

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 15 "Wienbergen - Am Schulgraben" mit örtlichen Bauvorschriften

- a) Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- b) Ergebnis der Behördenbeteiligung
- c) Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Räumliche Planung + Samtgemeindeentwicklung <i>Sachbearbeitung:</i> Peter Bruns	<i>Datum</i> 02.09.2020 <i>Aktenzeichen</i> 60 3 61 2602
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

<i>Geplante Beratungsfolge</i>	<i>Termine</i>	<i>Ö / N</i>
Verwaltungsausschuss		N
Rat		Ö

Beschlussvorschlag:

a) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird zur Kenntnis genommen.

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

Zur Stellungnahme des Mittelweserverbandes vom 18.06.2020

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

Zur Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.06.2020

Die Hinweise zum Hubschraubertiefflugkorridor und zur Radaranlage werden zur Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Samtgemeinde Grafschaft Hoya vom 09.07.2020

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

Zur Stellungnahme der Telekom vom 13.07.2020

Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung. Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet.

Zur Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 17.07.2020

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.07.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils durch die bestehenden Wohngebäude im zentralen und südlichen Bereich bebaut. Da derzeit keine Annahme auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich der vorliegenden Planung besteht, sieht die Gemeinde Hilgermissen keinen Anlass für eine Luftbildauswertung. In der Begründung des Bebauungsplanes wird der Hinweis ergänzt, dass keine Luftbildauswertung stattgefunden hat und dass daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Im Zuge der Ausbau- und Ausführungsplanung obliegt es dem Bauherren eine Luftbildauswertung durchzuführen.

Zur Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 20.07.2020

Bodenschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.

Bauwirtschaft

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise zum Baugrund ergänzt.

Zur Stellungnahme des Landkreises Nienburg/Weser vom 23.07.2020

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst und ergänzt.

Archäologie

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

Brandschutz

Der Hinweis zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

c) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“ mit örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB wird unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den eingegangenen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung eines Grundstückes zur Abrundung der Ortslage Wienbergen wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Zum Sachverhalt wird auf die BV 03/IX/102 und auf die Beratung im Verwaltungsausschuss am 04.06.2020 verwiesen.

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

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 24.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden. Gleichzeitig waren die Unterlagen im Rathaus Hoya einsehbar. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 16.06.2020 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 13.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung sind von folgenden Behörden Anregungen vorgetragen worden:

- Mittelweserverband
- Bundeswehr
- Samtgemeinde Grafschaft Hoya
- Telekom
- Vodafone
- Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Nienburg

Die Stellungnahmen sind als **Anlagen 1 bis 8** beigefügt.

Die Abwägung hierzu siehe Beschlussvorschlag

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen und Bedenken haben:

- Harzwasserwerke
- Exxon Mobil
- Nowega/Erdgas Münster
- Gewerbeaufsichtsamt
- Handwerkskammer
- Avacon

c) Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Anregungen führen 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 als **Anlage 9**, die Begründung als **Anlage 10** beigefügt.

Anlagen:

1	BV 112 Anlage 1 Mittelweserverband	öffentlich
2	BV 112 Anlage 2 Bundeswehr	öffentlich
3	BV 112 Anlage 3 SG	öffentlich
4	BV 112 Anlage 4 Telekom	öffentlich
5	BV 112 Anlage 5 Vodafone	öffentlich
6	BV 112 Anlage 6 LGLN	öffentlich
7	BV 112 Anlage 7 LBEG	öffentlich
8	BV 112 Anlage 8 LK	öffentlich
9	BV 112 Anlage 9 Planteil	öffentlich
10	BV 112 Anlage 10 Begründung	öffentlich



MITTELWESERVERBAND

MITTELWESERVERBANDKörperschaft öffentlichen Rechts
Der Geschäftsführer

Hermannstraße 15 Telefon: (04242) 9224-0
28857 Syke Telefax: (04242) 9224-99

Mail: info@mittelweserverband.de
Internet: www.mittelweserverband.de

Bankverbindung: BIC BRLADE21SYK
IBAN DE94 2915 1700 1110 0362 56
Gläubiger-ID: DE31ZZZ00000299044

Sprechzeiten: Montag - Donnerstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitag von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Bearbeiter: Thomas Henrichmann - Dw -44
thomas.henrichmann@mittelweserverband.de

Ihr Zeichen: 60 3 61 2602
Ihre Nachricht vom: 12.06.2020
Unser Zeichen: 05/15 - 1d

Syke, den 18.06.2020

Mittelweserverband ✦ Postfach 13 46 ✦ 28847 Syke

Gemeinde Hilgermissen
Postfach 1351
27316 Hoya/Weser

Gemeinde Hilgermissen**Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“**

hier: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des Mittelweserverbandes bzw. vom Wasserverband Obere Emte-Obere Landwehr als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf.

Der Geltungsbereich des B-Plangebiets befindet sich innerhalb des Verbandsgebietes des Wasserverbandes Obere Emte-Obere Landwehr; verbandseigene Gewässer (Schulgraben - III. Ordnung) sind aufgrund der angrenzenden Lage nur indirekt betroffen.

Durch die Erhöhung der Versiegelungsrate gegenüber der derzeitigen Nutzung sind Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Grundsätzlich ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. in geeigneter Weise oberflächennah zu versickern (Kap. 4.5).

