

Bauleitplanung der Gemeinde Luhden

Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses und Bekanntmachung der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Luhden hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“, gefasst.

Der Veröffentlichungsbeschluss und die Veröffentlichung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite",
einschl. örtlicher Bauvorschriften,
einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 26 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Luhden bezogenen Baulandbedarfs und der Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet bereits bestehenden gemischten Nutzungen (dörfliches Wohnen / landwirtschaftliche Hofstelle im Nebenerwerb).

Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan in Anlehnung und Ergänzung des nördlich und westlich angrenzenden und dörflich geprägten Siedlungsbereiches ein gegliedertes Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO (MDW/MDWe 1/MDWe 2) festgesetzt. Dieser Gebietstyp trägt damit der dörflichen Prägung des vorhandenen städtebaulichen Umfeldes Rechnung. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3, eine offene Bauweise (im MDW nur Einzelhäuser zulässig) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (I-II) festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung umfasst sowohl bereits bebaute Flächen (MDW- und MDWe 1-Gebiet) als auch neu hinzukommende Bauflächen östlich der Klippenstraße (MDWe 2-Gebiet), um den Baulandbedarf zu decken und eine geordnete Abrundung des Siedlungsbereiches, eine homogene Nutzungsstruktur und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten.

Aufgrund der mit der Bundesautobahn 2 (BAB 2) verbundenen Verkehrslärmimmissionen werden zudem Maßnahmen zum Immissionsschutz Gegenstand des Bebauungsplanes. Ferner werden die südlich gelegenen Grundstücksflächen aus den v.g. Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ in Verbindung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um eine Anpassung des Plangebietes an die vorhandenen Bebauungsstrukturen und einen landschaftsgerechten Ortsrand und Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungsbereiches sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des MDW-/MDWe 1 und 2-Gebietes erfolgt über die das Plangebiet von Süden nach Norden querende Klippenstraße sowie die davon westlich abzweigende Straße Am Brink.

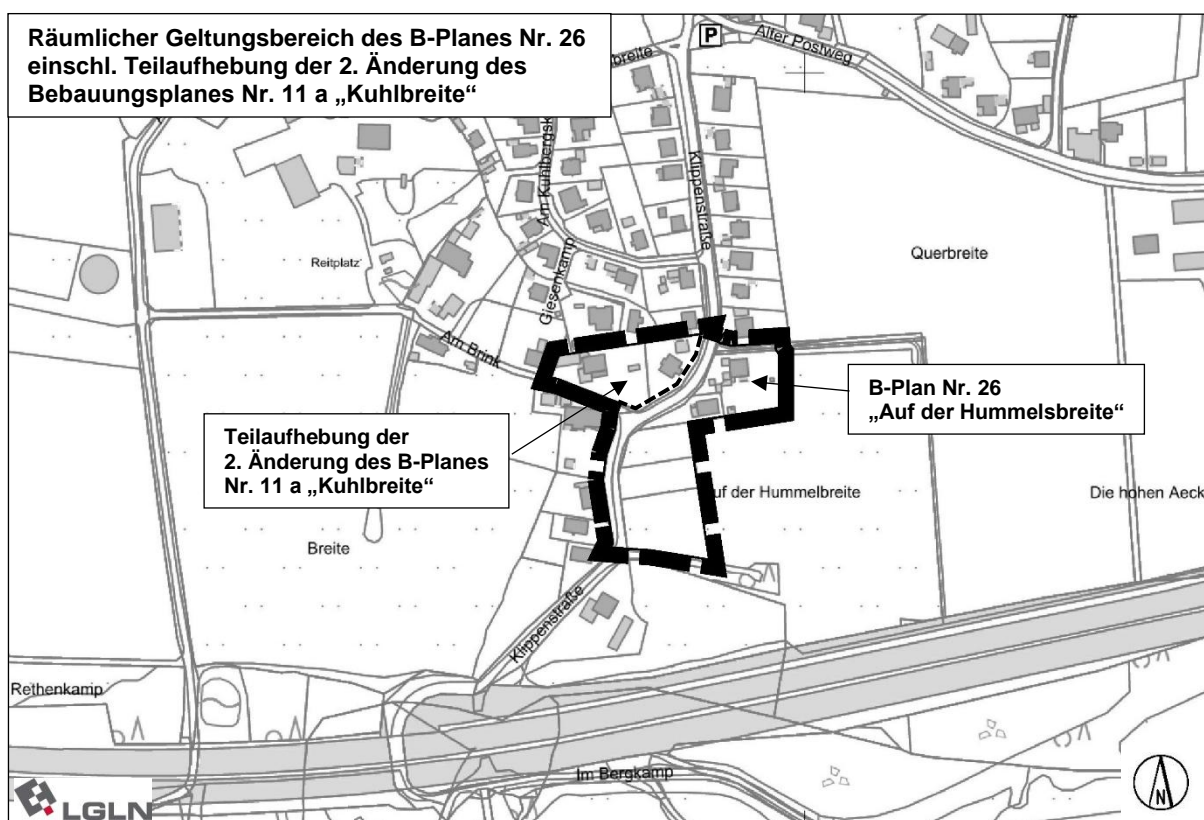
Der Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt über interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen (Inanspruchnahme noch zur Verfügung stehender Werteinheiten des Ökopools der Gemeinde Luhden).

