

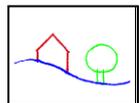
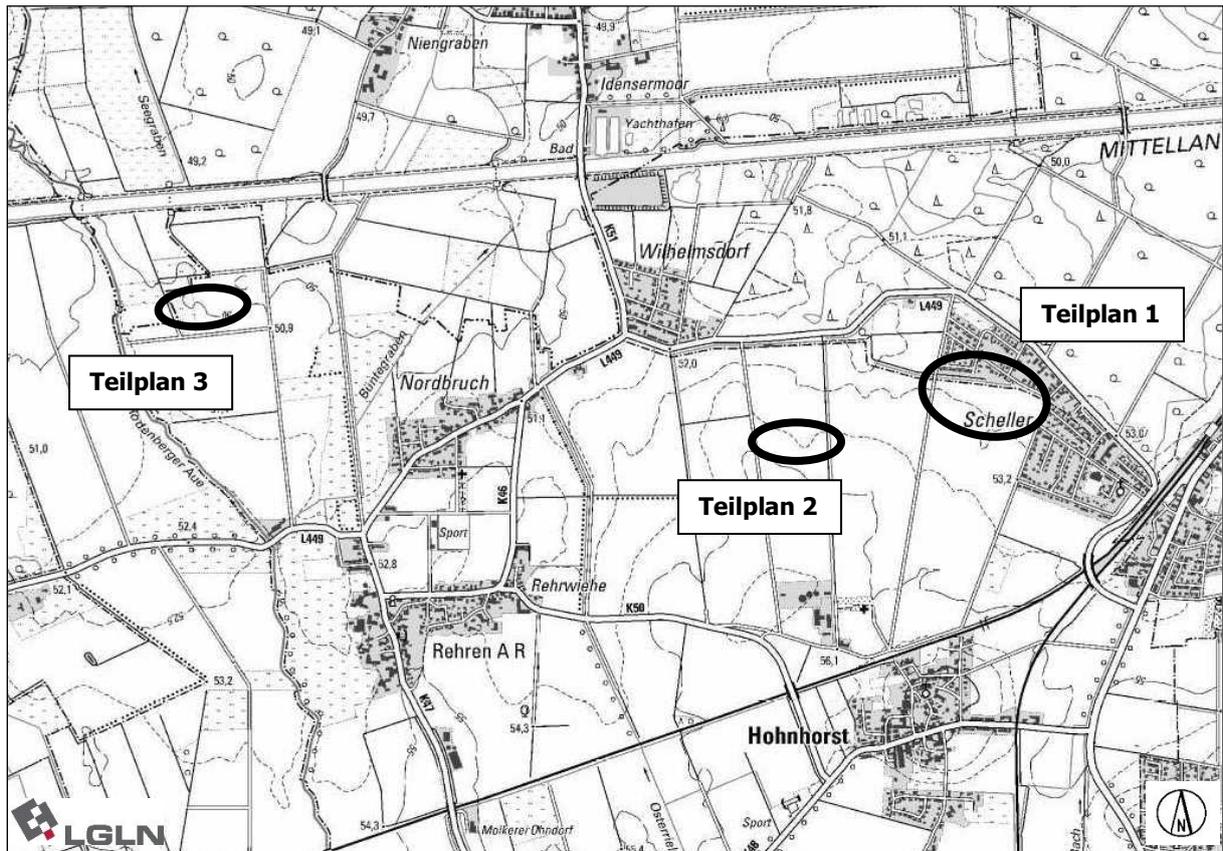
Bauleitplanung der Gemeinde Hohnhorst Bauleitplanung der Gemeinde Haste Landkreis Schaumburg

**Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg“
Gemeinde Hohnhorst**
einschl. örtlicher Bauvorschriften

und

**Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg“
Gemeinde Haste**
einschl. örtlicher Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat am 27.01.2020 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

In seiner Sitzung a 22.06.2020 hat der Rat der Gemeinde Haste den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, die zur Deckung des auf den Ortsteil Scheller der Gemeinden Hohnhorst und Haste abzielenden Baulandbedarfs beitragen. In diesem Zusammenhang soll der südwestliche Ortsrand von Scheller baulich und landschaftsgerecht abgerundet werden. Dabei sollen neben der Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Möglichkeiten des „home-office“ geschaffen werden, um die heutigen individuellen Anforderungen an die Ausübung des Wohnens mit Heimarbeitsplätzen zu ermöglichen. Auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wurde daher verzichtet.

Beide Bebauungspläne werden aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der betroffenen Flächen und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des geplanten Wohngebietes, insbesondere des diesem Baugebiet zu Grunde liegenden Erschließungskonzeptes unter Einbeziehung der Straße Am Loh, zu einer Planzeichnung zusammengefasst, wobei die Grenze zwischen den beiden Plänen die Gemeindegebietsgrenze bildet und diese in der Planzeichnung entsprechend dargestellt wird.