Gemäß § 6 der Verbandssatzung dürfen Anpflanzungen sowie Zäune, Verwallungen und andere bauliche Anlagen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m bis an die Böschungsoberkante der betroffenen Verbandsgewässer heran errichtet werden.

Sollten im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern des Mittelweserverbandes oder seiner Unterverbände geplant und umgesetzt werden (und hier insbesondere Anpflanzungen), können diese nur im Einvernehmen mit dem Mittelweserverband durchgeführt werden.



Grundsätzlich begrüßt der Mittelweserverband bzw. der Wasserverband Obere Emte-Obere Landwehr solche Entwicklungsmaßnahmen an den Verbandsgewässern, sofern die hydraulischen Bedingungen dem nicht entgegenstehen.

Weitere Änderungen bzw. Anregungen die bauliche Gestaltung betreffend werden nicht vorgebracht.

Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrichmann', written in a cursive style.

(i.V. Thomas Henrichmann)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Grafschaft Hoya
Schloßplatz 2
27318 Hoya

Nur per E-Mail p.brunns@hoya-weser.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-II-785-20	Frau Pampuch	0228 5504-5286	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	22.06.2020

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Bebauungsplan Nr.15 "Wienbergen - Am Schulgraben"
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
BEZUG Ihr Schreiben vom 12.06.2020 - Ihr Zeichen: 60 3 61 2602

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 55045286
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Das Plangebiet befindet sich gem meiner Unterlagen in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-785-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse:

BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pampuch

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

7 von 47 in Zusammenstellung

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Bruns, Peter

Von: Back, Uwe
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 10:24
An: Bruns, Peter
Betreff: Stellungnahme zur Löschwasserversorgung zum B-Plan nur 15 "Wienbergen
- Am Schulgraben" der Gemeinde Wienbergen

Hallo Peter,

die Grundversorgung an Löschwasser beträgt in ob. Sache 800 Liter pro Minute für einen Zeitraum von zwei Stunden und wird seitens der Samtgemeinde Grafschaft Hoya sichergestellt.
Evtl. darüber hinaus benötigtes Löschwasser wäre vom Bauherrn im Rahmen des Objektschutzes sicherzustellen.
Durch den og. B-Plan ändert sich somit am bestehenden Zustand nichts. Da im B-Plan keine Äußerungen zur Löschwasserversorgung getroffen worden sind, wäre meines Erachtens die Aufnahme dieses Hinweises zur Löschwasserversorgung wünschenswert.

Gruß
Uwe



Deutsche Telekom Technik GmbH
Utbremer Str. 91, 28217 Bremen

Gemeinde Hilgermissen
Postfach 13 51
27316 Hoya/Weser

Ihre Referenzen 60 3 61 2602
 Ansprechpartner PTI 23, Team Breitband, Andreas Groß E-Mail: Andreas.Gross@telekom.de
 Durchwahl (0421) 5155-6379
 Datum 13. Juli 2020
 Betrifft Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ansonsten bestehen gegen die o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Nord, Überseering 2, 22297 Hamburg

Postanschrift: Utbremer Str. 91, 28217 Bremen

Telefon: +49 40 30600-0, E-Mail: T-NL-Nord@telekom.de, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: KDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender), Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



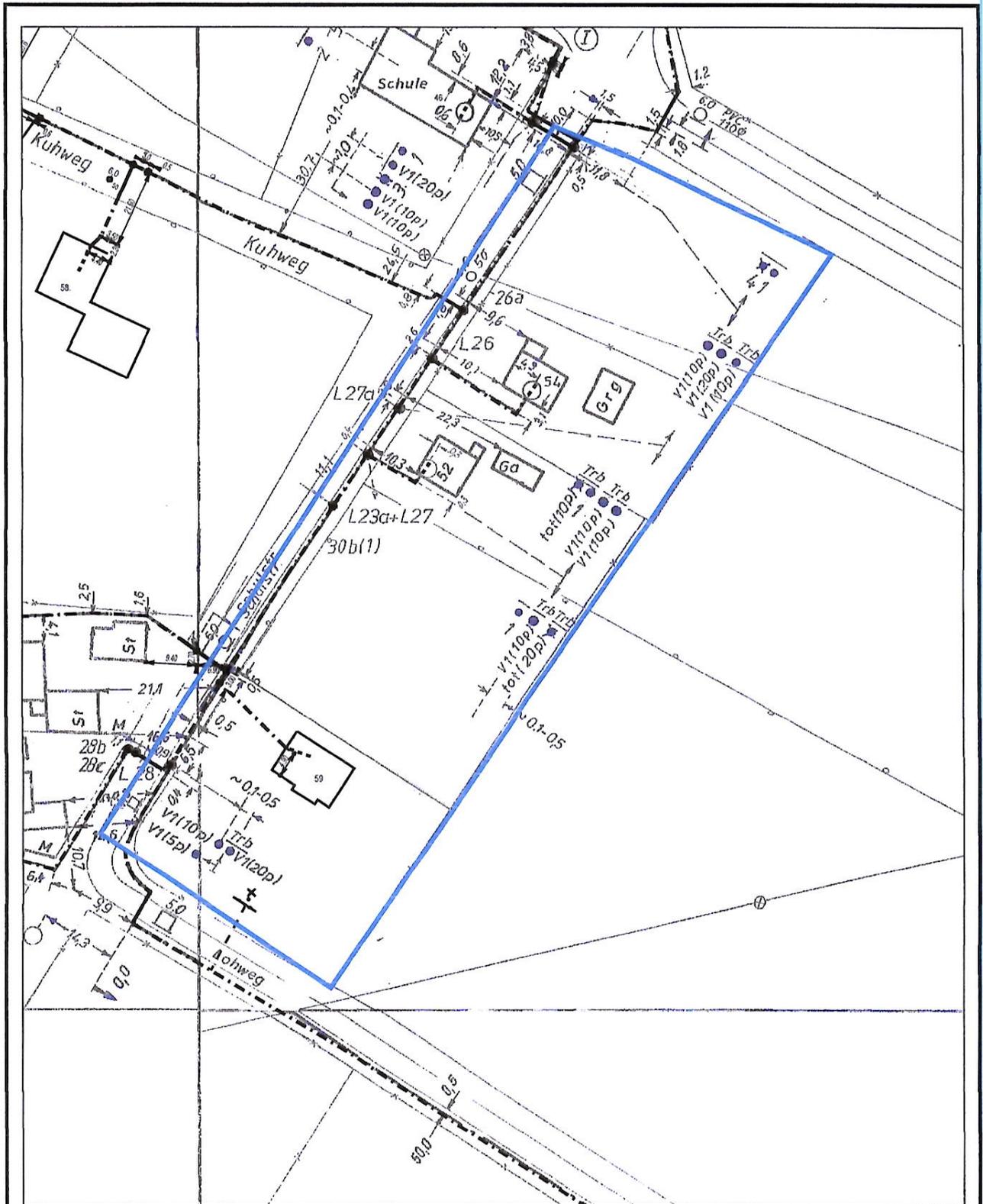
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 13. Juli 2020
Empfänger Gemeinde Hilgermissen · Postfach 1351 · 27316 Hoya/Weser
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Andreas Groß*
Andreas Groß

