

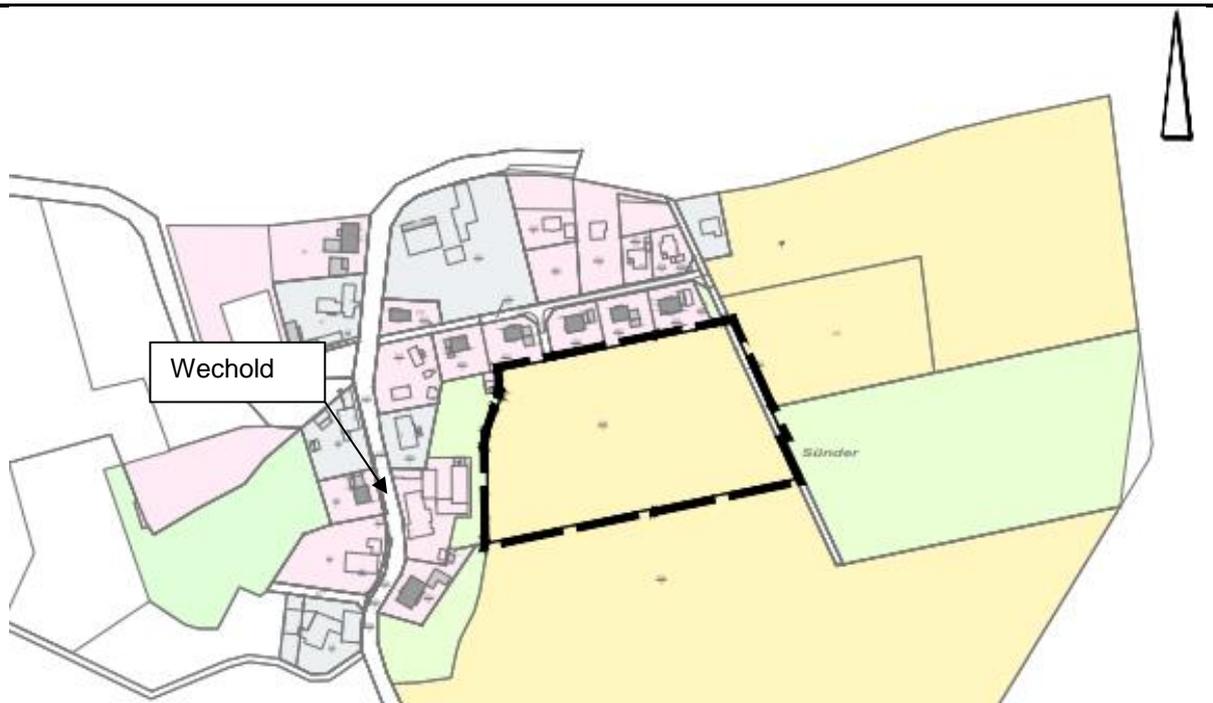
Gemeinde Hilgermissen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 14

„Wohngebiet Wechold – Sünder II“

mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

nach § 13b BauGB

November 2018



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

0.	Vorbemerkungen	3
1.	Einleitung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Nienburg 2003	4
1.4.3	Flächennutzungsplan	5
1.4.4	Bebauungspläne	6
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
2.1	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	8
2.2	Bedarfsermittlung	9
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	10
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	10
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	12
3.2	Belange der Erschließung	13
3.3	Belange des Immissionsschutzes	13
3.4	Altlasten	14
3.5	Belange von Natur und Landschaft	14
3.6	Oberflächenentwässerung	18
3.7	Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Leitungen	19
3.8	Belange der Landwirtschaft	19
3.9	Belange des Kinderspiels	20
3.10	Belange des Denkmalschutzes	20
3.11	Belange der Bundeswehr	21
3.12	Baugrund	21
4.	Inhalte der Festsetzungen	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	22
4.3	Verkehrsflächen	23
4.4	Oberflächenentwässerung	23
4.5	Örtliche Bauvorschriften	23
5.	Ergänzende Angaben	24
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	24

0. Vorbemerkungen

Der mit Novelle des Baugesetzbuches 2017 neu eingeführte § 13b BauGB ermöglicht den Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können dabei Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu einem Hektar für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. 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.

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. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

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.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hilgermissen beabsichtigt im Ortsteil Wechold die Entwicklung eines ca. 1,9 ha großen Plangebietes am südöstlichen Rand des Siedlungszusammenhanges, um die vorhandene Nachfrage nach Wohngrundstücken zu bedienen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und Grundstücke für klassische Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 14 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Wechold in der Gemeinde Hilgermissen. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch das Flurstück Nr. 265/4, die östliche Grenze im südlichen Teil durch das Flurstück Nr. 276/1 (Wegeparzelle) und die östliche Grenze im nördlichen Teil durch das Flurstück Nr. 269 gebildet. Im Norden grenzen die bebauten Grundstücke Wechold Nr. 165, 167, 169 und 171 bzw. die Flurstücke Nr. 263/7, 263/8,

263/9, 263/10 und 263/11 an den Geltungsbereich an. In westlicher Richtung schließt eine Pferdeweide an.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung und die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

Das Plangebiet ist derzeit baulich ungenutzt und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Am östlichen Rand wird eine bestehende Wegeparzelle in den Geltungsbereich eingezogen. Der Weg stellt sich derzeit als Grasweg dar.