Die Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 werden aus den Teilplänen 1 bis 3 gebildet. Darüber hinaus gliedert sich der Bebauungsplan Nr. 30 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes 1 in die Bereiche A (Abschnitt Straße Am Loh) und B (Bereich südlich der Bebauung Rehwinkel).

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf wurde im Parallelverfahren (23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf („Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst)) derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung von Wohnbauflächen geändert wurden. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landkreis Schaumburg mit Verfügung vom 28.04.2020 genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreis Schaumburg am 06.06.2020 rechtswirksam. Die Bebauungspläne Nr. 15 und 30 werden daher als aus den Darstellungen des FNPs entwickelt angesehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Hohnhorst, und Nr. 30 „Westlich Kornweg“, Gemeinde Haste, ist, dargestellt.

Mit der Entwicklung des Wohnsiedlungsbereiches ist eine Erweiterung der auf dem Gebiet der Gemeinde Haste bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereiche geplant. Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) angrenzend an vorhandene WA-Gebiete können Konflikte in Bezug auf etwaige Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen sowie durch eine gestalterische Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen in Verbindung mit einer grünordnerischen Einbindung des Siedlungsbereiches durch den Einsatz städtebaulicher Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen überwunden werden. Gegenüber anderen Standorten, etwa in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetrieben, Hauptverkehrsstraße, sind Konflikte in geringem Umfang zu erwarten, so dass die Erweiterung bereits gleichartiger Siedlungsbereiche zur Deckung des Baulandbedarfs und auf der Grundlage bereits im Flächennutzungsplan wirksam dargestellter „Bauflächen“ städtebaulich nachvollziehbar ist.

Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Punktausgleich durch Maßnahmen eines Ökokontos vollständig ausgeglichen werden. Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- Mensch: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Tiere, Pflanzen, Biotope: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbote werden nicht ausgelöst.
- Boden: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Wasser: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Klima / Luft: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Landschaft / Landschaftsbild: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Das Kompensationsdefizit von rd. 26.000 Werteinheiten wird über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, die auf einer Ökopoolfläche („Ökopool für die Gemeinden Hohnhorst und Haste im Bereich der Rodenberger Aue“) sowie auf Flächen östlich der Rodenberger Aue und in Verbindung mit artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche umgesetzt werden.

Für Feldlerche und Feldsperling sind spezifische Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen (Nistkästen und Brachestreifen). Zusammen mit Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Baufeldräumung kann hierdurch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise und Bedenken) vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die für den Abwägungsprozess wesentlichen Punkte dargelegt.

• **Wesentliche Belange der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen (Anregungen und Hinweise) zur Planung vorgetragen.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die nachfolgenden Themenbereiche:

- Rechtmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes
- Unzulässiges Bauen im Außenbereich
- Verlust des Naherholungswertes und Veränderung des Landschaftsbildes
- Wertverlust der angrenzenden (Wohn-)Grundstücke
- Verschiebung der Gemeindegrenze durch hinzukommendes Baugebiet
- Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke durch Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen
- Nachweis des tatsächlichen Flächenbedarfs an Wohnbauland
- Ausweisung ausreichender Parkmöglichkeiten und Freihaltung der Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne, insbesondere mit Bezug auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB, wonach mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren), entspricht den verfahrensrechtlichen Vorgaben des BauGB. Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Nenndorf hat bereits in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Feststellungsbeschluss für die 23. Änderung des FNPs gefasst, die Grundlage der Aufstellung der vorliegenden Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ ist. Mit Inkrafttreten der Bebauungspläne befinden sich die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass eine Bebauung im Bebauungsplan dann zulässig ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 30 „Westlich Kornweg“ wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlungsentwicklung gutachterlich untersucht. Darin wurden in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die zukünftig zu erwartende Immissionssituation (Straße und Schiene) keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beschrieben. Negative Beeinträchtigungen des Grundeigentums sind nicht zu befürchten. Dies trifft auch für die Erholungswerte des sogenannten Außenwohngebietes zu. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden in den Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr. 30 (Gemeinde Haste) durch geeignete und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abgestimmte interne und externe Festsetzungen in Bezug auf geeignete Maßnahmen in der rechtlich erforderlichen und zulässigen Art und Weise kompensiert. Eine dem Siedlungsbereich angepasste Bebauung wird neben der Rahmeneingrünung auch durch die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sichergestellt. Eine gestalterisch überdimensionierter und die umgebenden Siedlungsbereiche sprengender Rahmen wird hierdurch nicht bewirkt. Die Aspekte der Belichtung und Belüftung werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt, sodass auch die nachbarlichen Belange beachtet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf wurde im Rahmen der darin durchgeführten Standortalternativenprüfung auch bereits ein entsprechender Bedarf nach Wohnbauland nachgewiesen. Darauf wird in der Abwägung in Bezug auf die Eignung der Flächen als Bauflächen eingegangen. Daraus ergibt sich besonders für den hier betrachteten Planungsraum, dass in Haste und Hohnhorst bzw. im Siedlungsabschnitt Scheller keine oder nicht ausreichend große Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs vorhanden sind oder besser geeignet wären.

