

Gemeinde Hilgermissen



Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen
in ehemaligen Hofstellen

in der Gemeinde Hilgermissen

August 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0 • Telefax 0441 97174 -73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	2
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Gemeinde Hilgermissen/ Ortsteil Wechold	3
2.2 Situation der Hofstellen	3
3. Alternativen	5
4. Bedeutung der Hofstellen für die Gemeinde	7
5. Fazit	8

Anhang: Übersichtskarte Hofstellen in der Gemeinde Hilgermissen mit gewerblicher Folgenutzung

Zwei Ausschnitte aus der Übersichtskarte

1. Aufgabenstellung

Die Samtgemeinde Grafschaft Hoya und die Mitgliedsgemeinde Hilgermissen sehen in der Gemeinde Hilgermissen Chancen zur Förderung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung bei gleichzeitiger Bewahrung der besonderen baulichen Struktur der Gemeinde durch gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortsteil Wechold sind durch eine Vielzahl von Hofstellen (meist Dreiseitenhöfe) in Einzellagen geprägt. Zusammen mit mehreren Wasserläufen, Wall- und Feldhecken, schmalen und alleeartigen Straßen sowie einer kleinteiligen Aufteilungsstruktur der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Hofstellen ergibt sich ein sehr aufgelockertes und gegliedertes Siedlungsbild.

Viele der landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht mehr entsprechend ihrer Tradition landwirtschaftlich genutzt. Heute sind in den landwirtschaftlichen Hofstellen vielfach Gewerbebetriebe untergebracht. Dadurch werden die ortsbildprägenden Hofstrukturen mit den großen Nebenanlagen erhalten und modernen Nutzungen zugeführt. Die ehemaligen Hofstellen liegen zum überwiegenden Teil im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erleichtert zwar die Nutzungsänderung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Regelung soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragen. Erhaltenswerte Bausubstanz soll nach den Vorstellungen

des Gesetzgebers auch dann weitergenutzt werden, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist. Bei der Nutzungsänderung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden handelt es sich um eine so genannte Entprivilegierung dieser Gebäude. Die Nutzungsänderung ist jedoch an eine Vielzahl von Voraussetzungen geknüpft und stößt jetzt an der Gemeinde Hilgermissen an ihre Grenzen. Daher möchte die Gemeinde Hilgermissen mit diesem Konzept überprüfen, ob die planungsrechtliche Absicherung einer Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen sinnvoll ist und entsprechend verfestigt werden soll.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Gemeinde Hilgermissen/ Ortsteil Wechold

Im Zuge dieses Konzeptes wird die Gemeinde Hilgermissen untersucht. Besondere Bedeutung hat dabei der Ortsteil Wechold, in dem eine Konzentration ehemals landwirtschaftlich und mittlerweile gewerblich genutzter Hofstellen zu finden ist. Umgenutzte Hofstellen finden sich in erster Linie im Ortsteil Wechold. In den weiteren Ortsteilen haben zwar auch Weiterentwicklungen der Hofstellen stattgefunden, diese sind aber zumeist im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt.

Hilgermissen besitzt 2.174 Einwohner (2016) und eine Gemeindefläche von 54,43 km². Die daraus folgenden ca. 40 Einwohner pro km² machen Hilgermissen damit zu einer der am dünnsten besiedelten Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Die Bevölkerungsdichte liegt auch deutlich unter dem des Landkreises Nienburg (86 EW / km²), des Bundeslandes Niedersachsen (167 EW / km²) und der Bundesrepublik Deutschland (231 EW / km²).

In Hilgermissen bestehen 431 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Die Quote an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen pro Einwohner ist damit in der Samtgemeinde Hoya nur in den Mitgliedsgemeinden mit einem Gewerbe- / oder Industriegebiet (Hoya, Eystrup und Schweringen) höher als in der Gemeinde Hilgermissen. Durch das gleichzeitige Vorhandensein von Arbeitsplätzen und Wohnnutzungen werden im besten Fall Fahrtwege vermindert.

2.2 Situation der Hofstellen

Aus der landwirtschaftlichen Nutztradition der Gemeinde Hilgermissen haben sich besondere Formen der Raumnutzung und daran angepasste Bauformen entwickelt. Insbesondere traditionelle Wohn- / Wirtschaftshöfe in Einzellage mit umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen prägen das Siedlungsbild.