Südlich und östlich des Plangebietes setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort. Nördlich schließen Wohnnutzungen an. Dabei handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die in jüngerer Zeit errichtet wurden. Zwischen den Flurstücken Nr. 263/7, 263/8 befinden sich Grünstrukturen. Westlich des Plangebietes liegt die alte Ortslage mit einer Gaststätte. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine Pferdeweide. Auf der westlichen Seite der Straße „Wechold“ befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus (Wechold 2 - Heimathus).

Die Straße „Wechold“ führt in südwestlicher Richtung zur Landesstraße L 331 und in östlicher Richtung zur Landesstraße L 201. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, liegt die Samtgemeinde Grafschaft Hoya im ländlichen Raum. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Nienburg 2003

Im RROP 2003 des Landkreises Nienburg werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen (s. nachstehende Abbildung):

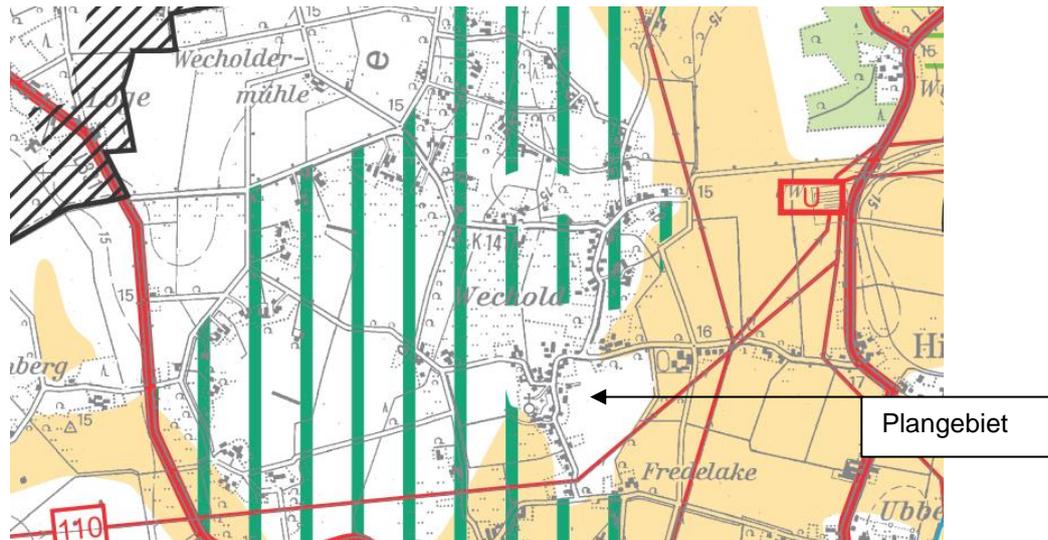


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Nienburg 2003

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Grafschaft Hoya aus dem Jahr 1979 stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar (s. nachstehenden Planausschnitt). Westlich angrenzend werden Dorfgebiete dargestellt. In östlicher und südlicher Richtung schließt die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft an.



Abbildung: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grafschaft Hoya von 1979

Im Rahmen der 14.1 Änderung aus dem Jahre 2001 wurden für die nördlich an den Bebauungsplan Nr. 14 grenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

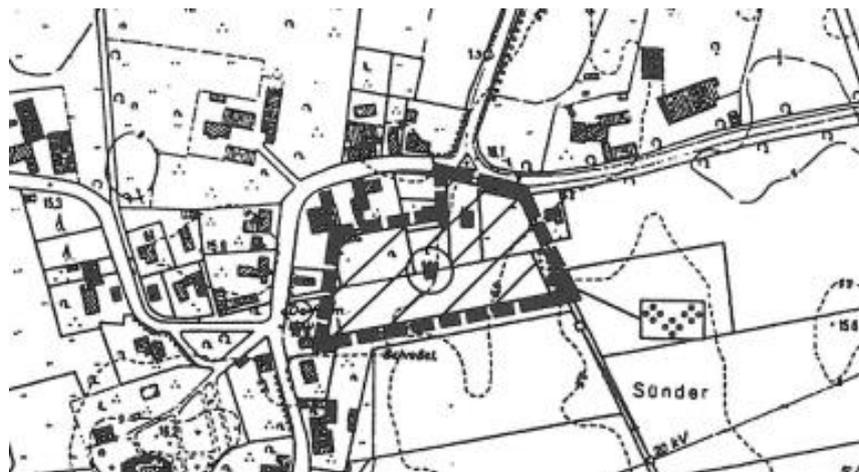


Abbildung: 14.1 Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grafschaft Hoya aus dem Jahre 2001
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Durch die ergänzende Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Wechold – Sünder I“ an. Er umfasst eine Bautiefe südlich der Straße „Wechold“ (s. nachstehende Abbildung). Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoss fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es wird zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm ausgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 2 ist - ausgehend von der Straße „Wechold“ - ein Stich festgesetzt, der stumpf am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 endet.

Zudem wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2 örtliche Bauvorschriften erlassen. Demnach sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35 ° betragen. Die Dachdeckung muss im Farbton einem roten bis rot-braunem Ziegel entsprechen. Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Einfriedungen der Baugrundstücke entlang angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur aus Holz, lebender Hecke, mörtelloser Steinmauer oder Schmiedeeisen errichtet werden.