Anlage Lageplan



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord				
PTI	Bremen				
ONB	Hilgermissen				
Bemerkung:	AsB	1			
	VsB		Maßstab	1:1000	
	Name	Andreas Groß, PTI 23		Blatt	1
	Datum	13.07.2020			

Bruns, Peter

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 17. Juli 2020 13:57
An: Bruns, Peter
Betreff: Stellungnahme S00871199, VF und VFKD, Gemeinde Hilgermissen, 60 3 61
2602, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wienbergen - Am
Schulgraben"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover

Gemeinde Hilgermissen - Peter Bruns
Schloßplatz 2
27318 Hoya/Weser

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00871199

E-Mail: TDRC-N.Bremen@vodafone.com

Datum: 17.07.2020

Gemeinde Hilgermissen, 60 3 61 2602, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wienbergen -
Am Schulgraben"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

Gemeinde Hilgermissen
Hr. Bruns
Schloßplatz 2
27318 Hoya/Weser

Bearbeitet von Silvia Weihtag

Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	0511 30245 502/-503	Hannover	20.07.2020
B Plan 15	16.06.2020	TB-2020-00513	E-Mail	kbd-postfach@lgin.niedersachsen.de		0

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Hoya, B Plan 15

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgin.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Weihtag

Anlagen

1 Kartenunterlage(n)

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon
0511 30245 502/-503

E-Mail
kbd-postfach@lgin.niedersachsen.de

Internet
www.lgin.niedersachsen.de

Bankverbindung
NordLB Hannover
IBAN DE38 2505 0000 1900 1525 86
BIC NOLADE2H

Steuernummer 22/200/13531

TB-2020-00513**Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung****Betreff: Hoya, B Plan 15**

Antragsteller: Gemeinde Hilgermissen

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbilddauswertung**Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbilddauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

