

**Beschlussvorlage**

öffentlich

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

Thema:	<p><b>Bebauungsplan Nr.14 "Wohngebiet Wechold - Sünder II" mit örtlichen Bauvorschriften</b></p> <p><b>a) Ergebnis der öffentlichen Auslegung</b></p> <p><b>b) Ergebnis der Behördenbeteiligung</b></p> <p><b>c) Satzungsbeschluss</b></p>
Beschlussvorschlag:	<p><b>a) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>b) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><u>Stellungnahme der Samtgemeinde Grafschaft Hoya vom 07.09.2018</u> Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der Stellungnahme der Samtgemeinde sichergestellt werden.</p> <p><u>Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 11.09.2018</u> Der Hinweis, dass keine Ersatzansprüche bestehen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.09.2018</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist mit der Luftbildauswertung beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Zuge der Ausbau- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme des Mittelweserverbandes vom 04.10.2018</u> Kompensationsmaßnahmen werden nicht vorgesehen. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden, zu dem ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten wäre.</p> <p><u>Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.10.2018</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bodenschutz</li> </ul>

	<p>Nach § 1 a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen.</p> <p>Die Gemeinde Hilgermissen hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30-Gebieten (Bebauungsplänen) und § 34-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung darstellen können. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine kommunalen Bauplätze und nur sieben private Baulücken zur Verfügung stehen. Insgesamt sind in § 30-Gebieten und § 34 BauGB-Gebieten keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden, um den Bedarf zu befriedigen.</p> <p>Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Hilgermissen gerechtfertigt, die Entwicklung des Wohngebietes auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten, als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Hilgermissen bedeuten würde.</p> <p>Die Größenordnung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 14 berücksichtigt dabei mit ca. 16.523 qm (gesamtes Plangebiet: ca. 18.862 qm) den derzeit im Entwurf des Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hilgermissen ermittelten Flächenbedarf von 1,07 – 1,71 ha für zusätzliche Wohnbauflächen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene. Kompensationsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.</p> <p>➤ Bauwirtschaft:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise zum Baugrund ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme des Landkreises Nienburg/Weser vom 10.10.2018</u></p> <p>➤ Umfangreiche Prüfung des § 13 b BauGB</p> <p>In der Begründung ist in den Vorbemerkungen bereits begründend ausgeführt, dass und warum der § 13 b BauGB angewendet werden kann: Der Bebauungsplan Nr. 14 grenzt unmittelbar östlich und südlich an bebaute Grundstücke an. Die Größe der Grundflächen beträgt ca. 4.960 qm und damit deutlich weniger als 10.000 qm. Folgendes wird redaktionell zum Satzungsbeschluss in der Begründung ergänzt:</p>
--	---

	<p><i>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</i></p> <p><i>Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Der Bebauungsplan Nr. 2 Nördlich des Plangebietes ist bereits seit 2001 rechtskräftig.</i></p> <p>➤ Grundsätzliche Bedenken / Bedarfsermittlung nicht überzeugend</p> <p>Die Bedenken werden von der Gemeinde Hilgermissen nicht geteilt. Der Landkreis kommt selber in seiner im Zuge seiner Stellungnahme beigefügten Berechnung zu einem Bedarf von 17 Wohnungen in der Gemeinde Hilgermissen für einen Planungshorizont von 12 Jahren. Dies entspricht in etwa dem im Bebauungsplan Nr. 14 ermittelten Bedarf. Im Bebauungsplan Nr. 14 werden ca. 16.523 qm Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (gesamtes Plangebiet: ca. 18.862 qm). In der Gemeinde Hilgermissen sind derzeit keine kommunalen Bauplätze mehr vorhanden. Insofern kann die Gemeinde Bauwilligen derzeit keinen Bauplatz mehr anbieten. Zwar sind noch 7 Baulücken vorhanden, auf deren Realisierung hat die Gemeinde aber keinen direkten Einfluss.</p> <p>Die für die Samtgemeindeebene vorliegenden Prognosen gehen von Bevölkerungsverlusten in den nächsten Jahren aus. Allerdings variieren die Prognosen in der Höhe des Rückgangs. Der Demographie Bericht der Bertelsmann Stiftung geht von einem Rückgang der Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya von 6,5% im Zeitraum 2012 – 2030 aus. Der Bevölkerungsbericht „Der Demographische Wandel im Landkreis Nienburg/Weser“ des Landkreises Nienburg/Weser geht von einem Rückgang der Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya von 7,1% im Zeitraum 2014 – 2030 aus. Der Verringerung der Bevölkerungszahlen steht jedoch eine Haushaltsverkleinerung gegenüber. Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass eine Phase beginnt, in der die Alterung der Bevölkerung stärker strukturbildend wirkt. Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einer weiteren Zunahme der Zweipersonenhaushalte (Rentnerhepaare) und Einpersonenhaushalte (verwitwete Personen) und damit zu einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche.</p> <p>In dem Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden die ermittelten Flächenbedarfe von 10,7 – 17,1 ha auf die Mitgliedsgemeinden mit 1. Priorität und 2. Priorität im Verhältnis 60% (für Gemeinden 1. Priorität) zu 40% (für Gemeinden 2. Priorität) aufgeteilt. Die Mitgliedsgemeinden 1. Priorität Hoya und Eystrup sind beide als Grundzentren ausgewiesen und verfügen über ähnliche Einwohnerzahlen. Beide Gemeinden werden gleichwertig behandelt, daher entfallen auf sie jeweils 30% der Flächenbedarfe.</p>
--	--