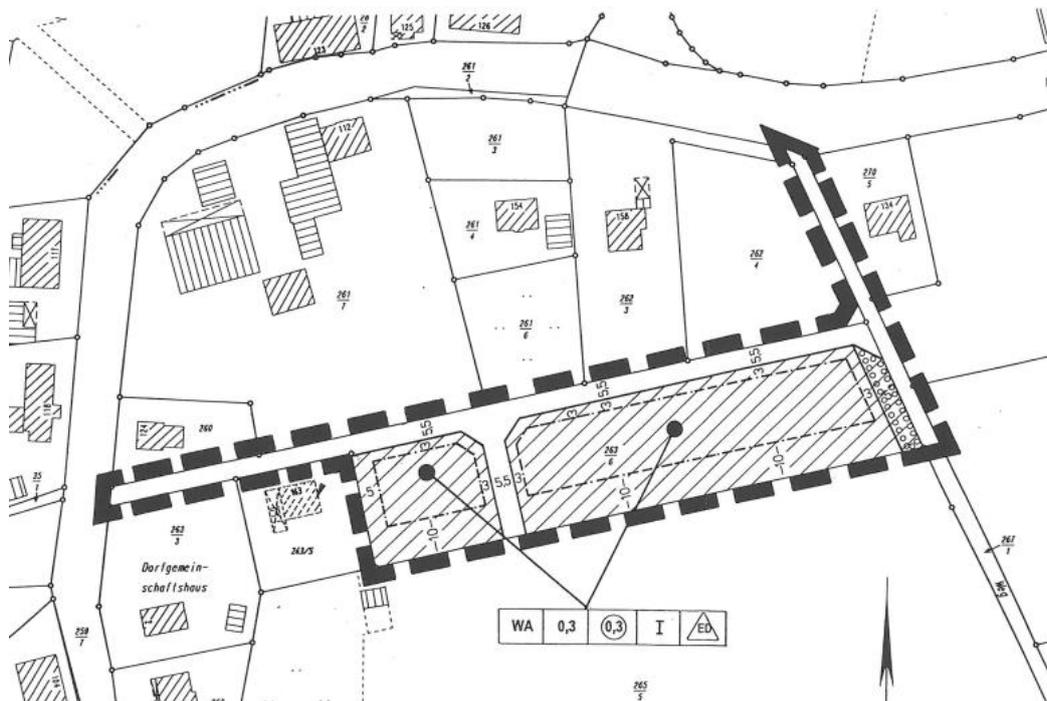


Abb.: Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Wechold – Sünder I“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Wechold, der Gemeinde Hilgermissen. Die Gemeinde Hilgermissen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 das Ziel, neue Wohnbauflächen dem Markt zur Verfügung zu stellen. In der Gemeinde Hilgermissen ist eine Nachfrage nach zentral gelegenen Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu verzeichnen. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten soll die vorhandene Nachfrage bedient werden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bereits freistehende Einfamilienhäuser. Die nördlich angrenzende Bauzeile wurde in den letzten Jahren realisiert. Mit der Bebauung im Plangebiet kann ein einheitlicher südöstlicher Siedlungsrand des Ortsteiles Wechold ausgebildet werden. Der derzeit bestehende Siedlungsrand in östlicher und südlicher Richtung wird mit der Neuplanung nicht überschritten. So bildet die östlich befindliche Wegeparzelle (Flurstück Nr. 267/1) nach wie vor den östlichen Rand des Siedlungszusammenhanges. Die Siedlungslage kann mit der Bebauung im Plangebiet insgesamt arrondiert werden.

Die Erschließung des Plangebietes kann aus nördlicher Richtung erfolgen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 ist bereits ein Erschließungsstich festgesetzt, der am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 14 stumpf endet. Dieser Stich kann in das Plangebiet hinein fortgesetzt werden. Über die östlich befindliche Wegeparzelle kann ein weiterer Anschluss an das bestehende Straßennetz geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Wechold in direkter Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus. Die Grundschule Wechold (Schule am Weserbogen) und der Kindergarten befinden sich in einer Entfernung von lediglich ca. 500 m.

Die Größenordnung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes 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 Flächen-

bedarf von 1,07 – 1,71 ha für zusätzliche Wohnbauflächen. Eine örtliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass in der Gemeinde Hilgermissen keine kommunalen Bauplätze sowie nur sieben private Baulücken zur Verfügung stehen (s. dazu Kap. 2.2). Auf den Verkauf von privaten Baulücken hat die Gemeinde allerdings keinen direkten Einfluss.

In Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung hält es die Gemeinde Hilgermissen für geboten, für die Entwicklung ein örtlich angepasstes Kontingent an Wohnbaugrundstücken dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Es ist Ziel der Gemeinde Hilgermissen, einer Überalterung der Einwohnerstruktur vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in der Gemeinde zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen in Hilgermissen soll die Eigenentwicklung der Gemeinde gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Nach § 1a 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.

