

**Gemeinde Ahnsen**  
Landkreis Schaumburg

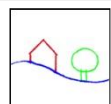
**Aufhebung der  
Innenbereichssatzung Nr. 3**

**Begründung**



**Entwurf**

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



## **Gliederung**

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Anlass der Aufhebung	3
1.3	Beschlüsse	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	4
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003)	6
2.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP)	7
2.4	Heilquellenschutzgebiet	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>9</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Zustand des Satzungsgebietes	10
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Sonstige, betroffene öffentliche Belange</b>	<b>14</b>
5.1	Verkehr	14
5.2	Belange von Natur und Landschaft	15
5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
5.4	Immissionsschutz	16
5.5	Altablagerungen/Rüstungsaltslasten	17
5.6	Denkmalschutz	17
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b>	<b>18</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Gesetze und Verordnungen

### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

## 1.2 Anlass der Aufhebung

Die bestehende rechtsverbindliche Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereichssatzung Nr. 3) ist zur Gewährleistung einer auf die im Satzungsgebiet gelegenen Flächen bezogene städtebauliche Ordnung nicht mehr erforderlich. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 3 im Satzungsgebiet gelegene gastronomische Nutzung wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. Als Folgenutzung wird die Deckung des Wohnbedarfs angestrebt. Die bisher für das Satzungsgebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) ist aufgrund der im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung fehlenden Durchmischung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung nicht mehr erforderlich und eine Entwicklung absehbar auch nicht mehr zu erwarten. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf den im bisherigen Satzungsgebiet gelegenen Flächen kann zukünftig auch auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen.

## 1.3 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 gefasst.

Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat ferner beschlossen, 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 (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur

öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Für die Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 wird das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Aufhebung der Satzung erfolgt unter Anwendung der auch für die Aufstellung oder Änderung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigenden Verfahrensschritte.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde durch den Rat in seiner Sitzung am ..... gefasst.

## **2 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die hier in Rede stehende städtebauliche Satzung stellt streng genommen keine Bauleitplanung dar. Dennoch soll aus Gründen der Darlegung des allgemeinen städtebaulichen Gesamtzusammenhanges auf die raumordnerischen Rahmenbedingungen kurz eingegangen werden.

### **2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)**

#### 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 siedlungsnahe 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 mit der Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme der bisher gewerblichen Zwecken dienenden Bereiche des Plangebietes (Gastronomie) Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet werden, die zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes und damit zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Ahnsen beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren 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.

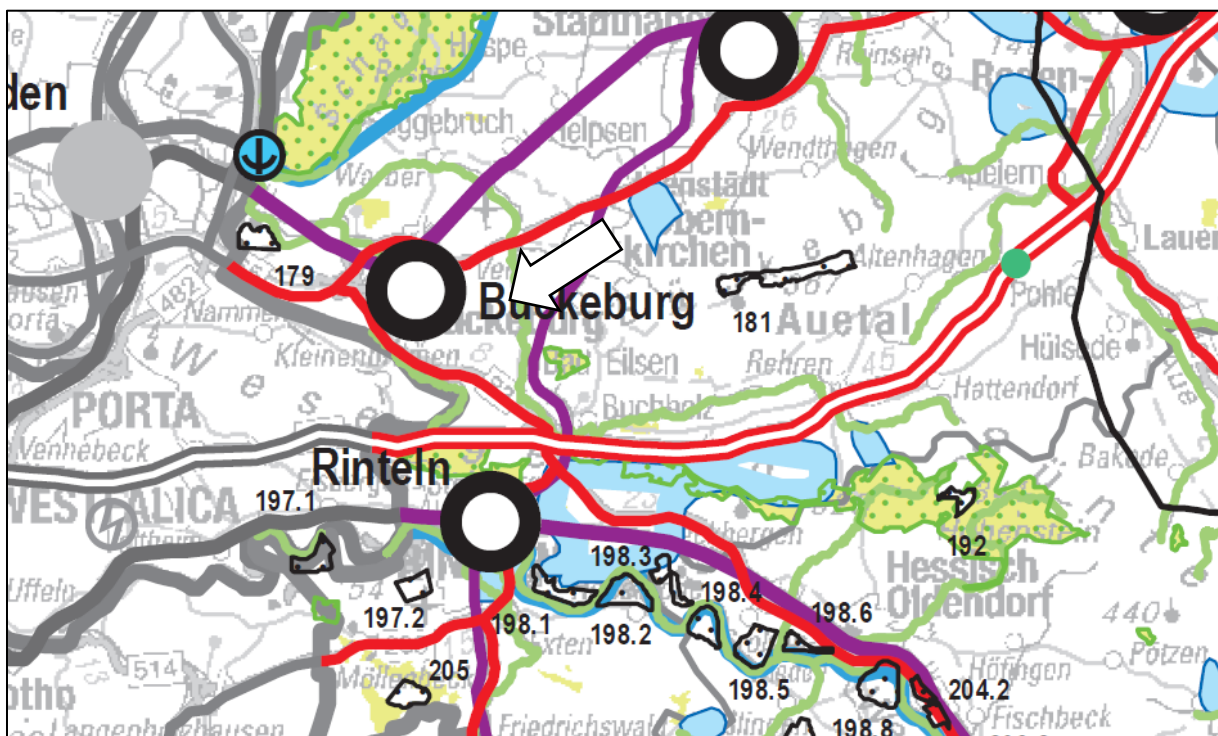
Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich Ahnsens an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Gebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohnnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

#### Darstellungen des LROP für den Planbereich

- Das LROP enthält aufgrund des übergeordneten Maßstabs keine konkreten Aussagen für den Planbereich.
- Als nächstgelegene Mittelzentren werden im Westen die Stadt Bückeburg, im Süden die Stadt Rinteln und im Nordosten die Stadt Stadthagen dargestellt.
- Östlich des Siedlungsbereiches Ahnsens wird entlang der Bückeburger Aue ein Vorranggebiet (linienförmiger) Biotopverbund gekennzeichnet. Das Vorranggebiet wird durch die Aufhebung der Innenbereichssatzung jedoch nicht beeinträchtigt.