Die Belange der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten sowie der Freihaltung der Rettungswege werden im Rahmen der Durchführung der Bebauungspläne (Erschließungsplanung) entsprechend berücksichtigt.

- ***Wesentliche Belange der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:***

Der Landkreis Schaumburg hat aus der Sicht des *Naturschutzes* auf die Sicherung sowie Begleitung und Überwachung der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen hingewiesen. Dies wird durch entsprechende Festlegungen in einem zwischen den Gemeinden und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Darüber hinaus wurde angeregt, die im Bereich der zu erhaltenden Einzelbäume von Bebauung freizuhalten Flächen vorab in der Örtlichkeit abzugrenzen. Diese Anregung wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, sie zielt jedoch auf die Durchführung des Bebauungsplanes ab.

Der ergänzenden Anregung zur Ergänzung eines Saumbereiches entlang der südlichen Plan-gebietsgrenze wird mit Bezug auf die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung und eine mögliche zukünftige südliche Entwicklung des Baugebietes nicht gefolgt.

Aus der Sicht der *Wasserwirtschaft* wurde nochmals auf die wasserrechtlich genehmigungspflichtige Querung eines Gewässers hingewiesen. Dieser Belang wird im Rahmen der Durchführung des B-Planes berücksichtigt.

Die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH sowie die PLEdoc GmbH haben darauf hingewiesen, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Der Wasserverband Nordschaumburg gab Hinweise zur Trinkwasserversorgung und die Auswirkungen der Klimaveränderung auf den Verbrauch. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Westfalen Weser Netz GmbH hat erneut darauf hingewiesen, dass eine Trasse für Versorgungsleitungen zu berücksichtigen ist. Dies erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat nochmals auf bahnbedingte Immissionen hingewiesen und angemerkt, dass der Gesetzgeber i.R.d. Bundesverkehrswegeplanes 2030 beschlossen hat, die Strecke zwischen Seelze und Porta Westfalica/ Bad Oeynhausen als Ausbaustrecke (ABS) oder Neubaustrecke (NBS) auszubauen. Die Maßnahme wurde in den sog. "vordringlichen Bedarf" eingeordnet. Es wurde im Verfahren durch beide Gemeinderäte dargelegt, dass diese Maßnahmen für die Einbeziehung in die Bauleitplanung hinsichtlich der Lage der Trasse zu unbestimmt ist und daher nicht berücksichtigt werden kann. Vielmehr ist es so, dass die Bauleitplanung bei Rechtskraft als Bestand bei der Planung der Bahntrasse zu berücksichtigen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt fehlt es an der Bestimmtheit des Eintrittes des Ereignisses (Bau einer DB Strecke), das durch ein eingeleitetes Planfeststellungsverfahren o.ä. hätte dokumentiert werden müssen.

Die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH gaben allgemeine Hinweise zur Realisierung des Baugebietes.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde auf die Auswirkungen (Immissionen, Gebäudehöhe) der Lage des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich für milit. Flugplätze hingewiesen. Die Belange zielen auf die Durchführung des Bebauungsplanes ab, sind jedoch mit seinen Festsetzungen vereinbar.

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wies auf die Lage des Teilplanes 1 im Trinkwassergewinnungsgebiet Hohenholz sowie die Lage des

Teilplanes 3 im Landschaftsschutzgebiet hin. Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist in den Unterlagen bereits berücksichtigt, der Hinweis zum Trinkwassergewinnungsgebiet wurde ergänzt. Im Plan erfolgte eine nachrichtliche Kennzeichnung.

4 Planalternativen

Standort

Im Rahmen der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf wurde bereits eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse ausführlich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt werden.

Die Alternativenprüfung konzentrierte sich auf die Gemeinden Hohnhorst und Haste, insbesondere auf die Flächen im Einzugsbereich des Bahnhofes Haste.

Bei der Beurteilung von Standortalternativen waren neben der v.g. Nähe zum Bahnhof Haste auch die städtebaulichen Strukturen in Form der Arrondierung des Siedlungszusammenhanges sowie die dort prägenden Arten der Bodennutzung (Wohnen) als auch die im OT Scheller sowie in Haste vorhandenen Einrichtungen der allgemeinen täglichen Grundversorgung für die Prüfung der grundsätzlichen Entwicklungsfähigkeit von Bedeutung.

