar. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird somit Rechnung getragen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (ohne Maßstab), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.4 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse

weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).

- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. K3 entsprochen, da durch die Erweiterung rechtsverbindlich festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen und die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Grundstücke hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes und damit zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Ortsteil Kreuzriehe beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v.g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich Kreuzriehes an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind.

Darstellungen für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

Das LROP weist der Gemeinde Suthfeld keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Nördlich von Kreuzriehe verläuft eine als Vorranggebiet Leitungstrasse festgelegte 220 kV-Eit-Leitung.

Die westlich des Plangebietes durch Kreuzriehe verlaufende B 442 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Nordöstlich von Kreuzriehe befindet sich der als Vorranggebiet Wald festgelegte Staatsforst Hannover. Zu dem Vorranggebiet hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Waldes mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden sein werden.

Fazit

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf die Ortschaft Kreuzriehes beziehenden Baulandbedarfes dienen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).

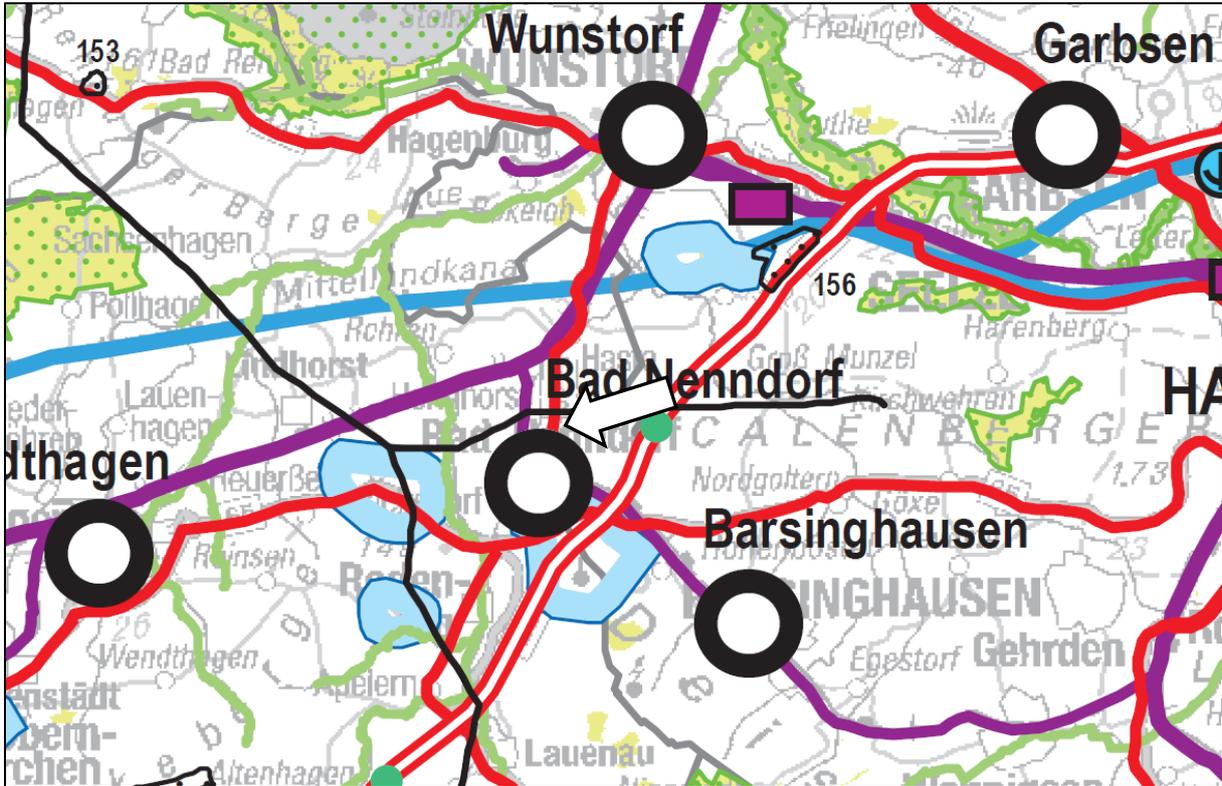
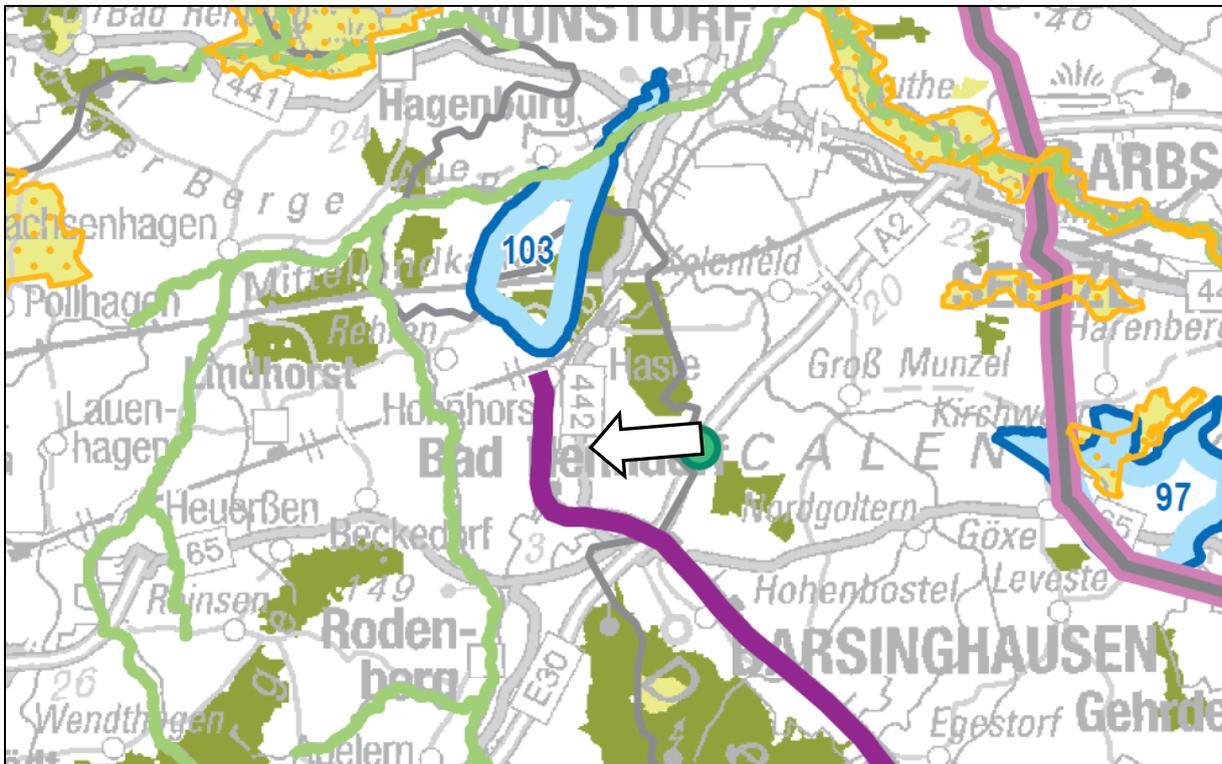