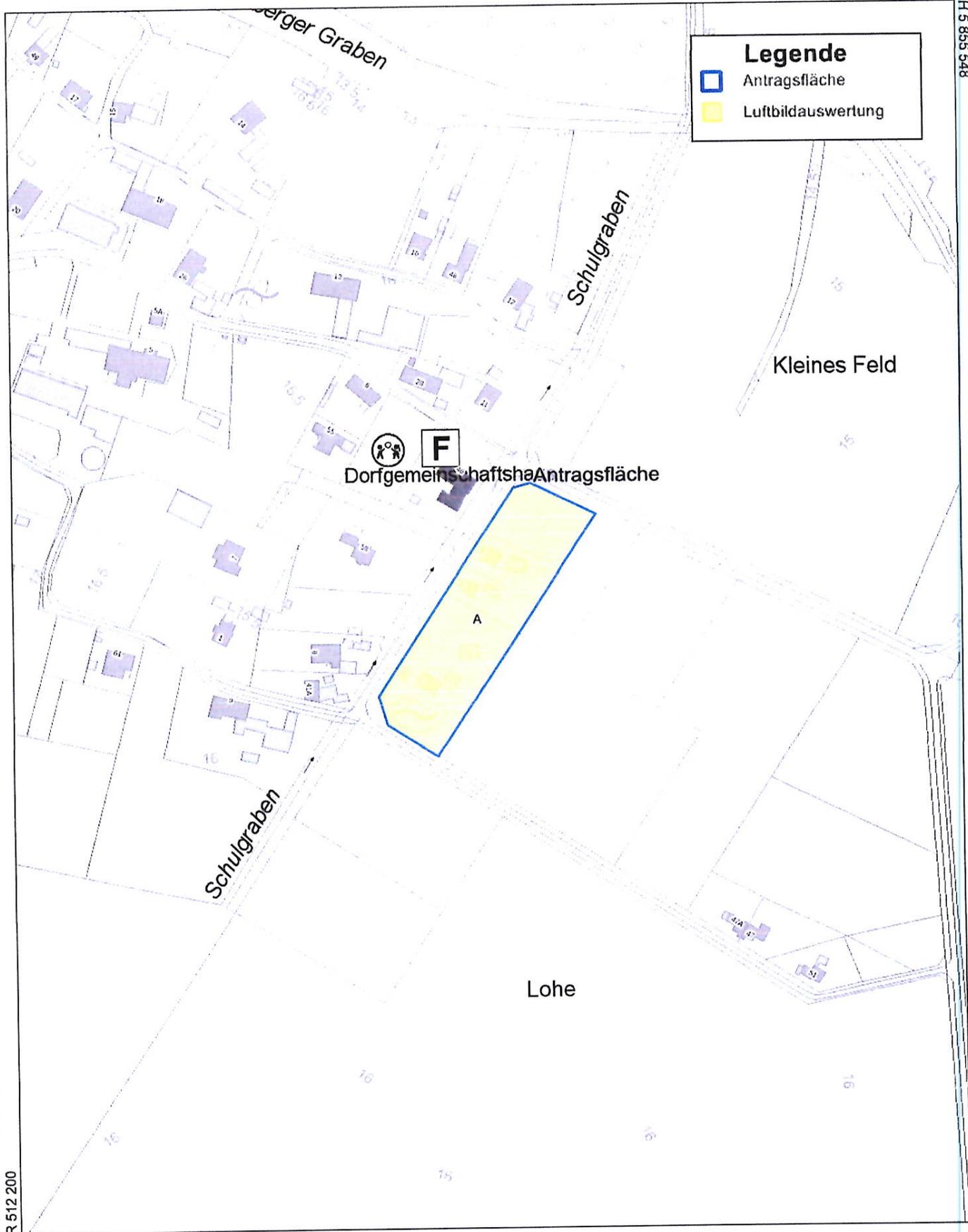
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Legende

-  Antragsfläche
-  Luftbildauswertung





Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Gemeinde Hilgermissen
Postfach 1351
27316 Hoya

Bearbeitet von C. Bleischwitz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
60 3 61 2602 - 12.06.2020

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
L 3.7-L68505-03_02-2020-0584-
Bleischwitz/Loe/We

Durchwahl (0511) 643-3924 Hannover, 20.07.2020

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bebauungsplan Nr. 15 "Wienbergen - Am Schulgraben"
Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
Im Verfahren gemäß §§ 13a und 13b BauGB
hier: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB) sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Benz-Haus
Stillweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Haltestelle
Pappelwiese, Richtung Schierholz-
straße

Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon
(0511) 643 – 0
Telefax
(0511) 643 – 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt. – ID – Nummer: DE 811289769

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich sind keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr erforderlich.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(C. Bleischwitz)

LANDKREIS NIENBURG/WESER

DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER · 31577 Nienburg

Grafschaft Hoya
Herrn Peter Bruns
Schloßplatz 2
27318 Hoya

Fachbereich Bauen

Frau Sack

Zimmer: 363, Eingang B
Telefon: (05021) 967-363
Fax: (05021) 967-510
Zeichen: **523-300-01491/20**

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen:
60 3 61 2602

Nienburg, 23.07.2020

Grundstück **Hilgermissen, Hilgermissen**
Gemarkung: Hilgermissen
Flur:
Flurstück:
Vorhaben Bauleitplanung der Gemeinde Hilgermissen
Bebauungsplan Nr. 15 "Wienbergen - Am Schulgraben"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken vollständig zu versickern ist. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an für die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter die vorliegende Endfassung des LRP von 2020 zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung einzustellen ist. Der aktuelle LRP kann unter folgendem Link eingesehen werden: www.kreis-ni.de/download/Landschaftsrahmenplan_LK-Nienburg_2020.zip.

Aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde und historische Quellen vor. Westlich des Plangebietes wurde bereits 1696 ein Münzhortfund aus dem späten Mittelalter (Schlussmünze aus dem 14. Jh.) gemeldet (Wienbergen FStNr. 10). Das Plangebiet selbst liegt in direkter östlicher Randlage des historischen Ortskerns von Wienbergen (Erstnennung im Jahre 1179 als Winberge).

Hausanschrift: Kreishaus
am Schloßplatz
31582 Nienburg

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8 bis 16 Uhr
Fr. 8 bis 12 Uhr
Bitte vereinbaren
Sie einen Termin.

Kontakt
Tel. Zentrale: 05021 967-0
www.kreis-ni.de
bauen@kreis-ni.de

Sparkasse Nienburg
Kto. 300 384 BLZ 256 501 06
IBAN:
DE21 2565 0106 0000 3003 84
BIC: NOLADE21NIB

Postbank Hannover
Kto. 86 92-304 BLZ 250 100 30
IBAN:
DE68 2501 0030 0008 6923 04
BIC: PBNKDEFF



Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist 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.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) als erforderlich angesehen. Diese ist mindestens über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sack