Die Gemeinde Hilgermissen hat daher analysiert, inwieweit Flächen in § 30-Gebieten (Bebauungsplänen) und § 34 BauGB-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung darstellen können. 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 von der Gemeinde nicht bedient werden. Das Plangebiet soll daher auch zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und zum Erhalt einer lebendigen Ortsentwicklung, die auch die jüngere Generation umfasst, entwickelt werden. 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.

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 Ent-

wurf des Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hilgermissen ermittelten Flächenbedarf von 1,07 – 1,71 ha für zusätzliche Wohnbauflächen.

2.2 Bedarfsermittlung

Auf Ebene der Samtgemeinde Grafschaft Hoya wurde ein Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse für die Gemeinde Hilgermissen werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

In der Bestandanalyse wurde festgestellt, dass die Samtgemeinde in den vergangenen Jahren eine positive Nachfrage nach Grundstücken verzeichnete und sich so der Bestand an verfügbaren Wohnbaugrundstücken verringerte. Die Samtgemeinde hat im Rahmen des Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept eine Auflistung der freien gemeindlichen Bauplätze im Gemeindegebiet erstellt. Hinzu kommen die darüber hinaus im Baulücken- und Leerstandskataster ermittelten Leerstände in Privatbesitz, auf die die Samtgemeinde daher keinen Zugriff besitzt. Von den im Leerstandskataster ermittelten Flächen wurden nur die gezählt, deren Besitzer sich laut Selbstauskunft gegenüber der Samtgemeinde einen Verkauf vorstellen können. Sowohl die freien Bauflächen als auch die Leerstände entsprechen in manchen Fällen den Ansprüchen an moderne Wohnformen nicht. Für die Gemeinde Hilgermissen wurden keine Bauplätze (kommunal) und sieben Baulücken (privat) erfasst.

Die Auswertung der Bevölkerungs- und Wohnentwicklungsprognosen für die Samtgemeinde Grafschaft Hoya hat ergeben, dass sich die Gemeinden in den nächsten Jahren auf einen Bevölkerungsrückgang einstellen sollten. Dieser wird zum Teil von Verkleinerungen der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einem Anstieg der Wohnflächen pro Person aufgefangen. Ausgehend von einem niedrigen Niveau an verfügbaren Restflächen und dem zu erwartenden Ausfall einer Reihe derzeit noch genutzter Altgebäude (Alte Hofanlagen, Wohngebäude in ungünstigen Lagen und mit mangelnder Infrastrukturversorgung) sind trotz sinkender Bevölkerungszahlen Flächenneuausweisungen in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya unerlässlich. Im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme sollte die Neuausweisung von Bauflächen mit Bedacht und an den richtigen Stellen erfolgen. Priorität hat dabei die Stärkung der lokalen Zentren- und Versorgungsstruktur.

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. 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.

Der Landkreis Nienburg kommt in seiner im Zuge seiner Stellungnahme im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB 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).

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Die Samtgemeinde Grafschaft Hoya hat Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der Stellungnahme der Samtgemeinde sichergestellt werden.

- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat auf Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugplatz Bückeburg/ Wunstorf hingewiesen. Ersatzansprüche könnten nicht geltend gemacht werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat angemerkt, dass bislang keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist mit der Luftbildauswertung beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Zuge der Ausbau- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

- Der Mittelweserverband hat Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen an seinen Gewässern und zu erforderlichen Mindestabständen vorgebracht.

Kompensationsmaßnahmen werden nicht vorgesehen. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden, zu dem ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten wäre.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie kritisiert, dass die Planung fast 2 ha umfasse. Mit Grund und Boden sei sparsam umzugehen. Es werden Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Bauwirtschaft vorgebracht.

Die Gemeinde Hilgermissen hat analysiert, inwieweit Flächen in § 30-Gebieten (Bebauungsplänen) und § 34 BauGB-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. 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. 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.

Die Hinweise zum Bodenschutz wurden Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Bauwirtschaft wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat angemerkt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB näher auszuführen seien. Fraglich sei, ob kumulative Effekte zu berücksichtigen seien.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Es waren 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.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat angeregt, die Bedarfsermittlung zu ergänzen. Es sei darzulegen, dass eine Beeinträchtigung der Entwicklung des Grundzentrums Hoya ausgeschlossen ist. Als Bedarfswert könne eine Eigenentwicklungsrate von 1,5 Whg. pro 1000 Einwohner angenommen werden.

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. Die Aussagen zur Bedarfsermittlung wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geäußert, weil eine an das Plangebiet angrenzende Gaststätte bisher nicht berücksichtigt wurde.

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 Eigentümer der Gaststätte auch der derzeitige Eigentümer bzw. der Verkäufer der Flächen im Plangebiet ist. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat Hinweise zur Versickerung und Hinweise zur Abwasserbeseitigung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat angeregt, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Für den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen wird kein Anlass gesehen. Ferienwohnungen sollen ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, sie sind hier erwünscht.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat angeregt, Terrassendächer und Wintergärten von der örtlichen Bauvorschrift zur Farbgebung der Dächer auszunehmen. Zudem sei diese örtliche Bauvorschrift kaum durchsetzbar/ begründbar.

Die Anregung zu den Terrassendächern und Wintergärten wurde berücksichtigt. Der Anregung zum Verzicht auf die örtliche Bauvorschrift zur Farbgebung der Dächer wurde 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.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat Hinweise zum Denkmalschutz vorgebracht.