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO 2022)
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).



1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Nördlich von Kreuzriehe verläuft eine 220 kV-Elt-Leitung, südlich eine Rohrfernleitung „Gas“ (D 3.5.07).
- Durch Kreuzriehe verläuft die als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegte B 442.
- Kreuzriehe ist umgeben von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundene Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen und die Erhöhung der Grundflächenzahl innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes zum Zwecke der Nachverdichtung wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

- In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird zudem darauf hingewiesen, „dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.“ (E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung entsprochen werden.

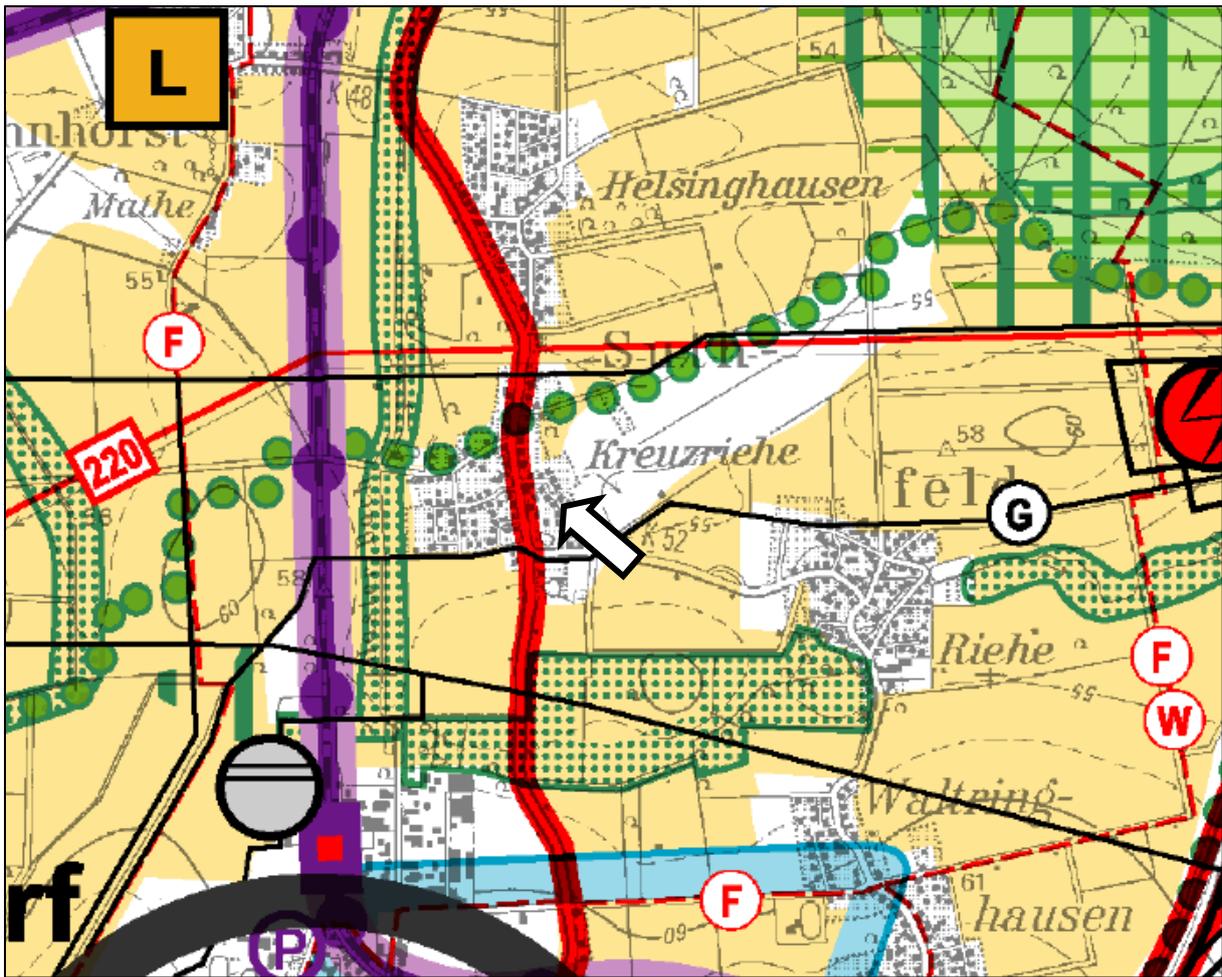
Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 erstreckt sich auf Flächen, die als Siedlungsgebiet dargestellt sind. Weitere Angaben für das Plangebiet sind aufgrund des übergeordneten und grobmaschigen Maßstabs des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht abzuleiten.

Die nördlich und westlich angrenzend im RROP dargestellten Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

Aus der mit diesem Bebauungsplan verbundenen baulichen Entwicklung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im RROP des Landkreises Schaumburg dargestellten oben genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete verbunden, da sich der Planbereich auf einen bereits baulich beanspruchten Siedlungsabschnitt im Siedlungszusammenhang des OT Kreuzriehe bezieht.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (2003), das Plangebiet ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



Die Ziele und Grundsätze der übergeordneten raumordnerischen Planungen wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 berücksichtigt. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms ist daher zum aktuellen Planungsstand nicht ableitbar und auch nicht zu erwarten.

1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. K3 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen westlich der Straße An der Ziegelei, die am östlichen Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Kreuzriehe liegen. Die im Planbereich selbst gelegene Grundstücksfläche wird durch die bereits bestehende Wohnbebauung und die jeweils zugehörigen Hausgartenbereiche geprägt.

Das Plangebiet wird über die v.g. Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

➤ Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung

oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Dies ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch nicht der Fall.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 240 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche

Bebauungsplan Nr. K3 „Hinter der Teichstraße“, 1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet (WA) x GRZ: 601 m ² x 0,4 = 240,4 m ²

Aus der Berechnung ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind erfüllt.

➤ *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 befindet sich innerhalb eines bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereiches, für den der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt.