Die im LROP dargelegten raumordnerischen Belange werden durch die hier in Rede stehende Aufhebung der Satzung nicht berührt oder gar beeinträchtigt.

**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet**



## **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

### Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird Bad Eilsen innerhalb der Samtgemeinde Eilsen die Funktion eines Grundzentrums (D 1.6.03) zugewiesen, welches verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten L 451 und B 83 liegt (D 3.6.3.01).
- Ferner ist Bad Eilsen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt (vgl. D 1.5.07 und D 3.8.06).
- In den Erläuterungen zum Regionalem Raumordnungsprogramm wird 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 Folge geleistet werden.

### Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

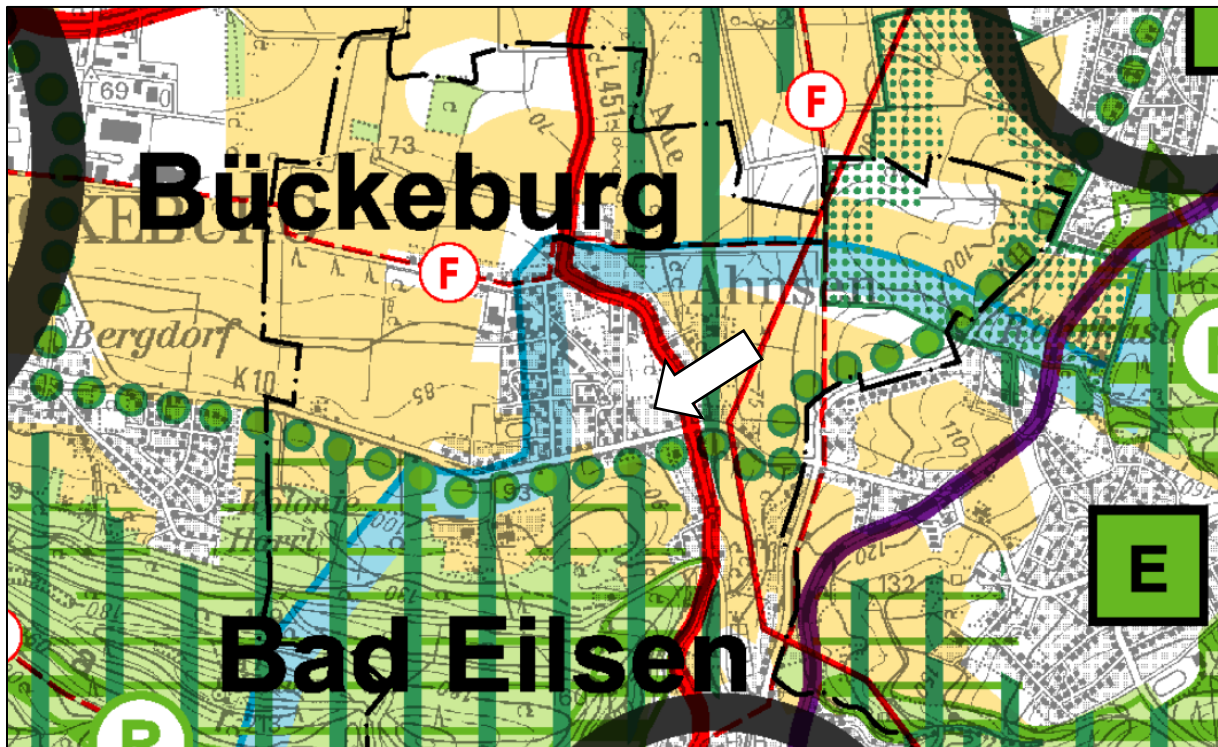
Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Ahnsen zugeordnet, welcher sich innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung befindet. Eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes durch die Aufhebung der Satzung ist jedoch nicht zu erwarten, da die im bisherigen Satzungsgebiet gelegenen Flächen bereits eine Bebauung aufweisen, die zum Teil einer Folgenutzung zu Wohnen zugeführt werden soll.

Im südlichen Verlauf schließen Flächen von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft sowie Erholung an. Den Siedlungsbereich Ahnsen umgebend finden sich Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Die v.g. Vorsorgegebiete werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Aufhebung der Satzung nicht beeinträchtigt.