Diese Form der kleinteiligen Landwirtschaft mit kleinen Hofanlagen und kleinteiligen Ackerflächen ist nicht mehr zeitgemäß und kann kaum noch wirtschaftlich betrieben werden. Durch den kontinuierlich fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft stehen viele Landwirte vor der Frage, was mit den dann leerstehenden und nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäuden geschehen soll. Viele Landwirte haben keinen Hofnachfolger und

geben die Landwirtschaft beim Erreichen der Altersgrenze auf. Andere landwirtschaftliche Betriebe mit zu geringer Produktionskapazität werden als Nebenerwerb weitergeführt, so dass viele Wirtschaftsgebäude nicht mehr benötigt werden. Auch bei Betrieben im Haupterwerb können Wirtschaftsgebäude leer stehen, wenn sie z. B. den künftigen Anforderungen nicht mehr entsprechen oder einen Betriebszweig z.B. in der Tierhaltung aufgeben. Die Hauptgebäude werden meist zu Wohnzwecken weitergenutzt und die Nebenanlagen als Lagerräume vermietet oder für gewerbliche Zwecke umgenutzt. In der Gemeinde Hilgermissen haben sich mehrere der so entstandenen Gewerbebetriebe positiv entwickelt und leisten mittlerweile einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Situation in der Gemeinde.

Insbesondere im Ortsteil Wechold finden sich mehrere umgenutzte Hofstellen. Dabei sind die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen meist entfallen und wurden schrittweise durch andere Nutzungen ersetzt. Die Folgenutzungen sind dabei sehr vielfältig. Zu nennen sind hier beispielsweise Dachdeckerei, Zimmerei, Haustechnik, Garten- und Landschaftsbau, Landmaschinenverleih, Pelletherstellung, Metallbau oder Kfz-Werkstatt. In der nachstehenden Fotodokumentation sind beispielhaft verschiedenste Folgenutzungen wiedergegeben. Die Bestandsaufnahme vor Ort hat ergeben, dass alle Hofstelle im Bestand gut erschlossen sind und die Grundstücke großzügig bemessen sind, so dass auch räumliche Erweiterungspotenziale gegeben sein werden. Dies ist jedoch im Detail nicht Gegenstand dieser Untersuchung und wäre in einem nachgeordneten Planverfahren zu klären.



Abbildung 1: Untergenutzte ehemalige Hofstelle Wechold 45 - Gefahr des Bruchfallens der Nebengebäude



Abbildung 2: Teilweise gewerbliche genutzte Hofstelle Wechold 157



Abbildung 3: Erhaltene und sanierte Hofstelle mit Garten- und Landschaftsbaubetrieb in Wechold 59



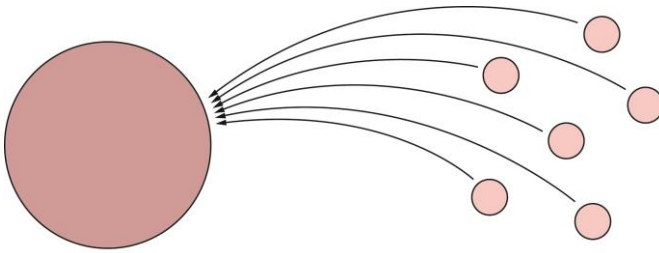
Abbildung 4: Umgebaute und erweiterte Hofstelle mit Gewerbenutzung in Wechold 46

3. Alternativen

Grundsätzlich bestehen neben dem Erhalt und der Sicherung sowie der moderaten Erweiterung der gewerblichen Folgenutzung in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen die nachstehend beschriebenen beiden Alternativen, die es in die Überlegungen einzubeziehen gilt:

Möglichkeit 1: Umsiedlung in der Samtgemeinde

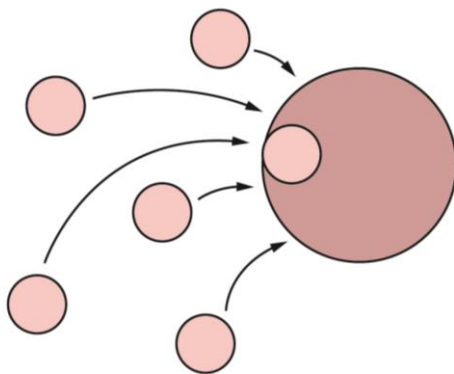
Eine Alternative zum Umgang mit wachsenden Gewerbebetrieben ist die Umsiedlung in bestehende Gewerbegebiete in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Bestehende Gewerbegebiete befinden sich in Hoya und Eystrup. Zudem befindet sich in Schweringen ein Industriegebiet, das aber auf andere Nutzergruppen (industrielle Produktion) ausgerichtet ist. Eine Neuausweisung von Gewerbegebieten wäre für mögliche Umsiedlungen zunächst nicht erforderlich. Allerdings ist das Gewerbegebiet in Eystrup relativ weit von Hilgermissen entfernt und das Gewerbegebiet in Hoya belegt.



Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> Keine Neuausweisung von Bauflächen nötig 	<ul style="list-style-type: none"> Abwanderung der Gewerbebetriebe in andere Gemeinden
	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand und Verfall der Hofstellen möglich
	<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) schwierig
	<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit der noch bestehenden Reserven in den Gewerbegebieten begrenzt

Möglichkeit 2: Umsiedlung in der Mitgliedsgemeinde

Die zweite Alternative zum Umgang mit wachsenden Gewerbebetrieben ist die Umsiedlung in ein neu zu schaffendes Gewerbegebiet in der Gemeinde Hilgermissen. Im besten Fall würde dafür eine bestehende Ansammlung von umgenutzten Hofstellen zusammengeführt und als neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch in diesem Fall blieben die Gewerbebetriebe und damit die Wirtschaftskraft und die Arbeitsplätze vor Ort. Allerdings sehen sowohl das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Samtgemeinde Grafschaft Hoya als auch die Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland keine Neuausweisung von Gewerbegebieten in der Gemeinde Hilgermissen vor.



Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Kapazitäten darstellbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) schwierig
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe bleiben vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Neuausweisung von Bauland und zusätzlicher Erschließung nötig
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze bleiben vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstand und Verfall der Hofstellen möglich
	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Gewerbegebiete in der Gemeinde Hilgermissen nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und der Regionalen Entwicklungskooperation nicht vorgesehen

4. Bedeutung der Hofstellen für die Gemeinde

Um die Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes in der Gemeinde Hilgermissen zu erhalten, ist es wünschenswert, dass landwirtschaftliche Gebäude erhalten werden, bevor sie verfallen. Das ist in der Gemeinde Hilgermissen und insbesondere im Ortsteil Wechold von besonderer Bedeutung, weil die Gebäude ortsbildprägend sind und den Charme und den Charakter der Gemeinde/ der Ortschaft ausmachen. Die Landschaft wird in ihrer typischen Erscheinung unter anderem auch von den landwirtschaftlichen Gebäuden mitgestaltet, so dass ein kulturhistorisch bedeutsamer Zusammenhang zwischen Landschaft und Gebäuden besteht.

Mit der Umnutzung der Wirtschaftsgebäude können zusätzliche Einkommen erzielt werden, die über die Gewerbe- und Einkommenssteuer letztendlich auch der Gemeinde zugutekommen. Bei landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb kann die zusätzliche Einnahme aus der gewerblichen Nutzung zur Existenzsicherung auch des landwirtschaftlichen Zweiges beitragen.

Mit der Schaffung der außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze kann eine Nutzungsmischung aus „Wohnen“ einerseits und „Arbeiten“ andererseits geschaffen werden. Damit können Pendlerströme verringert und das Verkehrsaufkommen minimiert werden. Letztendlich führt die gewerbliche Folgenutzung der Hofstellen damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Gemeinde und insbesondere der Ortslage Wechold und kann dazu beitragen, Einwohner in der Ortslage zu halten. Mit der Bindung der jüngeren Generation in den alten Ortslagen wird ein generationenübergreifendes Dorfgemeinschaftsleben stabilisiert.