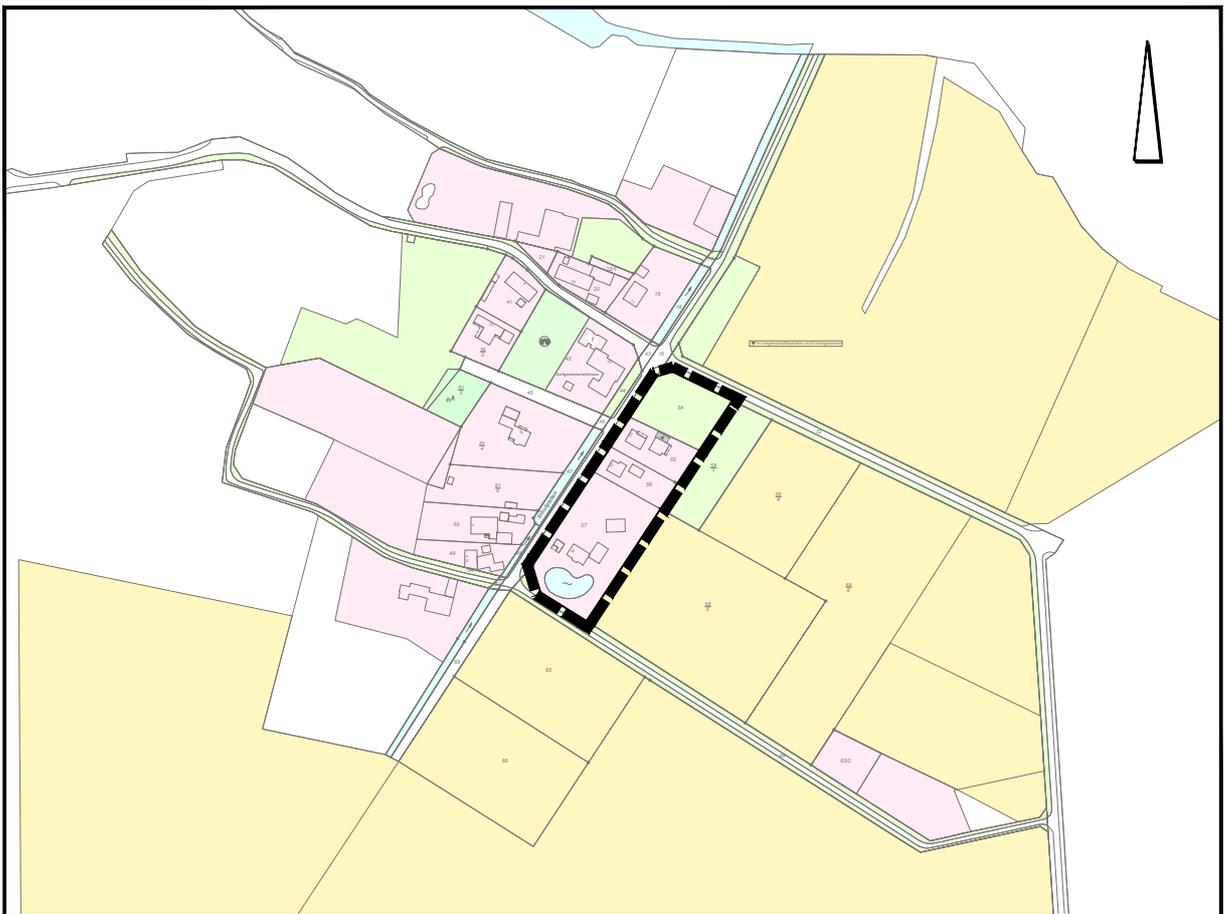
Gemeinde Hilgermissen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 15

"Wienbergen - Am Schulgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2020

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

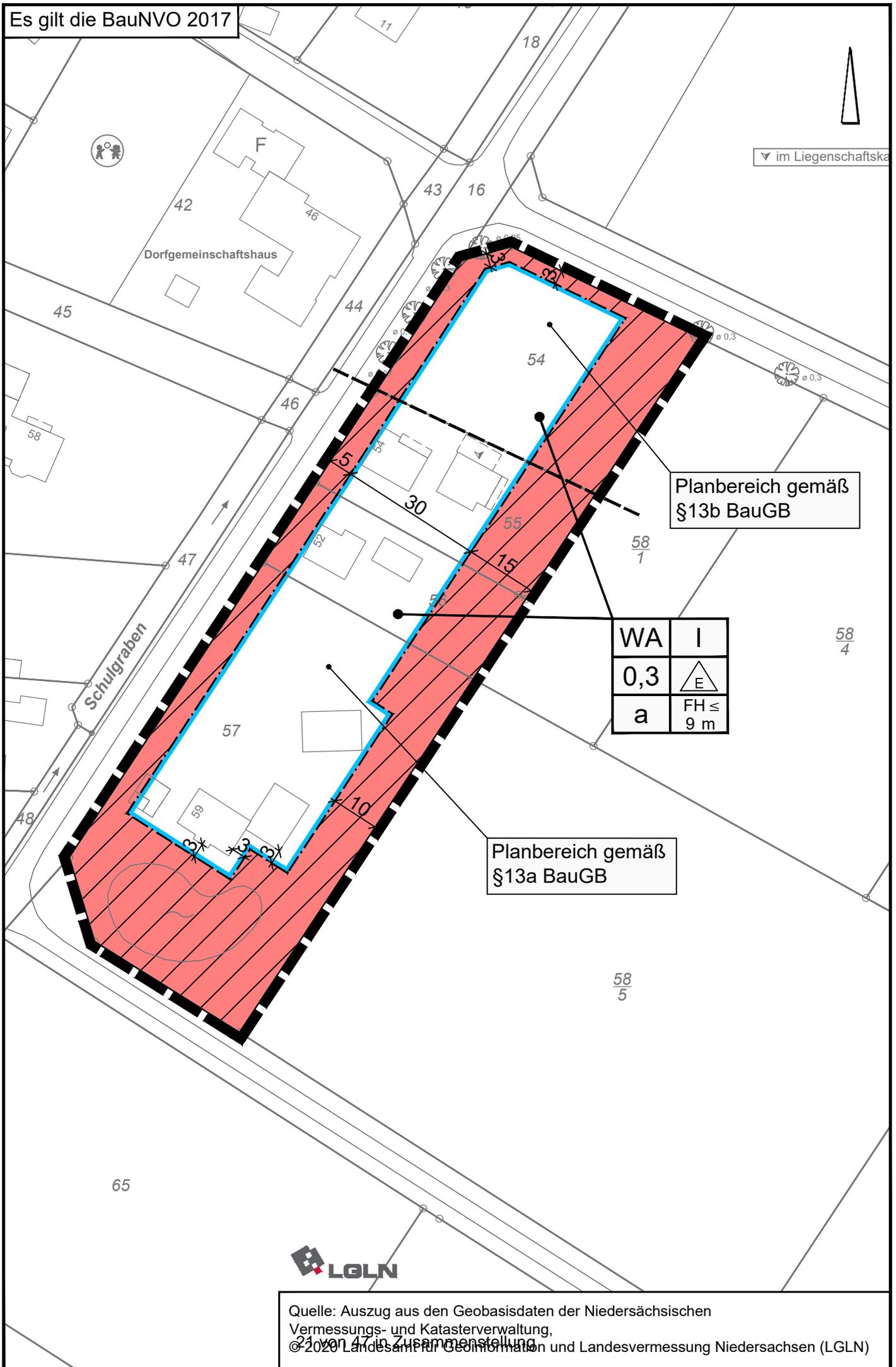
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 9 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Zusammenstellung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 [6] BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen

- (1) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² je Baugrundstück festgesetzt.
- (2) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB ist je angefangene 800 m² Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
- (3) Gemäß § 9 [1] Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bereits vorhandene genehmigte Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind davon nicht betroffen.
- (4) In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 [2] und [4] BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdeckte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.
- (5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 [1] BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der westlich angrenzenden Straße „Wienbergen“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude.

3. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 [1] Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB

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.

4. Grundstückszufahrten

Je Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt für den PKW-Verkehr in einer Breite von insgesamt maximal 4 m und eine Zu- und Abfahrt für den Fuß- und Radverkehr von maximal 3 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zu- und Abfahrten für den PKW-Verkehr und für Fußgänger ist eine Zu- und Abfahrt von maximal 6 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“.

2. Dachformen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer zulässig.

3. Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Soweit ein Pulldach errichtet wird, ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

4. Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten entlang angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wienbergen“ zulässig:

- lebende Hecken
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,10 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,10 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
- Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig. Bestehende abweichende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.

5. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m, gemessen von der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Wienbergen“ mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 1 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen. Bestehende Befestigungen oder Versiegelungen genießen Bestandsschutz.

6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Es 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. 05722/9566-0 oder Email: info@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

2. Leitungen

Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Folgende Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten:

- Zum Schutz der Fauna muss die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entweder in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchgeführt werden oder es ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist ebenfalls vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten auszusetzen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
- Sollten dauerhafte Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Ggf. werden CEF- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 57 der Flur 7 (Gemarkung Wienbergen) besteht aus der Baugenehmigung des Landkreises Nienburg/ Weser vom 27.09.2010 (AZ 522-04-01520/10) die Verpflichtung zur Anpflanzung und dauerhaften Erhaltung von sieben hochstämmigen Obstbäumen.

Gemeinde Hilgermissen

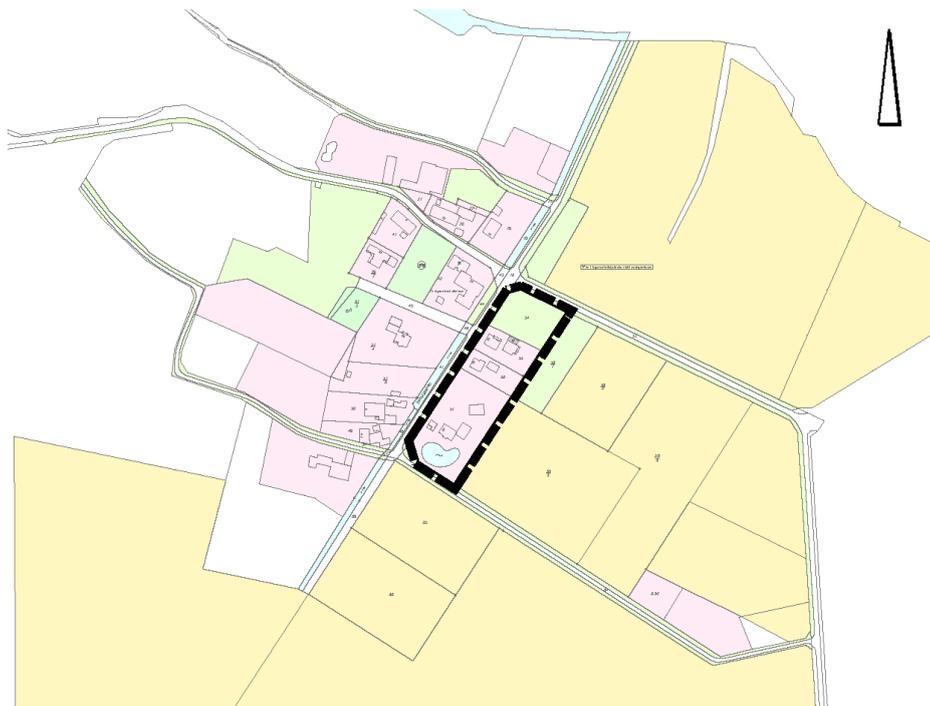
Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 15