	<p>Die Mitgliedsgemeinden der 2. Priorität Bücken, Hassel, Hilgermissen und Schweringen werden zueinander gleichwertig behandelt. Somit entfällt 10% der zusätzlichen auf die Gemeinde Hilgermissen. Die Größenordnung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 14 berücksichtigt mit ca. 16.523 qm (gesamtes Plangebiet: ca. 18.862 qm) den derzeit im Entwurf des Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hilgermissen ermittelten Flächenbedarf von 1,07 – 1,71 ha für zusätzliche Wohnbauflächen. Die Gemeinde Hilgermissen hält diese Größenordnung für angepasst an die Örtlichkeit. Mit dem Baugebiet soll lediglich eine angemessene Eigenentwicklung bzw. ergänzende Siedlungsentwicklung möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Grundzentrums Hoya ist damit aus Sicht der Gemeinde Hilgermissen ausgeschlossen.</p> <p>Die Begründung wird um die vorstehenden Aussagen ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Immissionen zur Gaststätte zu bewerten und zu beschreiben</li> </ul> <p>Die Begründung wird im Kapitel „Belange des Immissionsschutzes“ um folgende Ausführungen ergänzt:  <i>Westlich des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte. Die Gaststätte fügt sich in die Örtlichkeit ein. Angrenzend an die Gaststätte befinden sich bereits Wohnhäuser. Eine Schank- und Speisewirtschaft wäre sogar innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die Gemeinde Hilgermissen geht daher von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung mit der angrenzenden Gaststätte aus, zumal der derzeitige Eigentümer der Gaststätte auch der Eigentümer bzw. der Verkäufer der Flächen im Plangebiet ist.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hinweise zur Versickerung</li> </ul> <p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hinweise zur Abwasserbeseitigung</li> </ul> <p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Abweichung vom Flächennutzungsplan</li> </ul> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</li> </ul> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen wird kein Anlass gesehen. Ferienwohnungen sollen ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, sie sind hier erwünscht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verweis auf die Rechtsgrundlage</li> </ul> <p>Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vorrang der Innenentwicklung</li> </ul> <p>Die Begründung wird um folgende Ausführungen ergänzt:</p>
--	--

	<p><i>Die Gemeinde Hilgermissen ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine kommunalen Bauplätze und nur sieben private Baulücken zur Verfügung stehen. Auf den Verkauf der Baulücken hat die Gemeinde keinen direkten Einfluss. Da keine kommunalen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, können Bauinteressenten derzeit nicht zum Zuge kommen. Für den Erhalt einer lebendigen Ortsentwicklung ist aber auch ein Angebot an Bauplätzen für die jüngere Generation von Bedeutung. Insgesamt sind in § 30-Gebieten und § 34 BauGB-Gebieten keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden, um den Bedarf zu befriedigen. Daher ist die Gemeinde Hilgermissen in der Summe der vorliegenden Argumente zu dem Ergebnis gekommen, dass es gerechtfertigt ist, die Entwicklung des Wohngebietes auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Hilgermissen bedeuten würde.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anregung zur örtlichen Bauvorschrift: Terrassendächer und Wintergärten ausnehmen</li> </ul> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird redaktionell zum Satzungsbeschluss angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Farbgebung Dächer kaum durchsetzbar</li> </ul> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde Hilgermissen hat sich mit möglichen Dachfarben auseinandergesetzt und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass einige denkbare Farbtöne wie z.B. orange oder hellgrün sich nicht in die Örtlichkeit einfügen würden. Gleichwohl will sie den Eigentümern relativ viel Gestaltungsfreiraum bei der Wahl der Dachfarbe lassen. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen die örtliche Bauvorschrift nicht zu ändern und es dabei zu belassen, im Sinne einer positiven Formulierung zulässige Dachfarben vorzugeben. Sie hält dies auch für sinnvoller als sämtliche denkbaren, aber nicht passenden Dachfarben auszuschließen. Die Begründung wird um diese Aussagen redaktionell ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prüfung Einsichtnahme Gemeindestraße</li> </ul> <p>Bei den 1,50 m handelt es sich um ein Höchstmaß. Einfriedungen von geringerer Höhe sind zulässig. Auf Ausführungsebene ist sicherzustellen, dass die Einsichtnahme in der Gemeindestraße sichergestellt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hinweise zur Denkmalpflege ersetzen</li> </ul> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Übersichtspläne zur Leitstelle</li> </ul> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Untere Naturschutzbehörde/ Voraussetzungen § 13 b BauGB/ Bedarfsermittlung ausreichend dargestellt/ kumulative Effekte</li> </ul>
--	--