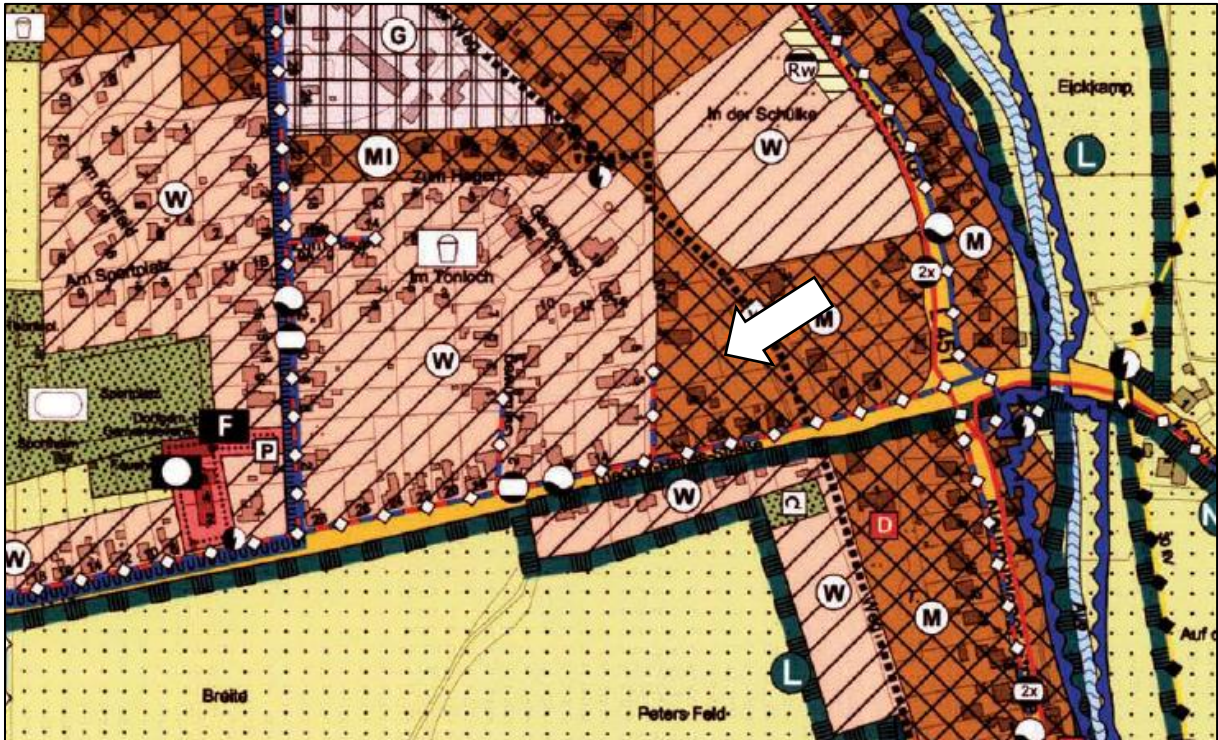
**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet**



### 2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Eilsen stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebung der Satzung gemischte Bauflächen dar. Im Süden grenzt die als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Theodor-Heuss-Straße (K 10) an, die Ahnsen mit Bückeburg verbindet. Darüber hinaus grenzt im Osten ein überörtlich bedeutsamer Wanderweg an. Im weiteren westlichen Anschluss schließen Wohnbauflächen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche an. Hierbei handelt es sich jedoch um gleichartige Nutzungen, sodass mit dieser und den v.g. Darstellungen keine Nutzungs- und/oder Immissionskonflikte durch die Aufhebung dieser Satzung ausgelöst werden.

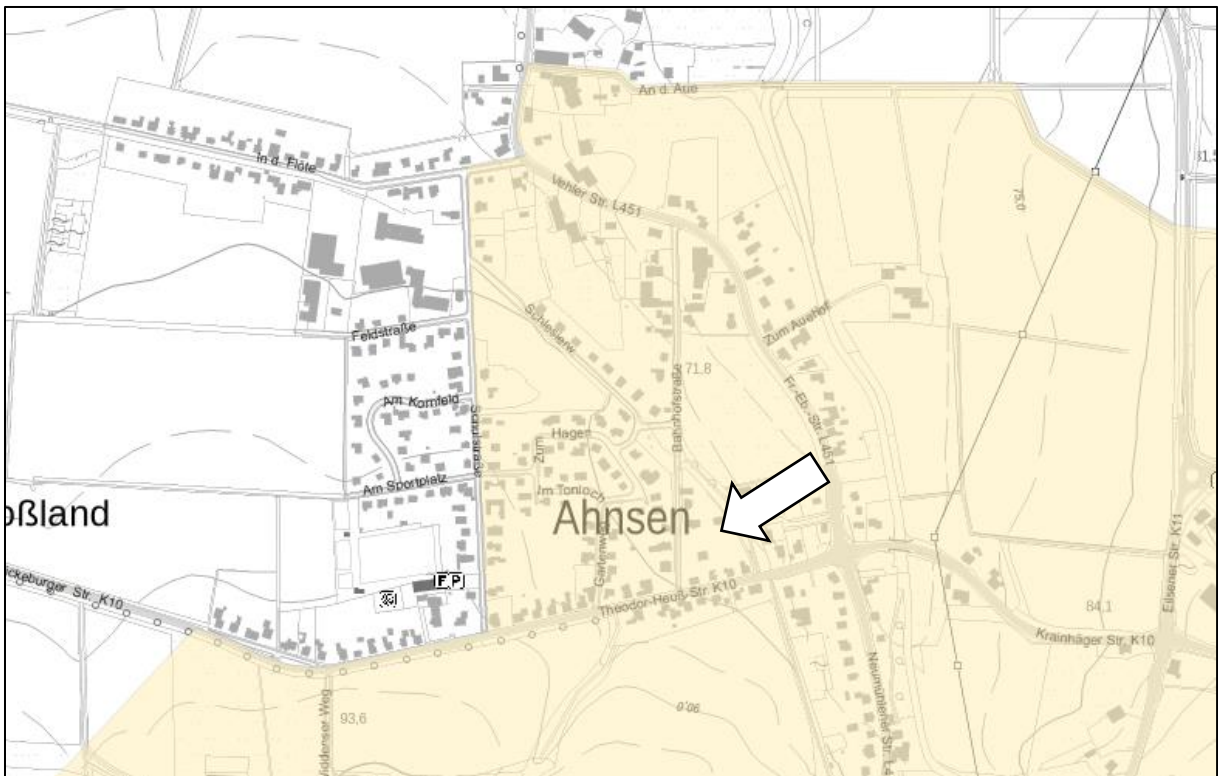
**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen, Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet**



## 2.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen, Schutzzone IV. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben sind die Anforderungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

**Abb.: Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen, Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet (Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>)**





### 3 Städtebauliche Situation

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von rd. 0,91 ha, die wie folgt räumlich begrenzt wird:

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 81/9,

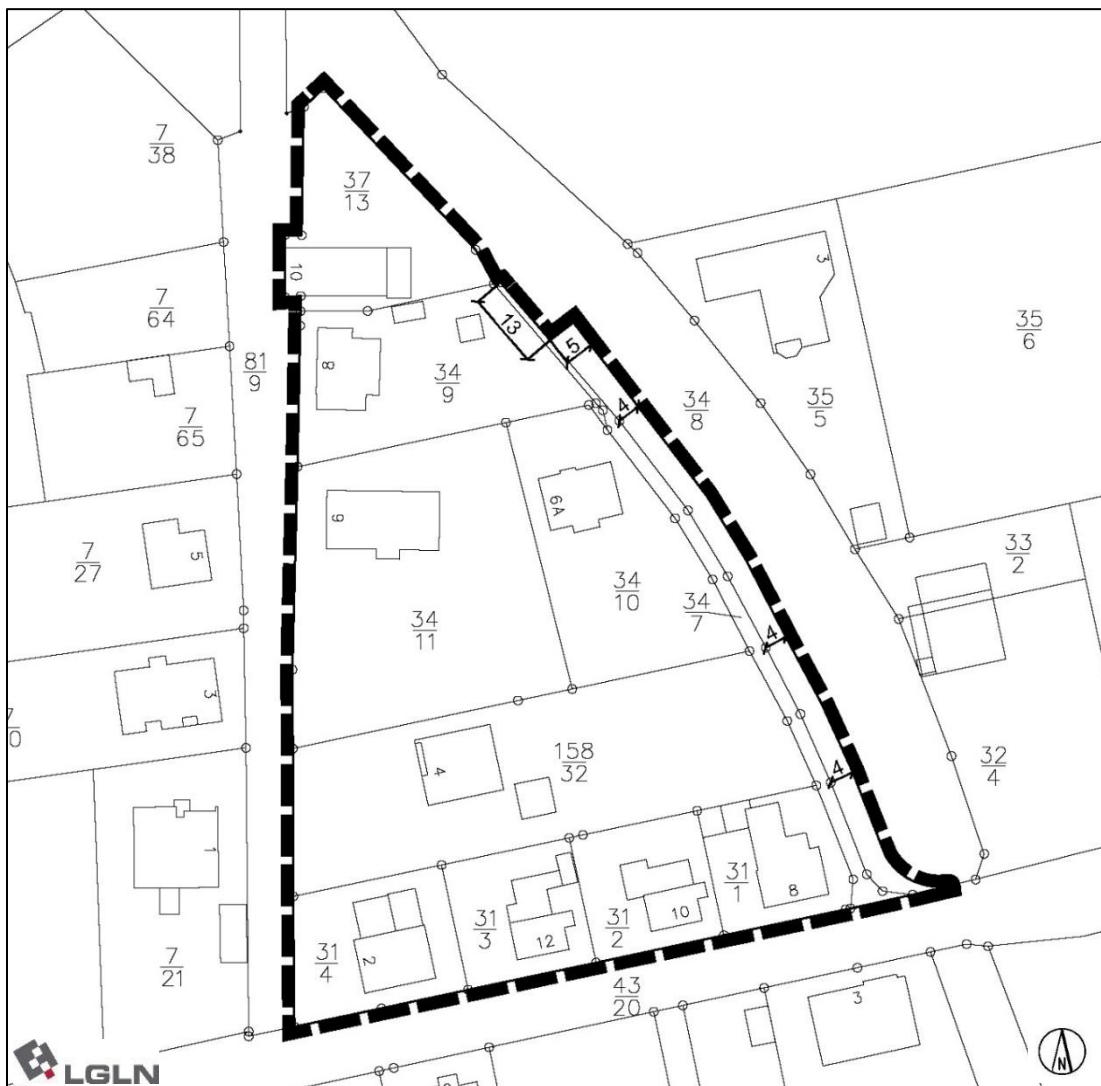
im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 34/8 bis auf einen gedachten Punkt auf der östlichen Grenze des Flst. 34/7, in einem Abstand von 13 m zu dessen nördlichen Grenzpunkt, dann weiter in einem Abstand von 5 m parallel zur östlichen Grenze des Flst. 34/9 und anschließend in einem Abstand von 4 m parallel zu den östlichen Grenzen der Flst. 34/10, 158/32 sowie 31/1 durch das Flst. 34/8 in südliche Richtung verlaufend und dort in einem Bogen auf die nördliche Grenze des Flst. 43/20 (Theodor-Heuss-Straße – K 10) verlaufend,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 43/20 (Theodor-Heuss-Straße – K 10).

Alle Flurstücke liegen in der Flur 10, Gemarkung Ahnsen.

Der räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 (Kartengrundlage ALKIS, M. 1:1.000 i. O. © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln)**



## **3.2 Zustand des Satzungsgebietes**

### **3.2.1 Das Plangebiet**

Die im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen sind überwiegend mit ein- bis maximal zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Im zentralen Gebiet befindet sich darüber hinaus noch der Standort eines Betriebes für Werbetechnik. Am Standort Bahnhofstraße 6 war zudem in der Vergangenheit ein Gastronomiebetrieb ansässig, der jedoch inzwischen seinen Betrieb eingestellt hat und für den eine Folgenutzung zu Wohnen angestrebt wird.

Im Süden und Westen grenzen öffentliche Verkehrsflächen in Form der Theodor-Heuss-Straße und Bahnhofstraße an. Im Osten grenzt ein ehemaliger Bahnkörper, der sich als linienhafter und den Siedlungsbereich gliedernder Grünzug mit integriertem Geh- und Radweg darstellt, an.