Die von der konkreten Planung betroffenen Flächen grenzen im Norden, Süden und Osten an die Wohnbebauung beidseits der Straße An der Ziegelei und im Westen an die Wohnbebauung

östlich der Straße Am Teich an. Die Wohnbebauung setzt sich südlich entlang der Straßen Am Teich und An der Ziegelei sowie nach Norden beidseits der Marienstraße fort. Die umgebende Wohnbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K3 sowie den daran anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch diese Festsetzung und Nutzungen ist eine Zuordnung zum Siedlungsbereich als auch eine Zuordnung zu den Flächen, die sich für die Förderung der Innenentwicklung anbieten, im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Um eine bedarfsgerechte Bebauung der bislang unbebauten Grundstücksflächen zu ermöglichen, sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. K3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebauliche Ordnung und Integration in den vorhandenen Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient konkret der Deckung des lokal bestehenden Baulandbedarfs, die durch eine maßvolle Entwicklung bereits baulich geprägter Flächen erfolgen soll. Die Deckung des Wohnbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen findet gerade hier nicht statt.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen.

➤ *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits siedlungsstrukturell vorbelastet und Teil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar, da auf einen bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit den darin bereits möglichen baulichen Anlagen eingegangen und darüber hinaus auch kein weitergehender erheblicher Eingriff vorbereitet wird. Auch mit der geringfügigen Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 wird keine erheblich über den planungsrechtlichen Bestand hinausgehende Mehrversiegelung ermöglicht. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung

erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits hätte erfolgen können. Ferner wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

➤ *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Die Vermeidung des Eintretens von Störungs- und Tötungsverbot (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt durch Aufnahme von Regelungen zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung.

➤ *UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht grundlegend beeinträchtigt.

➤ *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

➤ *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

➤ *Fazit*

Für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen westlich der Straße An der Ziegelei. Er umfasst eine Fläche von rd. 601 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 75/11,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 75/9 (An der Ziegelei),
- im Süden: durch die westliche Grenze des Flst. 75/9 (An der Ziegelei),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 75/7.

Die Flurstücke liegen alle innerhalb der Flur 1, Gemarkung Kreuzriehe.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M. 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

3.2.1 Das städtebauliche Umfeld

Der Planbereich liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches Kreuzriehe, westlich der Straße An der Ziegelei.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch die nördlich, östlich, westlich und südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche beiderseits der Straßen An der Ziegelei und Am Teich sowie der Marienstraße geprägt. Diese gehen im weiteren westlichen Verlauf in den durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Ortskern Kreuzriehes über. Die umliegenden Wohnnutzungen sind u.a. auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. K3 sowie dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K7 „An der Ziegelei“ realisiert worden.

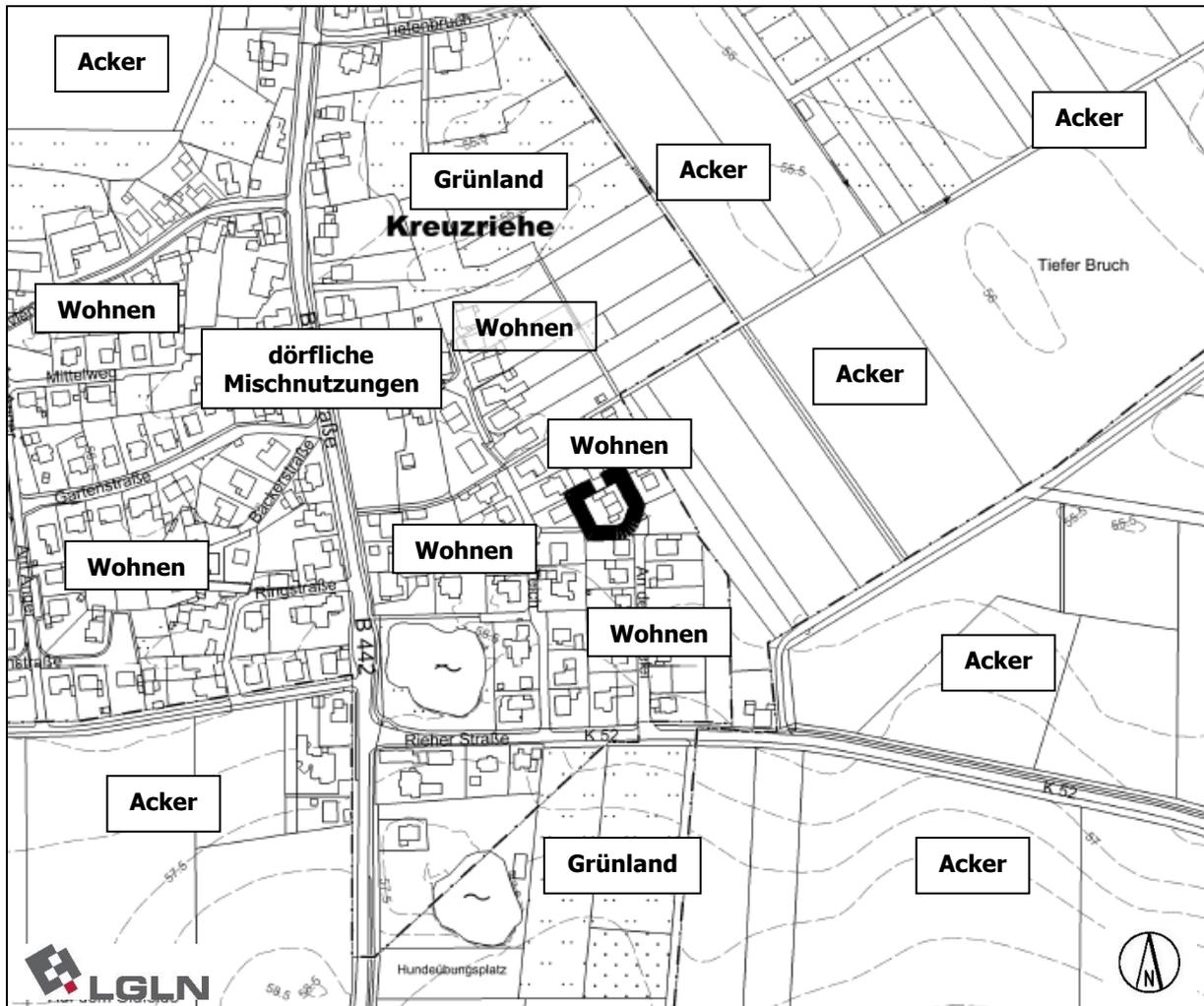
Im Osten schließen sich der Bebauung an der Straße An der Ziegelei ausgedehnte landwirtschaftliche Ackerflächen an.