	<p>Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist umfangreich geprüft worden (siehe oben).</p> <p>Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Der Bebauungsplan Nr. 2 nördlich des Plangebietes ist bereits seit 2001 rechtskräftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Untere Naturschutzbehörde/ Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge</li> </ul> <p>Die Gemeinde betrachtet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schutzgüter Mensch sowie Sach- und Kulturgüter hinlänglich. Die im Planfall relevanten Abwägungsbelange werden betrachtet und bewertet (vgl. z.B. Kapitel 3.2 „Belange der Erschließung“). Die Begründung wird um die Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Untere Naturschutzbehörde/ Landschaftsrahmenplan/ Geoportal</li> </ul> <p>Der Hinweis zu dem Entwurf der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Nienburg/Weser und zum Geoportal des Landkreises Nienburg/Weser wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sind für das Plangebiet keine neuen Hinweise und Erkenntnisse vorhanden. Es sind keine weiteren Hinweise zu unmittelbaren Schutzgebieten und Zielen des Umweltschutzes dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Untere Naturschutzbehörde/ Biotoptypenplan</li> </ul> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand in Zusammenhang mit nur wenigen vorhandenen Biotoptypen, welche lediglich von geringer Wertigkeit sind, ist aus Sicht der Gemeinde eine Biotoptypenkarte nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Untere Naturschutzbehörde/ Eingrünung</li> </ul> <p>Im Plangebiet werden keine Eingrünungen festgesetzt. Über die Realisierung von Eingrünung entscheiden die Eigentümer im Zuge der Realisierung des Baugebietes. Ihnen sollen hier über die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen gemacht werden.</p> <p><u>Stellungnahme der Telekom vom 10.10.2018</u> Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig informiert. Ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 16.10.2018</u> Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung.</p>
--	---

	<p><b>c) Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet Wechold – Sünder II“ mit Örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13 b BauGB wird unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.</p>
Finanzielle Auswirkungen:	

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt zur weiteren Wohnbaulandentwicklung das Baugebiet „Wohngebiet Wechold – Sünder II“ auszuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Zum Sachverhalt wird auf die BV 36/2016-2021 und auf die Beratung und Beschlussfassung im VA am 12.04.2018 verwiesen.

**a) Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 17.09. bis 17.10.2018 im Rathaus Hoya stattgefunden. Gleichzeitig waren die Unterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde abrufbar. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 07.09.2018 hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme eingegangen.

**b) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 07.09. bis 17.10.2018 stattgefunden. Die acht eingegangenen Stellungnahmen sind als **Anlagen 1 bis 8** beigefügt.

Der Landkreis Nienburg hat grundsätzliche Bedenken, dass der Bedarf für das Wohngebiet in der Größenordnung gegeben ist. Nach dem Gewerbeflächen- und Siedlungskonzept der Samtgemeinde entspricht das geplante Wohngebiet aber dem Bedarf der Gemeinde Hilgermissen für die kommenden Jahre.

Weiterhin bestehen seitens des Landkreises grundsätzliche Bedenken zu der Festlegung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) bezüglich der Dachfarbe. Wie bereits in der letzten Beratung erläutert wird eine Durchsetzbarkeit der ÖBV nicht möglich sein.

**c) Satzungsbeschluss**

Unter Berücksichtigung der Beteiligung führen die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes, so dass der abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Kreiszeitung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die Planfassung zum Satzungsbeschluss ist einschließlich Begründung als **Anlage 9** beigefügt.

Nach Bestandskraft des Bebauungsplanes könnte die Fläche von der Gemeinde zu den festgelegten Kaufbedingungen erworben werden, um dann in 2019 die Erschließung durchzuführen und die Baugrundstücke an Kaufinteressenten zu verkaufen.

Durch den bisherigen Eigentümer ist gebeten worden, im Bereich zwischen seinem verbleibendem Grundstück und dem Baugebiet eine Begradigung durchzuführen. Einzelheiten ergeben sich aus dem als **Anlage 10** beigefügten Plan.

Für den dazwischenliegenden Bereich, der zur Zeit nicht erworben wird, wird der Eigentümer der Gemeinde ein Verkaufsangebot unterbreiten.

Bei einem späteren Verkauf hat die Gemeinde somit die Möglichkeit, diese Fläche zu erwerben.

Zur Erschließung dieser Fläche ist bereits ein Stichweg eingeplant, der zunächst allerdings nicht hergestellt werden muss.

Hoya, den 08.11.2018

---

Fachdienstleitung/Fachbereichsleitung

---

Samtgemeindebürgermeister, Stadtdirektor  
Gemeindedirektor/in, Verwaltungsvertreter/in