Nutzungen, die auf diesen überwiegend dem Wohnen dienenden Flächen erheblich beeinträchtigenden Einfluss nehmen könnten, sind mit Ausnahme der im Süden angrenzenden Theodor-Heuss-Straße nicht vorhanden. Auf die von der Straße ausgehenden und in das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen kann jedoch im Zuge der konkreten Vorhabenplanung der im Gebiet geplanten Vorhaben durch die Verwendung ausreichend schalldämmender Materialien und Konstruktionen bei Außenwänden und Fenstern eingegangen werden.

Mit Ausnahme des auf dem Flurstück 34/10 (Bahnhofstraße 6a) befindlichen Gebäudes sind alle Grundstücksflächen an öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet und bebaut worden. Das v.g. Gebäude sprengt diese prägende Gebäudeanordnung, so dass auch mit Blick auf den diesen kleinräumigen Siedlungsbereich begrenzenden und östlich angrenzenden Grünzug die übrigen im bisherigen Satzungsgebiet gelegenen unbebauten Grundstücksflächen ebenfalls eine Zugehörigkeit zum Siedlungszusammenhang erkennen lassen und sich daher auch für eine zukünftige bauliche Entwicklung (Innenentwicklung) anbieten.

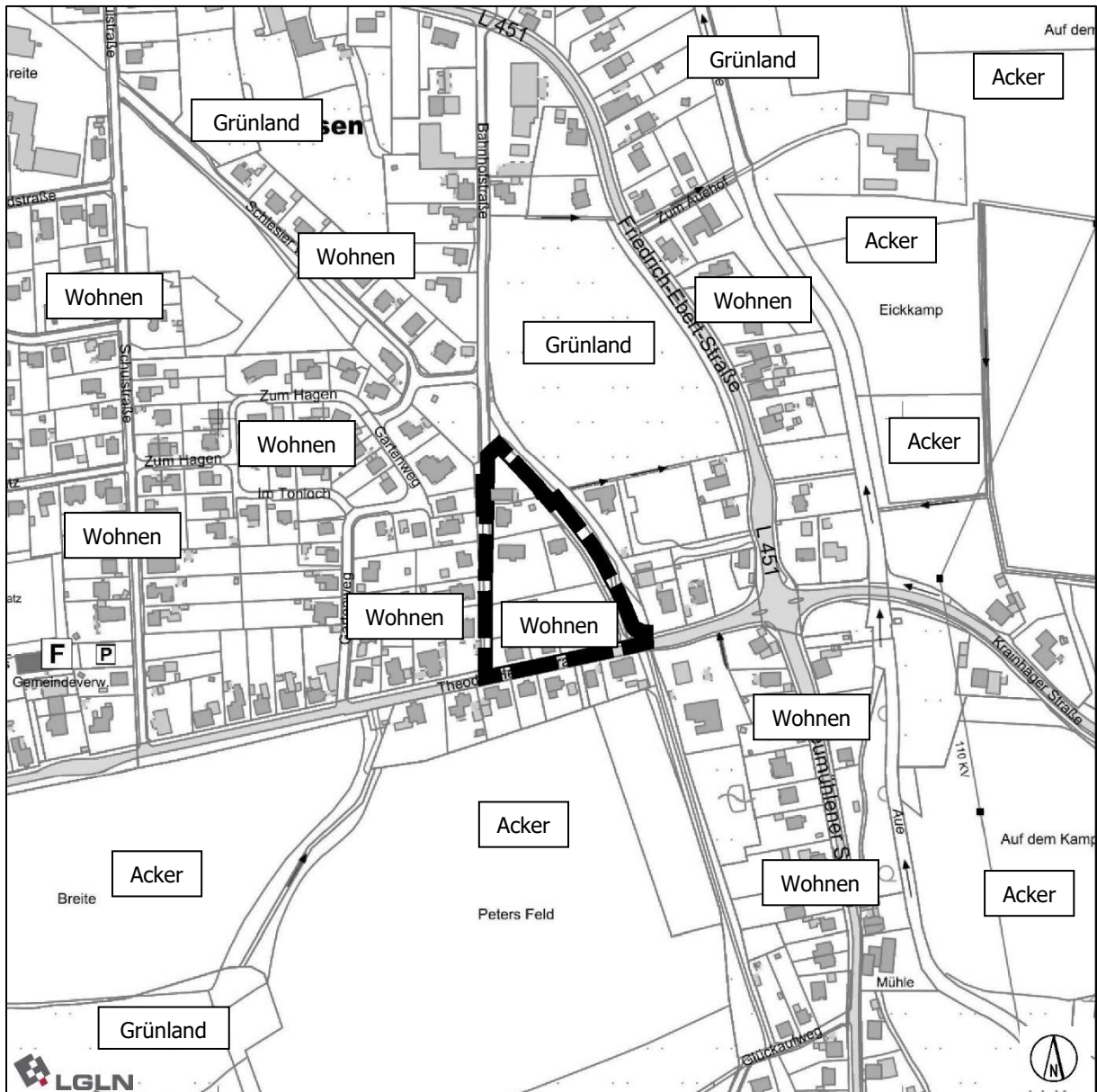
### **3.2.2 Das städtebauliche Umfeld**

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch die im Süden und Westen, zum Teil auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ errichteten Wohngebäude, die ebenfalls in einer ein- bis maximal zweigeschossigen und offenen Bauweise errichtet wurden, geprägt.

Die umgebenden Hausgärten stellen sich als überwiegend intensiv zu Naherholungszwecken genutzt dar. Besonders prägende und aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes wertvolle Bereiche stellen sich in der unmittelbaren Nachbarschaft von bebauten Grundstücksflächen nicht dar. Eine Ausnahme bildet die im Osten an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahnstraße, die sich als raumprägende und den Siedlungsbereich gliedernde Vegetationsstruktur darstellt.