3.2.2 Das Plangebiet

Die im Planbereich selbst gelegenen Grundstücksflächen werden durch ein bestehendes Doppelhaus mit den zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Außenwohnbereiche geprägt. Die derzeitige Erschließung des Grundstückes erfolgt über die im Osten angrenzend verlaufende Straße An der Ziegelei.

Die Lage des Plangebietes und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Amtliche Karte AK 5, M. 1:5.000 © GeoBasis-DE/LGLN (2025)



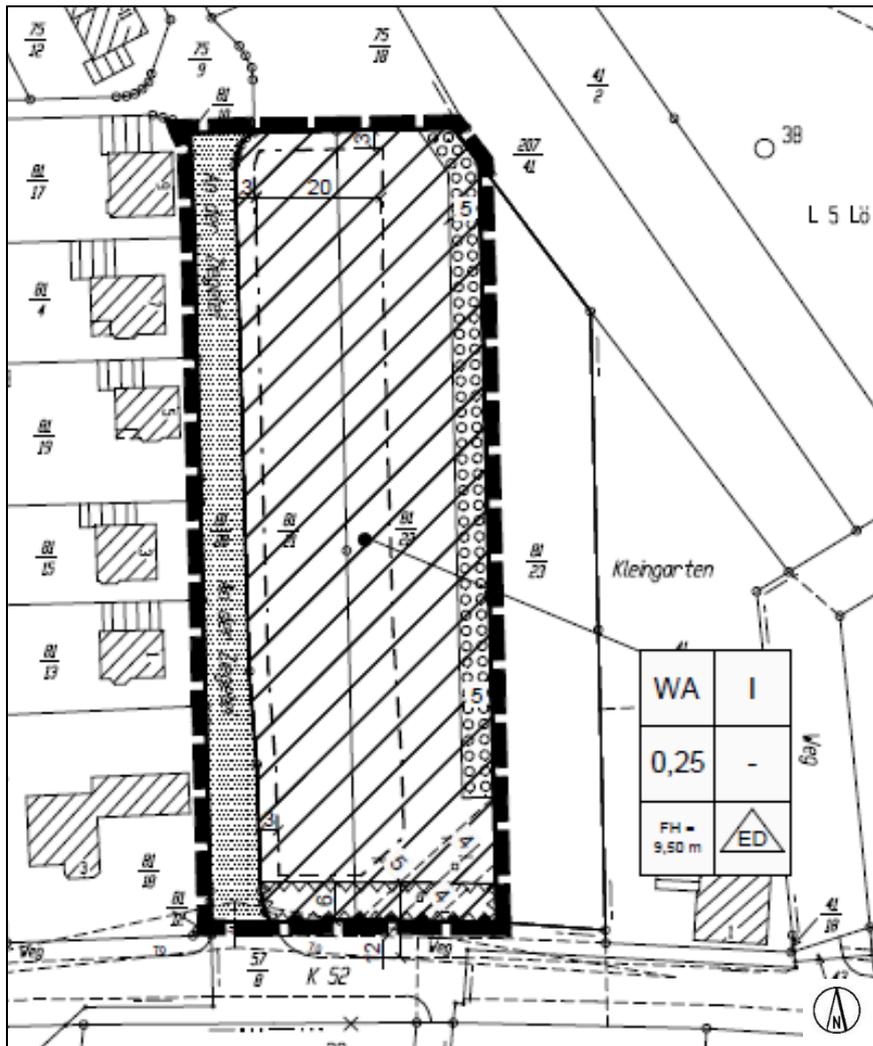
3.2.3 Bestehende Bebauungspläne / Änderungen