„Wienbergen - Am Schulgraben“

Verfahren gemäß § 13a und § 13 b BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Endfassung

August 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Beschreibung des Geltungsbereiches.....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm.....	2
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
1.4.3	Flächennutzungsplan	4
1.4.4	Bebauungsplan / Innenbereichssatzung	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	6
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung	8
3.2.2	Belange der Raumordnung.....	9
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft	11
3.2.5	Verkehrliche Belange	16
3.2.6	Belange der Entwässerung, Ver- und Entsorgung	16
3.2.7	Kampfmittel.....	16
3.2.8	Löschwasserversorgung.....	16
3.2.9	Belange des Denkmalschutzes.....	16
3.2.10	Belange der Bundeswehr	17
3.2.11	Baugrund	17
4.	INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Mindestgrundstücksgröße / Begrenzung der Wohneinheiten	18
4.5	Oberflächenentwässerung	18
4.6	Grundstückszufahrten	19
4.7	Örtliche Bauvorschriften	19
5.	ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN.....	20
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.2	Ver- und Entsorgung	20
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	21

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hilgermissen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“ die bauliche Entwicklung einer Plangebietsfläche im Südosten der Ortschaft Wienbergen der Gemeinde Hilgermissen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“ liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wienbergen östlich der Gemeinde Hilgermissen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird im Norden, Süden und Westen durch Straßenverkehrsflächen („Wienbergen“) begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an die Plangebietsflächen an.

Im Plangebiet befinden sich bereits im zentralen und südlichen Bereich Wohngebäude mit überwiegend Einfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich stehen Freiflächen für eine zukünftige bauliche Nutzung zur Verfügung. Derzeit stellen diese Flächen unbebautes Grünland dar.

Westlich des Plangebietes sind Gemeinbedarfseinrichtungen sowie weitere Wohngebäude vorhanden. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2017 liegt die Gemeinde Hilgermissen im ländlichen Raum.

Zudem formuliert das LROP Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. So sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden (Kap. 2.1 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Kap. 2.1 04).