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 eine Teilaufhebung der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“. Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung, die von einem eingeschränkten Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO in ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO geändert wird, werden die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 a „Kuhlbreite“ getroffenen Festsetzungen jedoch unverändert in den Bebauungsplan Nr. 26 übernommen.

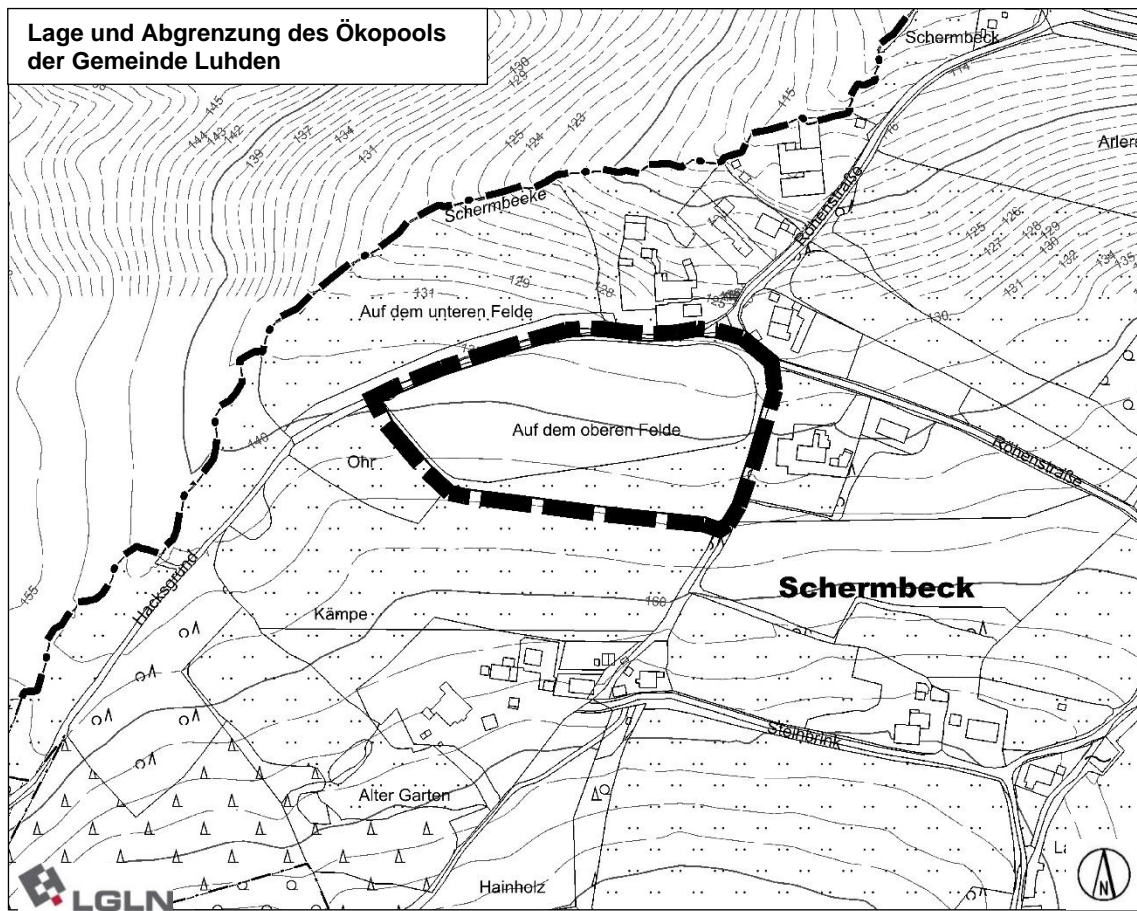
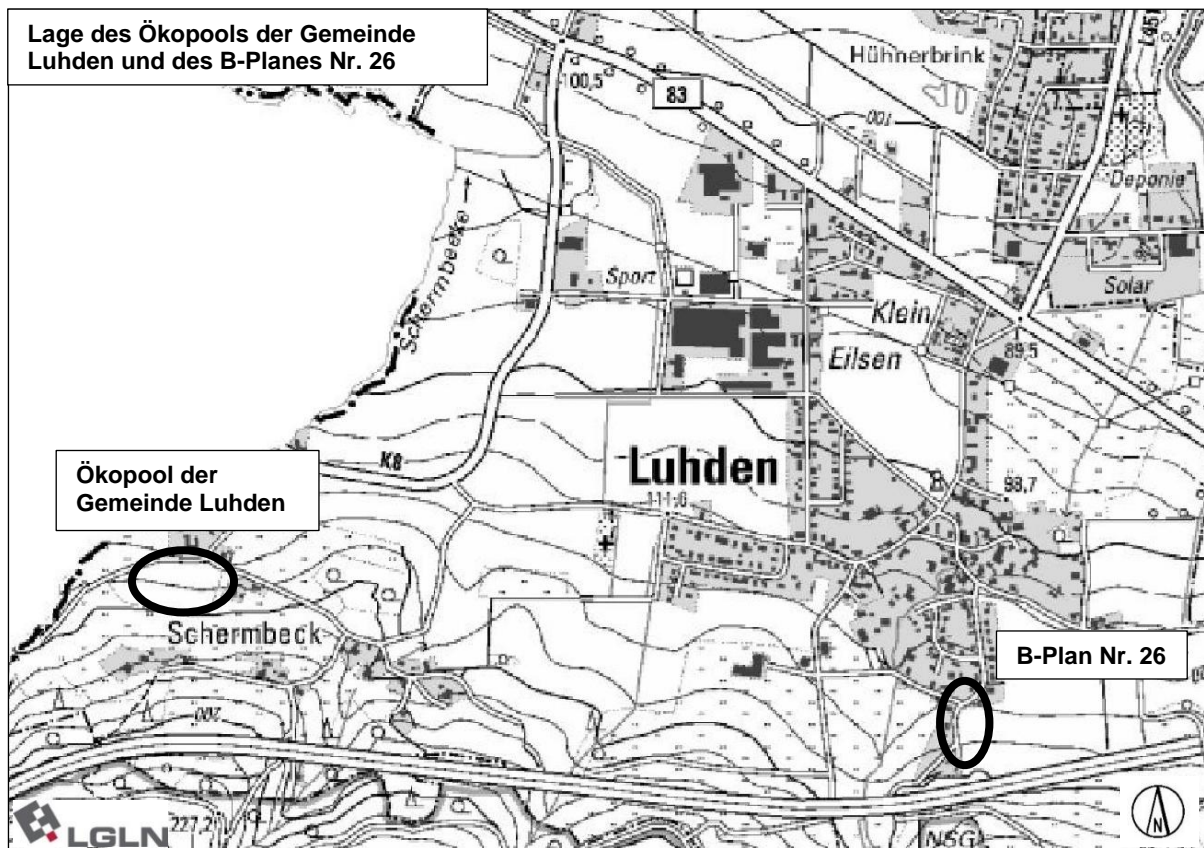
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist für die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte und bisher unbebaute Fläche östlich der Klippenstraße die Darstellung einer gemischten Baufläche und Grünfläche erforderlich. Hierfür erfolgt auf Ebene der Samtgemeinde Eilsen die Änderung des FNPs im Parallelverfahren.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 einschl. der Abgrenzung der Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“ sowie die Lage und Abgrenzung der externen Kompensationsfläche (Ökopoolfläche) gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten in den Maßstäben 1:25.000 (i.O.) und 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), Maßstab 1:5.000, © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Veröffentlichung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Auf der Hummelsbreite“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“, nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht (Entwurf) sowie die wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

14.01.2026 bis einschl. 16.02.2026

im Internet veröffentlicht. Die Planunterlagen sind im **Internet** unter <https://www.samtgemeinde-eilsen.de/content/aktuelles/auslegungen/> einsehbar.