Die den Siedlungsbereich prägenden Arten der baulichen Nutzung sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb.: Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung (Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln)**



### 3.2.3 Bestehende Satzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die Lage und Abgrenzung der bisher rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung Nr. 3 sowie von dem in der unmittelbaren Umgebung angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“ hervor.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen Satzung der Gemeinde Ahnsen im Maßstab 1:5.000 i. O.

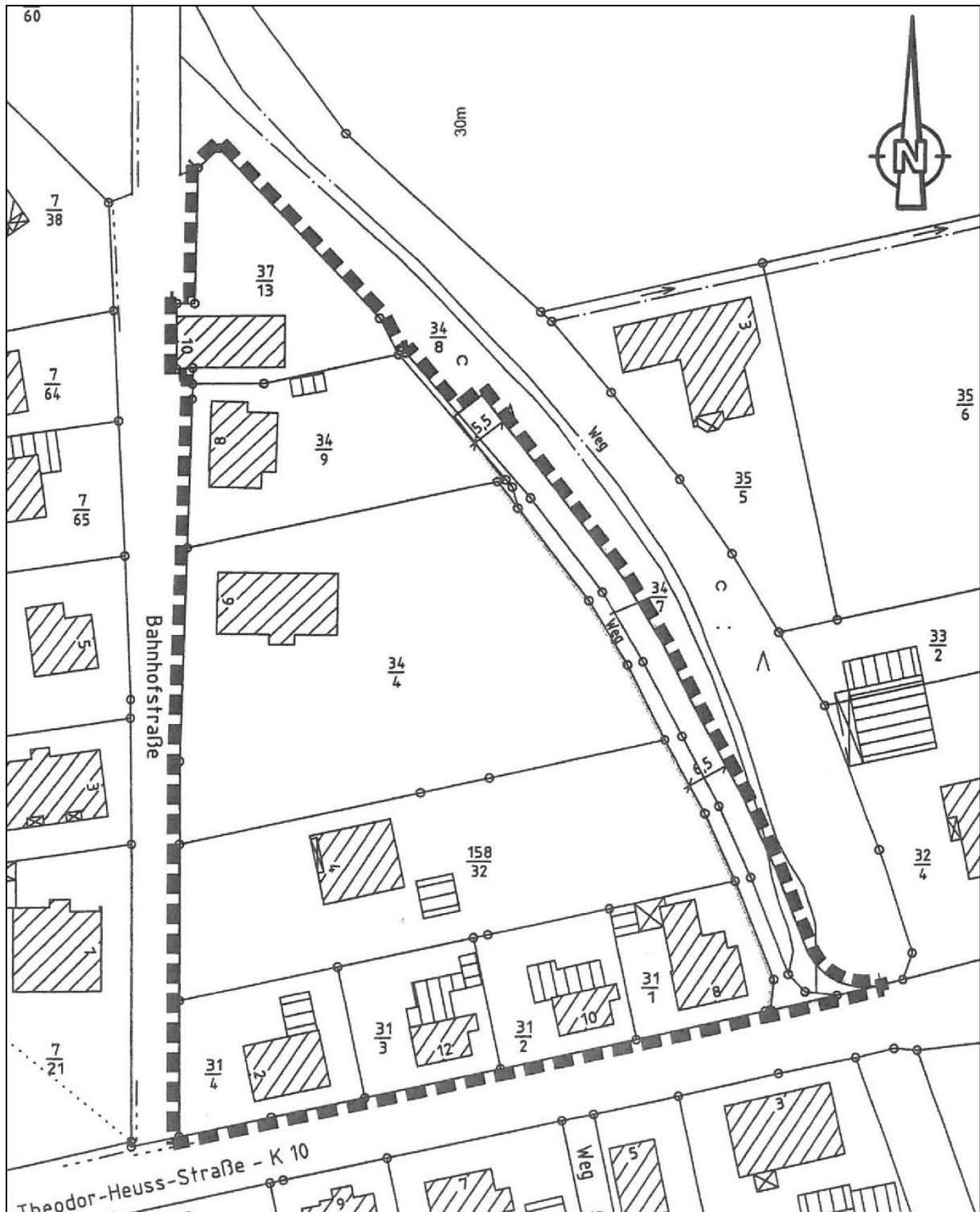
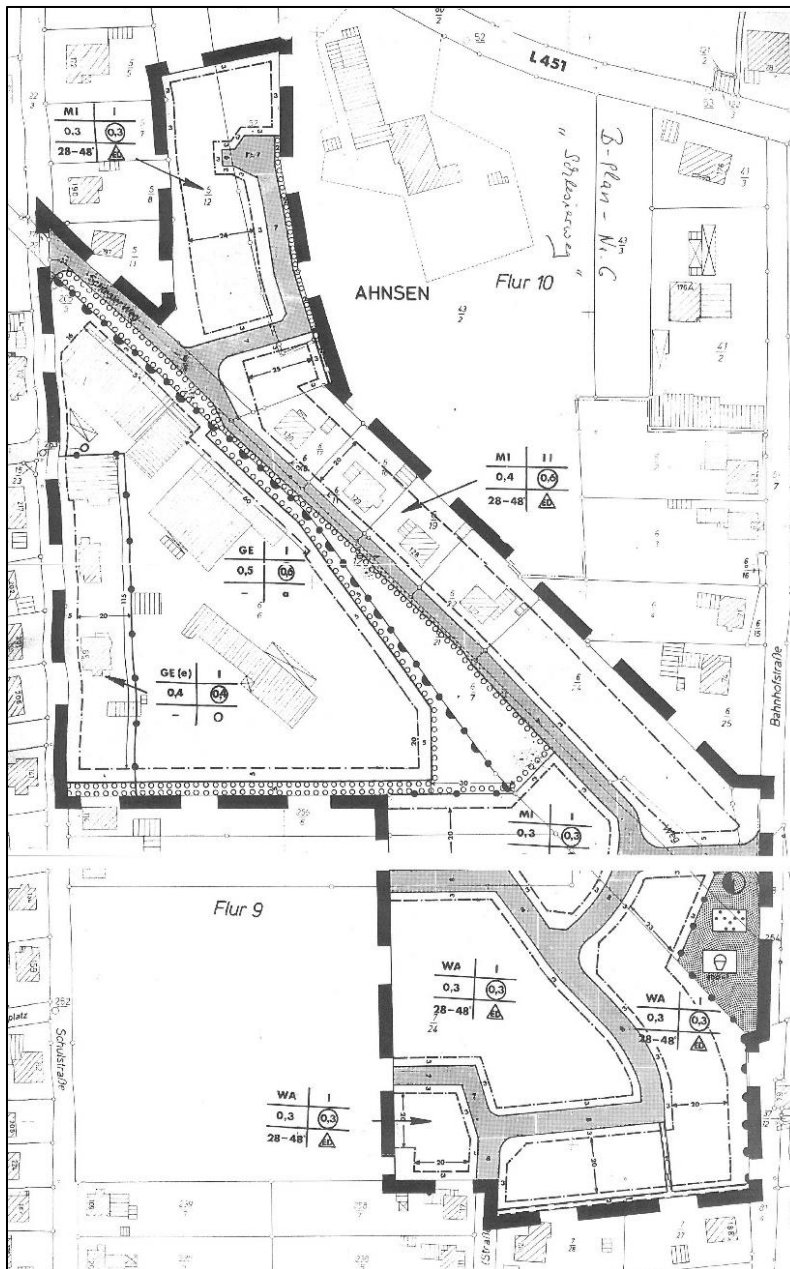