➤ Bebauungsplan Nr. K3 „Hinter der Teichstraße“

Im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. K3 sind die Flächen des Planbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,3, eine I-geschossige und offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Zur Straße An der Ziegelei werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m und dann nach Westen in einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K7 „An der Ziegelei“



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der baulichen Nutzung der im Gebiet befindlichen Grundstücksflächen, um den lokalen und auf diesen Bereich aktuell reflektierenden individuellen Wohnbedarf decken zu können. Zu diesem Zweck sollen die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden, sodass es zu einer maßvollen und mit der städtebaulichen Abrundung des Siedlungsrandes noch vertretbaren baulichen Ergänzung kommen kann.

Die Bebauungsplanänderung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, indem die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Baugebiete entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert“ werden. Für die im zentralen Bereich des Plangebiet gelegene Grundstücksfläche liegt der Gemeinde Suthfeld bereits eine entsprechende Anfrage vor, die den o.g. und individuellen Baulandbedarf hinreichend dokumentiert, aber auf der Grundlage der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen, (besonders der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen) nicht realisiert werden kann. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch eine bauliche Nutzung dieser Flächen auch unter Würdigung der benachbarten Bebauung möglich, sodass die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes auch in diesem Bereich zur Förderung der Innenentwicklung beiträgt.

Auf dieser Grundstücksfläche wird im Sinne der Förderung der Innenentwicklung eine den heutigen Anforderungen des individuellen Wohnens entsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht; die auch mit den Anforderungen einer flächen-, kosten- und energiesparenden Bauweise vereinbar ist.

Auf die Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten Flächen im Außenbereich kann verzichtet werden.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und geringfügige Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten, ohne städtebauliche Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erzeugen. Eine merkliche städtebauliche Neuordnung und damit eine städtebauliche Neuorientierung des Bebauungsplanes sind hingegen nicht beabsichtigt.

Die städtebauliche Ordnung findet weiterhin Berücksichtigung durch die in die 1. Änderung überführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. K3, die, mit Ausnahme der Änderungsgegenstände (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, Erhöhung GRZ/GFZ), unverändert übernommen werden. Insbesondere trifft dies auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Bauweise zu.

Neben der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfs soll gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden, die bestehenden Infrastrukturanlagen weitergehend nutzen zu können. Eine vollständige Neuerschließung ist somit nicht erforderlich.

Der lokale Baulandbedarf ist wie o.b. aus aktuellen Anfragen von Bauinteressenten ableitbar, die an die Gemeinde Suthfeld, mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs, herangetreten sind. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der damit verbundenen Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung sowie der absehbar rückläufigen Einwohnerzahlen werden die Auswirkungen des demografischen Wandels deutlich wahrnehmbar sein. Dies wird sich auch auf die sozialen und kulturellen Strukturen eines Dorfes dadurch auswirken, dass Vereine, Feuerwehren und anderen lokale Institutionen nicht mehr oder nur noch geringe Mitgliederzahlen aufweisen. Die Einschränkung oder sogar die Aufgabe entsprechender sozio-kultureller, gesellschaftlich wichtiger Bereiche könnte dann die Folge sein.

Die 1. Änderung dient somit insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ferner dient diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K3 zeichnerisch festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert und bleibt daher als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 erstrecken sich daher auch nicht auf die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Diese werden jedoch zum besseren Verständnis nachfolgend noch einmal aufgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO können nur die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes zugelassen werden. Diese sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 ist unverändert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Eine Änderung der Nutzungszusammensetzung ist nicht erforderlich.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang festgesetzten Maße der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 werden zu Gunsten einer den heutigen Anforderungen an eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise geringfügig erhöht. So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung die GRZ mit 0,4 und die GFZ unter Berücksichtigung der eingeschossigen Bauweise entsprechend ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im WA-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 60% ergibt.