Diese Ziele sind zum überwiegenden Teil nur bei einer gewerblichen Folgenutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen umsetzbar. Eine Erweiterung und Verfestigung dieser Struktur würde die Schaffung von Baurechten erforderlich machen, da die Möglichkeiten des § 35 BauGB weitgehend ausgeschöpft sind. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte individuell auf die Anforderungen einzelner Gewerbebetriebe (Größe des erforderlichen Betriebsgrundstückes, Erschließung, Eingrünung etc.) eingegangen werden. Gewerbebetriebe mit besonders großen Anforderungen an ihre Erweiterungsmöglichkeiten oder stark emitierende Betriebe könnten trotzdem in bestehende

Gewerbe- oder Industriegebiete umgesiedelt werden. Für die meisten Betriebe wird jedoch eine Verlagerung des kompletten Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet auch nicht wirtschaftlich darstellbar sein.

Insgesamt könnten die vor Ort bleibenden Gewerbebetriebe die lokale Wirtschaft und das Dorfgemeinschaftsleben stärken und die dauerhafte Nutzung der Hofstellen sichern und zum Erhalt der Attraktivität der Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortschaft Wechold beitragen.

Die Vorteile werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Neuausweisung von Bauland im Außenbereich nötig
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Weiternutzung der Hofstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Naturräumen
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe bleiben vor Ort 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze bleiben vor Ort 	
<ul style="list-style-type: none"> • Umsiedlung bei Bedarf trotzdem möglich 	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Siedlungsstruktur und des typischen Ortsbildes 	
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens 	

5. Fazit

Eine gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen Hofstellen bringt im Vergleich mit den skizzierten Alternativen (Standortverlagerung in ein bestehendes Gewerbegebiet in der Samtgemeinde oder ein neu auszuweisendes Gewerbegebiet in der Gemeinde Hilgermissen) deutliche Vorteile sowohl für die vorhandenen gewerblichen Betriebe selber als auch für die gesamte Gemeinde Hilgermissen und die Ortslage Wechold. Der Vorteil für die Gemeinde ist insbesondere in einem Erhalt der Hofstellen und damit des Ortsbildes und des Charakters der Gemeinde zu sehen. Die bestehende Nutzungsmischung trägt dazu bei, Verkehrswege zu minimieren und das Dorfgemeinschaftsleben zu stärken. Über die Einkommens- und Gewerbesteuer hätte die Gemeinde durch den Verbleib der Betriebe auch wirtschaftliche Vorteile.

Die Bestandsaufnahme hatte ergeben, dass besonders in der Ortslage von Wechold eine räumliche Häufung von Hofstellen und auch von bereits gewerblich umgenutzten Hofstellen besteht. Durch die Häufung in der Ortslage Wechold prägen die Hofstellen das Ortsbild in besonderer Weise. Der Gemeinde Hilgermissen ist bekannt, dass einige der bereits in Wechold ansässigen Gewerbebetriebe Erweiterungsbedarf haben. Daher ist insbesondere in der Ortslage Wechold eine planungsrechtliche Absicherung und ggf. Erweiterung der gewerblichen Folgenutzung sinnvoll. Dazu wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grafschaft Hoya und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein möglicher Geltungsbereich ist in der Karte dargestellt. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten sowohl die individuellen Bedürfnisse/

Anforderungen der Betriebe (Größenbedarf, Erschließung, Emissionen etc.) als auch die individuelle Lage der Höfe in der Ortschaft (z.B. Eingrünung) berücksichtigt werden. Zu beachten wäre das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs und das Gebot des flächensparenden Bauens mit einer Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Baurechte für die Erweiterung der gewerblichen Betriebe
- Sicherung des Ortsbildes durch entsprechende Festsetzungen und ggf. örtliche Bauvorschriften
- Sicherung von naturschutzfachlich wichtigen Bereichen
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung
- Untersuchung und Beurteilung der Immissionssituation

Zu beachten ist auch, dass die Gemeinde Hilgermissen als "Dörferverbundregion" in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Mit dem Programm soll die Attraktivität der Dörferregion Hilgermissen als Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum sichergestellt werden. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, Leerstandsprobleme, der demografische Wandel sowie Fragen zur Stärkung der Innenentwicklung sind aktuelle Themen in der Dörferregion. Die Ziele der Bauleitplanung würden diese Zielrichtung aufnehmen und unterstützen.