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“



## 4 Ziele und Zwecke der Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 (Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf Ahnsen bezogenen Baulandbedarfs geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die Satzung aufgehoben, da die darin enthaltenen Festsetzungen mit Blick auf das Mischgebiet aufgrund der in der Zwischenzeit durch Umnutzungen und Bebauung sich darstellenden Wohnnutzungen nicht mehr als planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben, die auf den bisher noch unbebauten Grundstücksflächen realisiert werden sollen, geeignet ist.

Durch die Aufhebung werden die im bisherigen Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet. Diese Zuordnung

erfolgt durch die lokale Prägung der faktisch erkennbaren Bebauung und dem sich daraus ergebenden städtebaulichen Zusammenhang zur umgebenden Bebauungsstruktur. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB, wonach eine Bebauung dann zulässig ist, wenn sie sich nach der Eigenart der näheren Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei richtet sich die Prüfung der Art der baulichen Nutzung nicht mehr nach dem bisher in der Innenbereichssatzung festgesetzten Mischgebiet. Hierdurch soll flexibler auf die individuellen Nutzungsanforderungen und Baulandbedarfe eingegangen werden, sodass die Förderung der Innenentwicklung vorrangig vor der Entwicklung der baulichen Nutzung im Außenbereich eingeräumt wird.

Aus der prägenden Umgebung des Bebauungszusammenhanges ergibt sich auch für die bisher im Satzungsgebiet gelegenen und noch unbebauten Grundstücksflächen eine Bebauungsmöglichkeit. Hierfür ist die bereits in „zweiter Bebauungsreihe“ befindliche Bebauung einerseits und der östlich den kleinräumigen Siedlungsraum begrenzende Grünzug relevant. Für Art und Umfang der zukünftigen Bebauung sind primär die im Satzungsgebiet gelegenen Gebäude maßstabgebend.

## **4.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Durch die Aufhebung werden das bisher für diesen Planbereich festgesetzte Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe) und die Bauweise (Einzelhäuser in offener Bauweise) ersatzlos aufgehoben. Die davon betroffenen Flächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften sind nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Satzung und müssen daher auch formal nicht aufgehoben werden.

# **5 Sonstige, betroffene öffentliche Belange**

## **5.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt auch nach Aufhebung der Satzung weiterhin über die Theodor-Heuss-Straße im Süden und über die Bahnhofstraße im Westen sowie über die Möglichkeit der Benutzung einer bereits im Plangebiet gelegenen privaten Zufahrtstraße, die auch zur Erschließung der noch unbebauten Grundstücksflächen im östlichen Bereich des Plangebietes geeignet wären.

Die Inanspruchnahme der privaten Wegeparzelle richtet sich jedoch nach den Möglichkeiten der Mitbenutzung, für die entsprechende Grunddienstbarkeiten zur Darlegung einer gesicherten Erschließung auch dieser betroffenen Flächen erforderlich werden.

Über die südlich und westlich angrenzenden und dem öffentlichen Verkehr bereits gewidmeten Straßen ist das Satzungsgebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Beide Straßen sind zur Aufnahme weiterer Individualverkehre, die sich aus der weiteren Innenentwicklung im bisherigen Satzungsgebiet auch nach Aufhebung der Satzung ergeben können, geeignet und ausreichend leistungsfähig.

Städtebauliche Spannungen werden durch die Aufhebung der Satzung auch über die bestehende Situation der rückwärtigen Erschließung von Wohngrundstücken hinaus nicht vorbereitet.

Die Deckung des Stellplatzbedarfes sowie die damit verbundene Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auch weiterhin auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen

Bauordnung (NBauO) auf den jeweiligen Grundstücksflächen und ist Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **5.2 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.2.1 Rechtsgrundlage**

Bei der Aufhebung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit Blick auf die damit verbundenen Veränderungen der Bodennutzungen zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob mit der Aufhebung gegenüber der Situation mit der rechtsverbindlichen Satzung erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ergeben oder vorbereitet werden.