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat angemerkt, dass der Landschaftsrahmenplan zu berücksichtigen sei. Ein Biotoptypenplan sei zu erstellen.

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. 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.

- Der Landkreis Nienburg/ Weser hat eine Randeingrünung des Plangebietes angeregt.

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.

- Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH haben Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse wurden keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann aus nördlicher Richtung erfolgen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 ist bereits ein Erschließungsstich festgesetzt, der am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 14 stumpf endet. Der Stich ist derzeit nicht ausgebaut, sondern ist mit Gehölzen bestanden. Dieser Stich kann in das Plangebiet hinein fortgesetzt werden. Über die östlich befindliche Wegeparzelle kann ein weiterer Anschluss an das bestehende Straßennetz geschaffen werden, so dass das Plangebiet über zwei äußere Anschlüsse verfügt und durchgängig befahrbar ist. Innerhalb der östlichen Wegeparzelle ist derzeit nur ein Grasweg vorhanden. Der Abschnitt ist entsprechend auszubauen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrsparzelle mit 7,5 m festgesetzt. Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist damit bereichsweise möglich. Die genaue Aufteilung der Verkehrsparzelle bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Zur Erschließung des westlichen Randes wird ein kurzer Erschließungsstich vorgesehen. Er mündet in einer kleinen Aufweitung. Die Erschließung der rückwärtigen Lage des zentralen Plangebietes erfolgt über private Zufahrten.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Bewohnern der Ortschaft hinzunehmen. Die Geruchsmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

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.

Im Zuge der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf einen Hähnchenmaststall nordwestlich des Plangebietes und einen Schweinemaststall nordöstlich des Plangebietes hingewiesen. Die Geruchssituation wurde damals gutachterlich untersucht. Die Gutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass im Plangebiet eine Geruchsbelästigung zu erwarten ist, die nicht als erhebliche Belästigung einzustufen ist und somit die Ausweisung des Wohngebietes zulässig ist. In beiden Ställen wird derzeit keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 rückt zudem weiter von den beiden Ställen ab als der Bebauungsplan Nr. 2. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes damit nicht entgegen.

3.4 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) und dem Kenntnisstand der Gemeinde befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Plangebietes.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Pflanzen, biologische Vielfalt: Die Einheiten annähernd gleicher Strukturen und Funktionen werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Benennung und verwendeten Kürzel erfolgt gemäß den Vorgaben des Kartierschlüssels Niedersachsen.¹ Die Bestandaufnahme der Biotoptypen fand im Februar 2018 statt.

Das Plangebiet umfasst auf nahezu der gesamten Fläche einen Acker (A) mit Zwischeneinsaat. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein unversiegelter Weg (OVW) mit Bewuchs aus Gräsern.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Acker (A) mit Zwischeneinsaat sowie ein artenarmes Intensivgrünland (GI). Südlich des Plangebietes ist ebenfalls eine Ackerfläche (A) mit Zwischeneinsaat.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein junges Gehölz des Siedlungsbereiches (HS) mit Eichen und Buchen, dessen südlicher Bereich auch als Auslauf für Hühner genutzt wird. Westlich an das Gehölz grenzt das Dorfgebiet (OD) Wechold an. In diesem Bereich befinden sich eine Gaststätte sowie Scheunen mit versiegelter Hoffläche. Nördlich anschließend ist eine Weidefläche (GW) mit Pferdehaltung und einzelnen Bäumen (Nadel-, Apfel-, und Birnenbaum).

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet (OEL) mit Einfamilienhäusern und Hausgärten (PHZ). Die Grundstücke werden durch Hecken und Sträucher unterschiedlicher Arten sowie Zäunen begrenzt. Die Gärten besitzen einen hohen Rasenanteil, zum Teil mit Spielgeräten und Gehölzen (unter anderem Ahorn, Kastanie und Buchsbaum). Auf der Wegeparzelle, zwischen den Flurstücken 263/7 und 263/8, befindet sich eine Gehölzpflanzung (HP) aus Walnuss, Kirschlorbeer, Ahorn und Hartriegel. Östlich an das Wohngebiet angrenzend ist ein standortgerechter Gehölzbestand (HPS) mit Hasel als dominierende Art.

Tiere: Das Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbebauung ist das Potential des Habitats jedoch als gering einzuschätzen.

Eine allgemeine Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse und Vögel ist anzunehmen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist das Vorkommen weiterer relevanter Arten nicht zu erwarten.

In den Gärten der Siedlung ist das Vorkommen von Gehölzbrütern möglich. In der nordöstlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzhecke befinden sich Vogelnester.

Fläche und Boden: Das Plangebiet umfasst eine unversiegelte Gesamtfläche von 18.862 m². Das Geländeniveau beträgt im Plangebiet rund 15,5 m ü. NHN.²

¹ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinien

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver (Zugriff: Februar 2018)

Der Boden des Plangebietes hat sich aus fluviatilen Ablagerungen des Pleistozäns gebildet. Der ursprüngliche Bodentyp Gley ist durch die ackerbauliche Nutzung überprägt.³

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt 0 – 50 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich oberflächennah bei 3 bis 0,5 m unterhalb der Geländeoberfläche. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft.⁴ Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.⁵

Innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Klima/Luft: Das Klima des Kreisgebietes liegt im Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima mit warmen Sommern und milden Wintern.⁶ Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 663 mm/a.⁷

Das Kleinklima wird durch die Nutzung sowie die Vegetation beeinflusst.