Gegenüber den bisher festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dabei jedoch nur geringfügig erhöht, so dass sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 kein weitergehender erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebietes wird auch die Anzahl der Geschosse unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und weiterhin auf **1 Vollgeschoss** begrenzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen und der offenen Landschaft zu gewährleisten.

4.1.3 Bauweise

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes wird eine **offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**, festgesetzt. Mit dieser Bauweise soll neben der Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen in den Siedlungsrand der konkret vorliegende Baulandbedarf gedeckt werden, wobei auch die Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens geschaffen werden sollen.

4.1.4 Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksfläche)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtung der Hauptgebäude vorgesehen sind, werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Für die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen werden überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese halten einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße An der Ziegelei und werden nach Westen in einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Im Süden hält die westliche (rückwärtige) Baugrenze einen Abstand von 3

m zur Grundstücksgrenze ein und verläuft dann orthogonal nach Osten.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden bis auf einen Abstand von 3 m zur dortigen Grundstücksgrenze erweitert. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen kann durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur Förderung der kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden somit den heutigen baulichen Anforderungen an die Deckung des Wohnbedarfs entsprechend maßvoll erweitert.

Nach Westen und Osten werden die bisherigen Abstände auch weiterhin beibehalten, im Norden schließen die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert an die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück festgesetzten an.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K3 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert gültig. Zum besseren Verständnis werden diese nachfolgend noch einmal aufgeführt:

1. *Für die Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung darf 28° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.*
2. *Zulässig sind nur rotfarbige, schuppige Dacheindeckungen entsprechend der RAL-Farben 2001, 2002 und 3000 bis einschließlich 3007 und ihrer Zwischentöne. Diese Farben gelten auch für die Außenwände.*
3. *Für straßenbegleitende Einfriedigungen sind zulässig:*
 1. *Staketen in Holz*
 2. *Hecken aus standortgerechten Laubhölzern, geschnitten oder freiwachsend*
 3. *Halbhohe Ziegel-, Naturstein- oder Kunststeinmauern, max. 1,0 m über OK Gehweg.*

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die östlich angrenzende Straße An der Ziegelei. Über diese ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (K 52 und B 442) angebunden.

Durch die geplante Nutzung innerhalb des Planbereiches sind Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den angrenzenden Straßen fließenden Verkehrs nicht zu erwarten, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken. Die angrenzenden Straßen sind auch weiterhin zur Aufnahme der durch das Plangebiet hinzukommenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Eine erhebliche Beeinträchtigung des anschließenden Siedlungsbereiches Kreuzriehe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Realisierung von Wohnbebauung im Siedlungsbereich Kreuzriehe. Damit verbunden ist aufgrund der Lage des Plangebietes auch die Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches, sodass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 wird mit rd. 240 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

In Kapitel 1.5 wird dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB erfüllt sind. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i. S. d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Auf den Flächen des Plangebietes sind – wie oben beschrieben - Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die von der Planung (Änderungsbereich) betroffenen Freiflächen im Geltungsbereich stellen sich als Hausgärten die gärtnerisch gestaltet wurden bzw. derzeit mit Garagen bestandene Flächen dar. Diese Biotope haben aufgrund der Lage in siedlungsstrukturell geprägten Flächen eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt.

Mit der geringfügigen Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 ist keine erheblich über den planungsrechtlichen Bestand hinausgehende Mehrversiegelung verbunden. Der zulässige Gesamtversiegelungsgrad erhöht sich demnach von 45 auf 60%. Für das Plangebiet ergeben sich somit keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens nicht wesentlich verändert oder grünordnerisch relevante Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, so dass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen/Artenschutz

Grünordnerische Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. K3 „Hinter der Teichstraße“ beinhaltet grünordnerische Festsetzungen in Form randlicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die sich jedoch außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches befinden. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich nicht auf diese Festsetzungen aus.

Ferner ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, mittelgroßkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Auch diese Festsetzung behält unverändert weiterhin ihre Gültigkeit und ist entsprechend umzusetzen.

Artenschutz (Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung)

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss oder Sanierung auf Fledermausbesatz und das Vorkommen von Brutvögeln und ihren Lebensstätten zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse bzw. Ornithologe). Die Prüfergebnisse sind vor Maßnahmenbeginn (Fällung der Höhlenbäume bzw. Abriss bzw. Sanierung der Gebäude) der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vorzulegen und evtl. erforderliche Maßnahmen abzustimmen. Die Beseitigung oder Zerstörung von vorhandenen Nestern, Quartieren und Baumhöhlungen ist nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verlegung der Baugrenzen innerhalb eines bereits rechtsverbindlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Vielmehr soll die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht verändert und diese nur durch gleichartige Nutzungen ergänzt werden.