### **5.2.2 Umweltauswirkungen der Planung/Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Durch die Aufhebung der Satzung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte aus der bisher rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung Nr. 3 für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bestehen. Die planungsrechtlichen Anforderungen des § 1 a Abs. 3 BauGB mit Blick auf die siedlungsstrukturell bedingten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden bereits bei der erstmaligen Aufstellung der Satzung erfüllt.

Durch die Aufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 3 wird zukünftig kein über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Artenschutz bewirkt. Nach der Aufhebung der Satzung werden die betroffenen Flächen auch weiterhin dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „kraft Gesetz“ zugeordnet (§ 34 BauGB). Innerhalb dieses Bereiches ist gem. § 1 a BauGB zunächst nicht von einem erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugehen. Die Aspekte des Artenschutzes im Sinne des Störungs- und Tötungsverbotes bleiben jedoch ungeachtet der Existenz einer Satzung beachtlich und müssen im Zuge der konkreten Vorhabenplanung beachtet werden. Dies trifft in der Regel auf die rechtzeitige Einbeziehung der artenschutzrelevanten Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung zu.

Die hier in Rede stehende Planung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Aufhebung der Festsetzung des Mischgebietes und der damit verbundenen Maße der baulichen Nutzung aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung und Vorbelastung der bereits bebauten Grundstücksflächen nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt.

Die Aufhebung der Satzung stellt in Bezug auf die lokal vorhandenen Arten keine erhebliche Beeinträchtigung dar, weil es in Folge der Aufhebung nicht zu einer Veränderung der bereits vorhandenen Bodennutzung und Bodengestaltung kommen wird.

Die Aufhebung der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bereitet über die sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen hinaus keine weitergehenden Eingriffe innerhalb des betroffenen Siedlungsbereiches vor. Daher werden mit der Aufhebung auch keine weitergehenden Kompensationsverpflichtungen ausgelöst.

### **5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Mit der Aufhebung der Satzung sind über die mit der rechtsverbindlichen Satzung bereits verbundenen Auswirkungen auf das lokale Klima hinaus keine weitergehenden Veränderungen oder gar Beeinträchtigungen verbunden, da zukünftig auch nur die Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann, die dem Grunde nach bereits zum Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Satzung zugelassen werden konnte. Eine Ausdehnung des Zulässigkeitsrahmens wird durch die Aufhebung der Satzung nicht bewirkt.

Insgesamt haben die bereits siedlungsbezogenen Grundstücksflächen aufgrund ihres Versiegelungsgrades und der ökologisch weniger bedeutungsvollen Hausgärten auch weiterhin keine erhebliche Bedeutung für das das Satzungsgebiet oder den Siedlungsbereich Ahnsen beeinflussende Klima. Der östlich an das bisherige Satzungsgebiet angrenzende Vegetationsbestand / Grünzug nimmt auch zukünftig nicht als bebaubare Fläche an der Beurteilung des prägenden im Zusammenhang bebauten Ortsteiles teil, sodass Eingriffe in diese Strukturen nicht vorbereitet werden.

Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird die Aufhebung der rechtsverbindlichen Satzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet bzw. dessen Umgebung beitragen.

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

Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien werden nicht ausgeschlossen, sodass diese im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auch mit Blick auf die individuelle Vorhabenplanung und Berücksichtigung der v.g. energetischen Anforderungen entsprechend integriert werden können. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung von Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten bzw. bei einer lokal beabsichtigten bzw. anstehenden Nachverdichtung eine ausreichende Rückhaltekapazität auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

### **5.4 Immissionsschutz**

#### Lärm

Durch die Aufhebung der Satzung werden die Belange des Immissionsschutz gegenüber der bisher bereits im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Immissionssituation, insbesondere der Verkehrslärmimmissionen der Theodor-Heuss-Straße nicht weitergehend berührt.

Im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen ist auch weiterhin entsprechend der lokalen Immissionssituation im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Auswahl geeigneter Materialien und Konstruktionen bei Außenwänden, Dächern und Fenstern auf ein ausreichendes Schalldämm-Maß zu achten, um einen für das Wohnen erforderlichen maximalen Innenraumpegel von 30 dB(A) zu gewährleisten.

#### Staub und Geruch

Auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die vom Land Niedersachsen zur Anwendung empfohlen wird, ist in Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig.



Da es sich um ein dörflich strukturierten Siedlungsbereich handelt können landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub und Geruch, etwa in Folge der Bewirtschaftung von an dem Siedlungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich anzusehen sind. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich dieser Satzung befinden sich keine Anlagen, welche ortsuntypische Emissionen erzeugen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung in Folge der in der Nachbarschaft ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen ist auf der Grundlage der „guten fachlichen Praxis“ nicht gegeben.

#### Störfallverordnung

Der Gemeinde Ahnsen sind keine Störfallbetriebe bekannt, die innerhalb eines Achtungsabstandes zum Satzungsgebiet liegen würden.

### **5.5 Altablagerungen/Rüstungsaltslasten**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Altablagerungen oder kontaminierten Flächen bekannt.

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

### **5.6 Denkmalschutz**

#### Baudenkmalpflege

In der unmittelbaren Umgebung des Satzungsgebietes sind keine baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen, bekannt.

#### Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung 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 E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto: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.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Belange der technischen Infrastruktur sowie der Ver- und Entsorgung (Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Trink- und Löschwasserversorgung, Abfallentsorgung, Energieversorgung (Elektrizität und Gas), Kommunikation) bleiben von der Aufhebung der Satzung unberührt, da keine Veränderung sonstiger bodenrechtlich relevanter

Inhalte erfolgt. Die Bebaubarkeit der Flächen in Plangebiet richtet sich auch zukünftig nach den Anforderungen des § 34 BauGB. Auf weitergehende Ausführungen wird daher verzichtet.

## **7 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Ahnsen entstehen durch die Aufhebung der Satzung keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.