Das Plangebiet ist nicht als klimaökologischer Ausgleichsraum ausgewiesen.⁸

Landschaft- und Ortsbild: Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsbildrelevanten Strukturen vorhanden. Im Norden und Westen grenzt an das Plangebiet die Ortschaft Wechold. Das Ortsbild ist besonders geprägt durch die Kirche mit Friedhof sowie das Dorfgemeinschaftshaus. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern und landwirtschaftlichen Hofanlagen mit Gärten. Entlang der Straßen formen Baumreihen aus altem Baumbestand das Ortsbild. Südöstlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch die Ackerflächen und das Grünland geprägt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche: Im Zuge der Bebauungsplanung werden die Ackerfläche (18.422 m²) und der Weg (435 m²) zum Teil versiegelt. Dadurch kommt es zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tiere und der biologischen Vielfalt. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung (rund 9.540 m²) werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

Grund- und Oberflächengewässer: Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser innerhalb der privaten Grundstücke soll auf diesen vollständig versickern. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf dem Seitenstreifen geplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht erwartet.

Klima/ Luft: Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die lufthygienische und gesamt-klimatische Situation ist nicht zu erwarten. Die zusätzlich versiegelten Flächen wirken sich kleinräumig auf das Klima des Plangebietes aus, eine makroklimatische Änderung des Klimas wird nicht erwar-

³ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan.

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: Februar 2018)

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Februar 2018)

⁶ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan.

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Klima (Zugriff: Februar 2018)

⁸ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan

tet. Die zu erwartende Erhöhung der verkehrsbürtigen Emissionen ist auf Grund der Art der baulichen Nutzung nur von geringem Ausmaß. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet.

Landschaft: Das Landschaftsbild wird vorwiegend innerhalb des Plangebietes verändert. Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss beeinträchtigen das Landschaftsbild des Plangebietes und verlagern den Siedlungsrand. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht erwartet.

Wechselwirkungen: Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Fazit: Die Planung verursacht erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und begründet einen Eingriff in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden sowie Fläche. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird der Eingriff minimiert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt gemäß § 13b BauGB, Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

FFH-Verträglichkeit

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 1,7 km liegt das FFH-Gebiet **Hägerdorn**. Dieses Gebiet umfasst das gleichnamige Naturschutzgebiet.⁹ Der *Hägerdorn* ist charakterisiert durch den strukturreichen, naturnahen Eichen-Hainbuchenwald auf grundwasserbeeinflussten, frischen bis mäßig feuchtem Lehmboden. Ferner sind Laubholzforste der Arten Erle, Ahorn, Esche und Eiche vorhanden. *Hägerdorn* ist eines der bedeutendsten Vorkommen des Eichen-Hainbuchenwaldes im Naturraum Weser-Aller-Tiefland.¹⁰

Das FFH-Gebiet und gleichnamige Naturschutzgebiet **Burckhardtshöhe** befindet sich in einer Entfernung von rund 4,5 km südwestlich des Plangebietes.¹¹ Die *Burckhardtshöhe* ist geprägt durch den Buchenwald, vermutlich armer Flattergras-Buchenwald. Kleinflächig ist, als forstlich bedingte Ersatzgesellschaft, der Buchen-Eichenwald vorhanden. Ferner befindet sich in dem FFH-Gebiet ein Schlatt mit hervorragend ausgeprägtem Schwingmoor. Die *Burckhardtshöhe* repräsentiert die Hainsimsen-Buchenwälder.¹²

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes sowie der Art der baulichen Nutzung, ist erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Eine FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist gegeben.

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Februar 2018)

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-282-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Februar 2018)

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Februar 2018)

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-281-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Februar 2018)

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in direkter Nähe befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte.

Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet sind nach Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser (1996), Maßnahmen und Entwicklungsplan, keine konkreten Ziele angegeben.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Nienburg/Weser¹³ sowie im Geoportal¹⁴ des Landkreises Nienburg/Weser sind ebenfalls keine weiteren Hinweise auf Ziele des Umweltschutzes vorhanden.

Besonderer Artenschutz

Gesetzliche Grundlage:

Zum Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen:

Vögel

Gemäß § 44 (2) BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Im Plangebiet kann das Brutvorkommen von Bodenbrütern nicht ausgeschlossen werden. Das Potential des Gebietes ist jedoch aufgrund des angrenzenden Siedlungsgebietes als gering einzuschätzen. Eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsraum ist möglich.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind aufgrund der Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Das Plangebiet besitzt, aufgrund fehlender Gebäude und Gehölze mit Baumhöhlen, keine Quartiersfunktion für Fledermäuse. Eine allgemeine Nutzung des Plangebietes als Nahrungsraum ist möglich.