In Bezug auf die Beurteilung von alternativen Wohnbauflächen wurde der Siedlungsbereich Haste beidseits der Bahnanlagen sowie die westlich daran anschließenden Flächen der Gemarkung Hohnhorst genauer betrachtet.

Nach Abwägung der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Siedlungsbereiches Haste und Hohnhorst/Scheller (u.a. angrenzende Waldflächen, Immissionssituation durch Geruch und Lärm (Straße/Schiene), Nutzungskonflikte mit bestehender Bebauungsstruktur) war festzustellen, dass die Vorteile der westlich des Kornweges befindlichen Flächen gegenüber den sonstigen, in Betracht gezogenen Flächen überwiegen, da eine städtebaulich zusammenhängende und den Siedlungsbereich abrundende sowie konfliktärmere Deckung des Wohnbedarfs zu erwarten ist.

Planinhalt

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (*Teilplan 1*) werden aufgrund der städtebaulichen Struktur des geplanten Wohnquartiers überwiegend die aktuell durch Anfragen von Bauinteressenten darlegten Wohnbedarfe berücksichtigt. Diese zielen besonders auf die Wohnbedürfnisse junger Familien ab, die ihren Lebensmittelpunkt in Haste und Hohnhorst beibehalten, neu einrichten und dabei die Standortvorteile des zentralen ÖPNV Haltpunktes „Bahnhof Haste“ sowie die vorhandenen Einrichtungen zur täglichen und allgemeinen Versorgung der Bevölkerung nutzen möchten.

Dieser Nachfrage soll durch die festgesetzte offene und I- bis II-geschossige Bauweise, Grün- und Verkehrsflächen entsprochen werden. Um eine städtebauliche Integration der hinzutretenden Gebäude in den nördlich sowie östlich angrenzenden Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, wird auf eine über ein- bis zweigeschossige Gebäude hinausgehende Entwicklungen verzichtet. Eine individuellere Gestaltung der Gebäude und Berücksichtigung des Wohnbedarfs soll durch die Festsetzung der Begrenzung der Höhen der Gebäude erfolgen. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll, mit Ausnahme der Flächen, die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, daher verzichtet werden, um eine individuellere und bedarfsgerechte Gestaltung und Nutzung von Dachgeschossen bzw. obersten Geschossen zu ermöglichen, ohne dabei den städtebaulichen Rahmen der bestehenden Bebauung zu sprengen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstellten Wohngebäude auch Wohnraum zur Miete und, jedoch in einem kleinräumigeren Bereich, auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglichen werden. Dies ist in den Bebauungsplänen Nr. 15 (Gemeinde Hohnhorst) und Nr.

30 (Gemeinde Haste) entsprechend durch eine höhere Bebauungsdichte und entsprechend höheren Gebäuden vorgesehen. Insofern sollen hierdurch auch die Wohnbedürfnisse sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, sodass neben den im ländlichen Raum traditionellen eingeschossigen Einzelhäusern auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, eher gestalterisch zurückhaltend in Erscheinung treten. Um dies sicherzustellen, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Gegenstand des Bebauungsplanes, die Aussagen über die Dachform und -farbe sowie die Gestaltung der Außenwände beinhalten.

Ferner sollen die heutigen individuellen Anforderungen an das Wohnen hinsichtlich der Architektur und den damit verbundenen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen beachtet werden. Auch in Bezug auf die Maße der baulichen Nutzung soll sich das neue Baugebiet an den nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich anlehnen, sodass in diesem Nahbereich und auch zur südlich und westlich angrenzenden freien Landschaft ein städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessener Übergangsbereich gewährleistet wird.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird in Anlehnung an den angrenzenden nördlichen und östlichen Bestand für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 0,4 festgesetzt. Eine geringere GRZ würde nicht mit den Anforderungen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren sein. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Realisierung von barrierefreien eingeschossigen Gebäuden (etwa im Zusammenhang mit dem Leben im Alter) aufgrund der damit verbundenen Flächenanforderungen eine entsprechend höhere GRZ als 0,2 bis 0,3 erfordern. Eine über die GRZ von 0,4 hinausgehende bauliche Dichte lässt die Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete nicht zu und würde den Rahmen der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Bebauung in den bereits nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen sprengen.

Zur Sicherung artenschutzfachlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von Nistkästen) wurde die südlich an die Wohngrundstücke (Straße Rehwinkel) angrenzende Wegeparzelle in den Bebauungsplan einbezogen.

Die *Teilpläne 2 und 3* dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Teilflächen, die für die externe Kompensation der im Plangebiet (*Teilplan 1*) bewirkten erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beansprucht werden. Zu diesem Zweck werden für diese Teilpläne Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.