Nutzungskonflikte werden hierdurch nicht ausgelöst, sodass die Schutzbedürfnisse des WA-Gebietes im Sinne der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dargelegten und möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte der städtebaulichen Planung von tags 55 dB(A) und 45/ 40 dB(A) berücksichtigt werden. Der niedrige Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

Gewerbelärmimmissionen sind aus der umgebenden Nutzungsstruktur des Gebietes aufgrund der nicht vorhandenen Emissionsquellen nicht ableitbar.

Die von der Bundesstraße (B 442) ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen können zu einer Überschreitung der v.g. Orientierungswerte beitragen. Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung an den Gebäuden berücksichtigt werden, wobei durch die Anwendung des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes die Anforderungen an die energetisch wirksame Ausformung von Bauteilen auch der erforderliche Schallschutz (in der Regel bis zum Lärmpegelbereich III) erbracht werden kann. Das Erfordernis der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen mit Blick auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht ableitbar. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist der Nachweis zu führen, dass die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist mit dem Bebauungsplan auch kein baulicher Eingriff in den Straßenraum verbunden, sodass auch aus diesem Grund keine weitergehenden Anforderungen, etwa aus der Anwendung der 16. BImSchV, zu berücksichtigen sind.

Auf das Plangebiet selbst können saisonbedingt Immissionen, ausgehend von den nördlich bzw. westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), einwirken. In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft bisher keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm-, Geruchs- oder Staubimmissionen bekannt geworden. Diese sind im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen jedoch als saisonal typisch zu betrachten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch keine Nutzungskonflikte ableitbar.

Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Suthfeld nicht in einem Achtungsabstand eines störfallrelevanten Gewerbebetriebs liegt.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

5.1.1 Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung.

5.1.2 Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

5.2 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers nicht im Bergwerkseigentum gemäß § 9 BbergG.

Ergänzend vorliegende Salzabbaugerechtigkeiten sind für das vorliegende Plangebiet nicht bekannt.

5.3 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Funde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten **archäologischer Bodenfunde** ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung hier nicht auszuschließen.

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

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Bauliche Anlagen, die dem **Baudenkmalschutz** unterliegen, befinden sich weder in der Umgebung noch im Plangebiet selbst.

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. K3 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in der Örtlichkeit bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Die Flächen haben aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. K3 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K3 möglich, so dass die geringfügige Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenze) sowie die geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K3 trägt nicht dazu bei, dass die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung erheblich zunehmen wird.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Dies ist im Rahmen der Planung hinsichtlich der Dimensionierung entsprechender Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber der bisherigen Ableitung des Oberflächenwassers wird durch die städtebauliche Neuordnung kein darüberhinausgehender Beitrag zur erheblichen Erhöhung der Abflusspende geleistet, da der zulässige Grad der Versiegelung die bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. K3 bereits zugelassene Versiegelung nur geringfügig überschreitet.

Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Suthfeld Rechnung getragen.

6 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 601 m² und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden und durchgängig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Straße An der Ziegelei ist bereits voll erschlossen und beidseitig bebaut.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich kann im Rahmen des Bestandes an das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. K3 sind Stellplatzflächen auf den Grundstücken aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf dieses bestehende Entwässerungskonzept aus.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGA/ (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung – 800 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Sollte diese Menge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Hierzu erfolgt eine Darstellung in einem Löschwasserplan, der der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zuzustellen ist. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben, wobei dieser sich nach dem Löschwasserbedarf richtet. Die Abstände der

Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe. Das Trinkwassernetz kann dabei im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH (AWS) als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut und für die Entsorgung des Hausmülls ausreichend dimensioniert.

7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH.

7.2.6 Kommunikation

Die im Plangebiet hinzutretende Bebauung kann im Rahmen des Bestandes an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.3 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können über den NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden. Danach finden sich innerhalb des Plangebietes wasserempfindlicher Ton und Tongesteine. Es sind geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeiten von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderungen) sowie Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung) zu erwarten. Es handelt sich um

die Bodenklasse 4: mittelschwer lösbare Bodenart bis Bodenklasse 5: schwer lösbare Bodenart. Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine. Es liegt eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor. Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung ist mäßig.

Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Kosten

Der Gemeinde Suthfeld entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.