Sonstige Artgruppen

Das Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Artgruppen, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Käfer, aus Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund des Habitatpotenziales ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG:

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Verletzungs- und Tötungsverbot (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes können grundsätzlich vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (im Winterhalbjahr

¹³ Landkreis Nienburg/Weser (2015): Landschaftsrahmenplan

¹⁴ Landkreis Nienburg/Weser: Geoportal, Natur und Landschaft, <https://gis-nienburg.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b92f9d1388634cb0af2bbef53c844701> (Zugriff: November 2018)

von Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Eine Tötung bzw. Schädigung kann durch die zeitliche Anpassung der Räumungsmaßnahmen vermieden werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Derartige Störungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es sind keine besonderen Habitatwertigkeiten betroffen. In der Umgebung des Plangebietes sind als Ausweichräume weitere Ackerflächen vorhanden, die als Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse sowie als Nistplatz für Bodenbrüter verfügbar sind.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Es sind keine Gehölze im Plangebiet vorhanden, daher ist eine Eignung für dauerhafte Niststätten oder Fledermausquartiere nicht gegeben.

Die einzelnen Niststätten der möglicherweise vorkommenden Bodenbrüter können betroffen sein. Während der aktuellen Nutzung der Niststätten dürfen diese weder zerstört noch beschädigt werden. Da die Bodenbrüter in der Regel ihre Nester jährlich erneut bauen, verlieren die Bodennester den Schutzstatus nach der Nutzungsaufgabe. Durch die zeitliche Regulierung der Baumaßnahmen, kann eine Beeinträchtigung verhindert werden.

Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die artenschutzrechtlichen Tatbestände sind bei einer Umsetzung der Bebauungsplanung von den Bauherren zu beachten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.6 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 wurde eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Beschaffenheit des oberflächennahen Untergrundes und zur Bestimmung der Durchlässigkeit Bodens erstellt. Es wurde bis in 40 cm Tiefe Löß, über schluffigem Feinsand bis in 70/ 90 cm Tiefe über Bodenschichten aus Feinsanden, Mittelsanden und Grobsanden angetroffen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde ausgeführt, dass das anfallende Oberflächenwasser aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens an Ort und Stelle versickert werden kann. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher an Ort und Stelle zu versickern. Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Seitenräumen der Planstraßen versickert.

Die Gemeinde Hilgermissen geht davon aus, dass aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Bebauungsplans Nr. 2 zum Plangebiet das Prinzip der „vor Ort Versickerung“ übernommen werden kann. Entsprechend wird festgesetzt, dass das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern ist. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begründung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Herstellung der Versickerungsmulden sollte ein Mindestabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsmulde und dem mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,0 m berücksichtigt werden. Die Mächtigkeit des Sickerraums kann bei geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse bei einer Muldenversickerung geringfügig unterschritten werden.

Versickerungen von Niederschlagswasser, das auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und für Niederschlagswasser, das ungefasst und ungesammelt abläuft und versickert, sind nach dem WHG erlaubnisfrei.

Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb derselben durch den belebten Oberboden dem Grundwasser zuzuleiten. Hierfür sind die Seitenstreifen entsprechend sickerfähig auszubauen und zu begrünen. Die Nutzung der Versickerungsflächen als Stellplätze und das Befahren der Versickerungsflächen ist nicht zulässig.

3.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Leitungen

Die Wasserversorgung des Gebiets wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind entsprechend zu erweitern.

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt dezentral auf den Hausgrundstücken durch Kleinkläranlagen. Für eine geordnete Abwasserentsorgung ist eine Anzeige gemäß § 96 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bzw. ein Erlaubnisantrag gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von behandeltem Abwasser über die zuständige Gemeinde Hilgermissen einzureichen.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Die Abfallsammelfahrzeuge werden zukünftig nicht in die Stichstraßen fahren, um den Abfall direkt an den Grundstücken zu entsorgen. Daher sind die Abfallbehältnisse am Sammeltag an den Stichstraßen herauszubringen.

Die Grundversorgung der Löschwasserversorgung ist gem. § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Samtgemeinde sicherzustellen. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW gibt hier entsprechende Vorgaben. Die Grundversorgung im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 l/min (48 cbm/h). Die öffentliche Wasserversorgungsleitungen sollten so gebaut werden, dass mindestens 800 Liter Löschwasser pro Minute für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden aus einem Unterflurhydranten, der weniger als 300 Meter vom jeweiligen Baugrundstück stationiert ist, entnommen werden kann.

3.8 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung eines Wohngebietes“ der Entwicklung des Plangebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt sie in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen und dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis ist gegeben, um die Eigen-

entwicklung der Gemeinde sicherzustellen (s. Kap. 2.2). Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust entgegenwirken.

3.9 Belange des Kinderspiels

Östlich des Plangebietes im Bereich der Grundschule besteht ein gut angelegter Sport- und Spielplatz. Zudem liegt der Bebauungsplan Nr. 14 direkt angrenzend an die freie Landschaft, die Kindern viele Freiräume für das Kinderspiel bietet. Auch die privaten Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 werden relativ großzügig dimensioniert, so dass Freiräume für das Kinderspiel verbleiben.

Die Belange des Kinderspiels können damit ausreichend berücksichtigt werden.

3.10 Belange des Denkmalschutzes

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen historische Hinweise und archäologische Oberflächenfunde vor. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern von Wechold, das 1179 erstmals in Schriftquellen genannt wird. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsspuren sind daher zu erwarten. Im Osten und Südosten grenzen zwei Fundstreuungen u. a. mit Funden der Römischen Kaiserzeit an, die sich ins Plangebiet erstrecken können (Wechold FStNr. 11 und Heesen FStNr. 10).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durch-

geführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.