Die Unterlagen sind außerdem für den Zeitraum der Veröffentlichung im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> eingestellt.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten
(ergänzende öffentliche Auslage der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr sowie dienstags 14:30 Uhr - 18:00 Uhr) sowie nach vorheriger Terminabsprache unter 05722/886-46 /-45 öffentlich zu jedermanns Einsicht bei der **Samtgemeinde Eilsen, Bückeburger Straße 4, 31707 Bad Eilsen**, aus.

Während der o.g. Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (E-Mail: bauamt@sg-eilsen.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Kuhlbreite“, unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 und § 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

Datenschutz:

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDsG).

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen sind verfügbar.

➤ **Übergeordnete Pläne und Programme**

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf 2001)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen, einschl. seiner wirksamen Änderungen

➤ **Fachgutachten**

- Immissionsschutz (Verkehrslärm): „Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen der BAB A 2 auf geplanten Bauflächen in Luhden“ (Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz, Hannover, 22.01.2023)

- Artenschutz: „Biologische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan-Erstellung in Luhden/Samtgemeinde Eilsen (Landkreis Schaumburg)“ (Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, Februar 2024)

➤ ***Umweltbericht (in die Begründung als Teil II integriert)***

- "Bebauungsplan Nr. 26 „Auf der Hummelsbreite“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Teil II, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 13.11.2025)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch/menschliche Gesundheit: Immissionsbelastung, Abfall- und Abwasserentsorgung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biototypen, Artvorkommen (u.a. Brutvögel)
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Oberflächenentwässerung, Schadstoffeintrag
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr, klimatische Funktionen und Maßnahmen
- Landschaft: Landschaftsbild, Erholungswert
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (u.a. Eingriffsbeurteilung, interne/externe Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen für den Artenschutz).

➤ ***Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange***

zu den Themenbereichen:

- Artenschutz: Durchlässigkeit von Einfriedungen (NABU Eilsen-Obernkirchen),
- Natur- und Landschaftsschutz: Biototypenkartierung (Landkreis Schaumburg), (ausstehende) externe Kompensation (Landkreis Schaumburg, NABU Eilsen-Obernkirchen), Inanspruchnahme von extensiv genutztem mesophilem Grünland, Eingrünung von Baugrundstücken (NABU Eilsen-Obernkirchen), Flächenentsiegelungen und die Aufwertung bestehender Grünflächen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)
- Bodenschutz: Informationsmöglichkeiten über NIBIS-Kartenserver (Baugrund), geotechnische Baugrunderkundung, Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Immissionsschutz: Lärmimmissionen ausgehend von der BAB A2, Prüfung festgesetzter passiver Schallschutzmaßnahmen (Landkreis Schaumburg),
- Wasserschutz und Entwässerung: Regen und Brauchwassernutzung (Landkreis Schaumburg),
- Denkmalschutz: Einzeldenkmal (Autobahnbrücke Luhden) (Landkreis Schaumburg),
- Stadtplanung: Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung (Landkreis Schaumburg),
- Brandschutz: Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Landkreis Schaumburg)
- Verkehr: Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG, Hinweise und Anforderungen im Rahmen der Durchführung (gem. § 9 Abs. 1, 2 und 8 FStrG sowie zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Beleuchtung/Blendwirkung, Immissions-einwirkungen, Lärmschutz) (Die Autobahn GmbH des Bundes)

- Bundeswehr: Zuständigkeitsbereich militärischer Flugplätze gemäß § 18a LuftVG, Lage im Hubschraubertiefflugkorridor (HTFS), Emissionen, Ersatzansprüche (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)
- Ver- und Entsorgung: Betroffenheit von Versorgungsanlagen (PLEdoc GmbH), Bestand und Ausbau von Telekommunikationsanlagen (Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Deutschen Telekom Technik GmbH)

➤ **Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Eine allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflichtigkeit gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist erforderlich und wird in den Umweltberichten berücksichtigt.

Luhden, den 17.12.2025

Der Gemeindedirektor

gez.
Kunde