

## Beschlussvorlage

öffentlich

Beratung am	Gremium
<b>25.08.2016</b>	<b>Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen</b>
<b>25.08.2016</b>	<b>Rat der Gemeinde Hilgermissen</b>

Thema:	<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Langer Kamp" zur Ausweisung von Gewerbe-/Industrieflächen</b>
Beschlussvorschlag:	Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Langer Kamp“ zur Ausweisung eines Industriegebietes wird zugestimmt.
Finanzielle Auswirkungen:	

### Sachverhalt:

1. Die Firma Oelschläger Metalltechnik (OMT) plant die Erweiterung des bestehenden Betriebes. Im Rahmen eines 1. BA soll eine etwa 90 m x 230 m große Fertigungshalle errichtet werden. Als Standort wird durch die Firma das in der Gemeinde Hilgermissen gelegene Gebiet „Langer Kamp“ verfolgt. Mit dem Eigentümer dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht hinsichtlich des Verkaufs an die Firma OMT Einvernehmen.

Voraussetzung für die bauliche/gewerbliche Nutzung des rd. 10,5 ha großen Grundstückes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Hilgermissen.

2. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen. Unter anderem wird im Baugesetzbuch der Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege genannt. Daneben sind aber auch Belange wie Erschließung, Wasserwirtschaft usw. zu berücksichtigen und durch den Bebauungsplan abschließend zu regeln.
3. Um den von der Firma OMT vorgesehen Mehrschichtbetrieb realisieren zu können, ist die Ausweisung als „Industriegebiet“ erforderlich. Insgesamt geht die Firma OMT davon aus, dass das Gebiet möglichst optimal ausgenutzt und bebaut werden kann. Dies erfordert zum Beispiel die Festlegung der höchstmöglichen Grundflächenzahl (0,8). Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu entwickeln.
4. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes fallen zum einen verschiedene Planungskosten an. Außerdem sind für die Bebaubarkeit des Geländes verschiedene Voraussetzungen zu schaffen, für die ebenfalls Kosten anfallen.

Eine detaillierte Kostenaufstellung ist zurzeit nicht möglich, da sich die erforderlichen Maßnahmen erst im Laufe des Planverfahrens, zum Beispiel aufgrund der zu beteiligten zahlreichen Träger öffentlicher Belange, ergeben werden und dann konkretisiert werden können. Derzeit ist daher zunächst lediglich ein grober Überblick der erforderlichen Maßnahmen mit einer überschläglichen Kostenschätzung möglich.

Im Einzelnen sind nach dem derzeitigen Stand absehbar:

#### **a) Planungskosten**

Erforderlich ist zunächst die Beauftragung eines leistungsfähigen Planungsbüros mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Parallel hierzu ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Um die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bebauung auf die benachbarte Wohnbebauung festzustellen und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen festlegen zu können, ist ferner eine schalltechnische Untersuchung zu erarbeiten. Außerdem ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu entwickeln, um die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu regeln.

Für die vorgenannten Planungen ist von Kosten von rd. 60.000 € auszugehen.

#### **b) Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch die Firma OMT selbst vorgesehen.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Landesstraße 201 und im Süden an die Landesstraße 331. Bei beiden Straßenzügen handelt es sich straßenrechtlich um sogenannte freie Strecken. Für diese Bereiche gilt straßenrechtlich grundsätzlich ein Zufahrtsverbot.

Insofern ist es erforderlich, dass für die Anbindung des Gebietes zumindestens eine etwa 30 m lange Stichstraße als öffentliche Straße erstellt wird, an die sich dann die innere private Erschließung anschließt. Benötigt wird sowohl eine Anbindung an die L 201 auf Höhe der Einmündung der Hertzstraße als auch an die L 331 (siehe beigefügten **Übersichtsplan**).

Die Kosten für den öffentlichen Straßenbereich (ca. 30 m langer Stichweg) werden auf 50.000 € geschätzt, sodass sich ein Gesamtaufwand von 100.000 € ergibt.

#### **c) Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Aufgrund der Bodenverhältnisse scheidet eine Versickerung aus, sodass das Wasser einem Vorfluter zuzuführen ist. Hier bietet sich die „Hoyaer Emte“ an, die an der Westseite des Gebietes verläuft. Allerdings wird nur eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in die „Hoyaer Emte“ von maximal 2 l/sek/ha zugelassen.

Um diese gedrosselte Einleitung in die „Hoyaer Emte“ zu gewährleisten, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Kosten für das Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen technischen Anlagen für die Drosselung usw. werden auf 100.000 € geschätzt. Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung sind in dem zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu klären.

#### d) Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Umweltberichtes sind die Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz) verbindlich abzuarbeiten. Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete/verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist zu bewerten, um dann die erforderlichen Maßnahmen für den Ausgleich verbindlich festzulegen.

Der Ausgleich kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen, zum Beispiel Anpflanzungen oder sonstige Aufwertungen von Natur und Landschaft, oder aber durch eine Ersatzgeldzahlung erfolgen.

Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, wie bereits ausgeführt, im Rahmen des Umweltberichtes zu ermitteln. Insofern kann hierzu bzw. zu den entstehenden Kosten zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Als Anhalt für die Größenordnung kann folgende Berechnung bei Zugrundelegung einer Ersatzgeldzahlung dienen: Bei Zugrundelegung einer GFZ von 0,8 und einem Plangebiet von rd. 10,5 ha ergeben sich 8,4 ha. Das Ersatzgeld ist durch den Landkreis für den dortigen Kompensationspool zurzeit auf 5,60 €/qm (Grunderwerb sowie Pflanzmaßnahmen) festgelegt. Wird dieser Wert zugrunde gelegt, ergeben sich somit Kosten von 470.000 €.

Deutlich wird letztlich, dass ein Ausgleich nicht durch Pflanzmaßnahmen, wie sie in der Vergangenheit zum Beispiel im Bereich von Wegeseitenräumen durchgeführt worden sind, erreicht werden kann.

Auch wenn aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen noch ein gewisses Guthaben vorhanden ist, werden sich letztlich sicherlich Kosten ergeben, die in einer Größenordnung von 400.000 € bis 450.000 € liegen.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Kosten verbunden sind:

Planungskosten	60.000 €
Straßenbau	100.000 €
Regenrückhaltebecken	100.000 €
Kompensationsmaßnahmen	<u>400.000 € bis 450.000 €</u>
	660.000 € bis 710.000 €

Anzumerken ist, dass seitens der Firma OMT davon ausgegangen wird, dass diese Kosten durch die Gemeinde übernommen werden.

Soweit diese nicht noch 2016 anfallen, sind die erforderlichen Mittel im Haushaltsplan 2017 einzuplanen.

Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass daneben weitere Aufgaben bestehen. Zu nennen ist hier zum Beispiel die Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen und die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Hoya, den 27.07.2016

---

Fachdienstleitung/Fachbereichsleitung

---

Samtgemeindebürgermeister, Stadtdirektor  
Gemeindedirektor/in, Verwaltungsvertreter/in