4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.11 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg/ Wunstorf. Dieses bedeutet, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugplatz/ Flugbetrieb zu rechnen ist. Ersatzansprüche können aufgrund dessen gegen die Bundeswehr nicht geltend gemacht werden. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsanlage Visselhövede.

3.12 Baugrund

Wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide liegen im Planungsgebiet in so große Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sind keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr erforderlich.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und zu einem unerwünscht großen Flächenverbrauch führen und sich nicht in die geplanten Strukturen einfügen. Der mit

den getroffenen Festsetzungen erzielte Gebietscharakter entspricht demjenigen in den angrenzenden Wohngebieten.

Mit der Novellierung des BauNVO im Jahre 2017 hat der Ordnungsgeber den § 13 a „Ferienwohnungen“ neu eingeführt. Die Gemeinde möchte für das geplante Baugebiet die Möglichkeit zur Errichtung von Ferienwohnungen eröffnen, da sie hierdurch auch das touristische Potential weiter ausbauen möchte und die Nachfrage nach derartigen Wohnformen durch ein entsprechendes Angebot befördern will. Daher werden von dem o.g. Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe und der Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO als Unterart ausgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die angrenzende Umgebungsbebauung und die städtebauliche Zielsetzung, im überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für den klassischen Einfamilienhausbau dem Markt zur Verfügung zu stellen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Mindestgrundstücksgröße ausgewiesen. In den allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser bzw. 350 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt. Damit werden die angrenzenden relativ lockeren Strukturen übernommen und eine unangemessen hohe Verdichtung vermieden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 700 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. Auch diese Festsetzung wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung in der Umgebung getroffen.

In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. je Doppelhaushälfte bis maximal 10 m zulässig sind. Damit werden zu lange Gebäudekörper, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würden, vermieden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch zwei Komponenten gesteuert. Zum einen wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hier hat sich die Gemeinde bewusst für die Zulassung von zwei Vollgeschossen entschieden, damit im zweiten Geschoss die Bereitstellung von Wohnraumflächen optimal ausgenutzt werden kann. Zudem trägt sie damit auch dem Trend zu modernen Bauformen (Typ: z.B. ToscanaVilla) Rechnung. Gleichwohl sollen sich die zulässigen Gebäude in ihrer Gesamthöhenentwicklung in die bestehenden Strukturen einfügen. Daher wird zum einen die zulässige Gesamthöhe der Gebäude auf ca. maximal 9 m begrenzt. Bezugspunkte sind NormalhöhenNull und die Oberkante des jeweiligen Gebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist dabei bezogen auf NormalhöhenNull in der Planzeichnung eingetragen. Weiterhin soll bei Ausnutzung der zwei Vollgeschosse kein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet werden dürfen, da diese Bauweise zu einer nicht gewollten Massivität der Baukörper führen würde. Daher wird über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, dass oberhalb der 2 Vollgeschosse ein Staffelgeschoss errichtet werden darf. Die Errichtung eines geneigten Daches auf dem zweiten Vollgeschoss bleibt hiervon unberührt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetz-

ten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Abstand der Garagen/ Carports zum Straßenrand vergrößert, um ihre Dominanz im Straßenbild zu verringern. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

4.3 Verkehrsflächen

Die Planstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig, soweit das Baugrundstück an eine Versickerungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb derselben durch den belebten Oberboden dem Grundwasser zuzuleiten. Hierfür sind die Seitenstreifen entsprechend sickerfähig auszubauen und zu begrünen. Die Nutzung der Versickerungsflächen als Stellplätze und das Befahren der Versickerungsflächen ist nicht zulässig.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet Wechold – Sünder II“. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften lehnen sich an die örtlichen Bauvorschriften des angrenzenden bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Wechold Wohngebiet Sünder I“ an, werden jedoch aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten gestalterischen Anforderungen der Gemeinde weiterentwickelt.

Ein harmonisches Siedlungsbild ergibt sich auch aus der Qualität der straßenseitigen Grundstücksränder/ Einfriedungen. Daher werden örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung getroffen. Die Auswahl der möglichen Einfriedungen passt sich in das Ortsbild und in die Landschaft ein.

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. Im Einzelnen wird festgesetzt:

Farbgebung der Dachflächen

Das Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude muss in nachfolgenden Farbtönen für die Ziegel entsprechen:

- roten bis rot-braun (RAL-Nr. 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3007, 3011, 3016, 8012).
- schwarz (RAL-Nr. 8022, 9004, 9005)
- dunkelgrün (RAL-Nr. 6004, 6005, 6007, 6008, 6009)
- dunkelblau (RAL-Nr. 5003, 5004, 5008, 5011, 5013)
- anthrazit/grau (RAL-Nr. 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026)
- braun (RAL-Nr. 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8024, 8025, 8028)

Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der solarer Strahlungsenergie sowie Terrassendächer und Wintergärten.

Einfriedung

Einfriedungen der Baugrundstücke entlang angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur aus Holz, lebender Hecke, Steinmauer oder Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.862 m². Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	16.523 m ²
Verkehrsflächen	2.339 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Hilgermissen, den