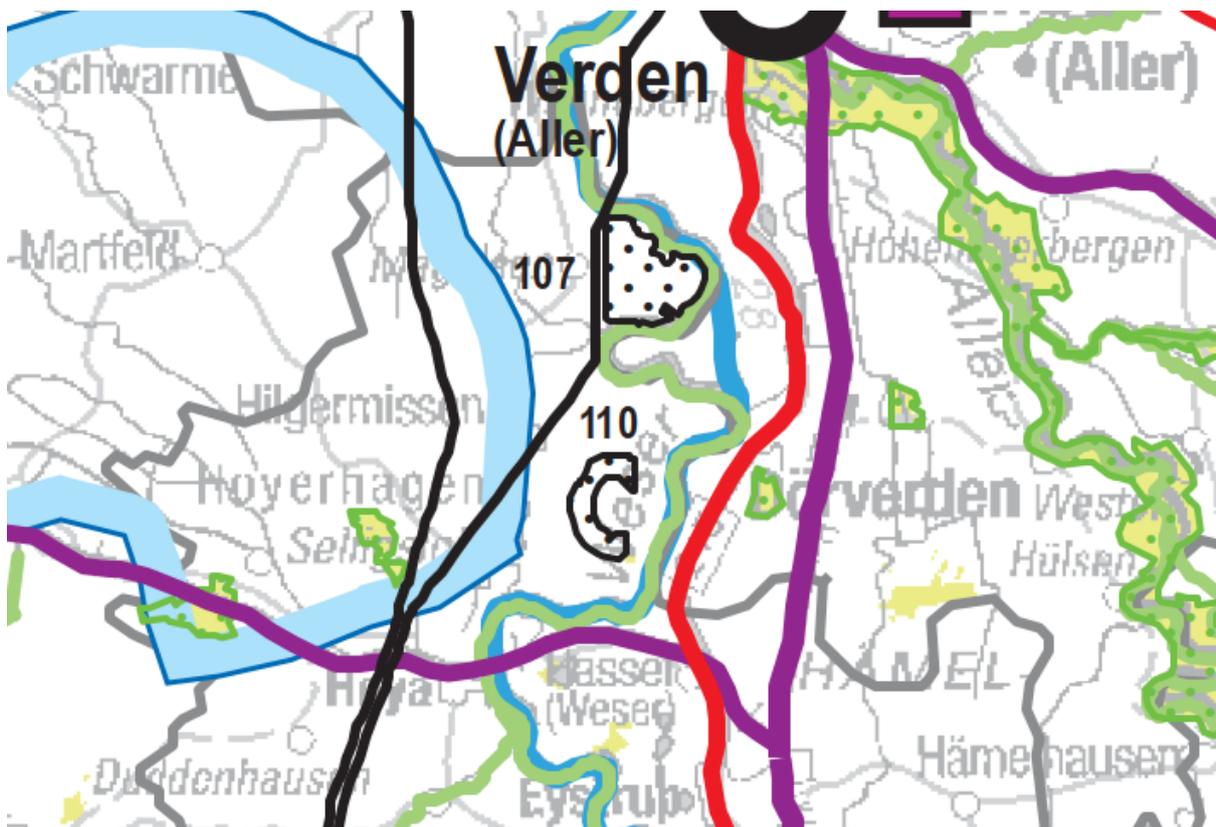


Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Nienburg/Weser aus dem Jahr 2003. Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft. Nördlich, östlich und südlich sind in einiger Entfernung Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Die ländlichen Räume im Landkreis Nienburg/Weser, zu denen auch die Ortschaft Wienbergen der Gemeinde Hilgermissen zählt, sollen so entwickelt werden, dass ihre regionale Identität gewahrt bleibt und ihre Siedlungs- und Infrastruktur entwicklungs- und bedarfsgerecht ausgebaut werden (D 1.3 01). Zudem soll die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt werden (ergänzende Siedlungsentwicklung). Diese darf nicht zu Lasten der Siedlungsentwicklung oder der Funktionen in den Zentralen Orten gehen (D 1.5 02).

Ferner soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden (D 1.5 01).

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Landkreis Nienburg/Weser soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Daher soll der Flächenverbrauch für die Schaffung neuer Siedlungsflächen minimiert und die Nachnutzung von Konversionsflächen und anderen Siedlungsbrachen vorrangig vor einer Erschließung neuer Brachflächen behandelt werden. Ein sparsamer Flächenverbrauch soll auch durch die gemeindliche Bauleitplanung, durch die Anwendung verdichteter Bauformen im Bereich der Zentralen Orte sowie durch die Festlegung maßvoller Grundstücksgrößen in den ländlich strukturierten Siedlungen, gewährleistet werden (D 1.5 04).

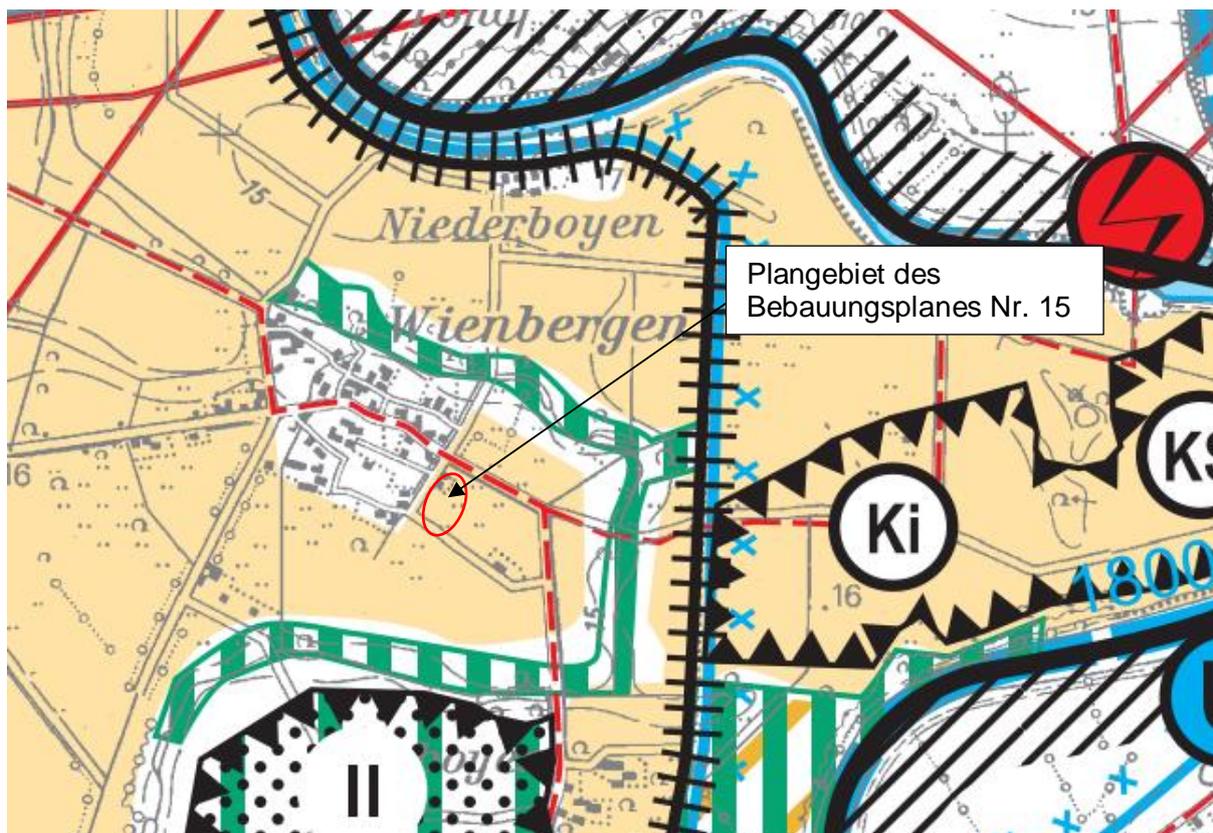


Abbildung 2: Ausschnitt RROP

1.4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der vorliegenden Planung liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Grafschaft Hoya.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes sind Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“ kann somit nicht aus den aktuellen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher sind die Darstellungen von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen gemäß §§ 13a und 13b BauGB anzupassen.

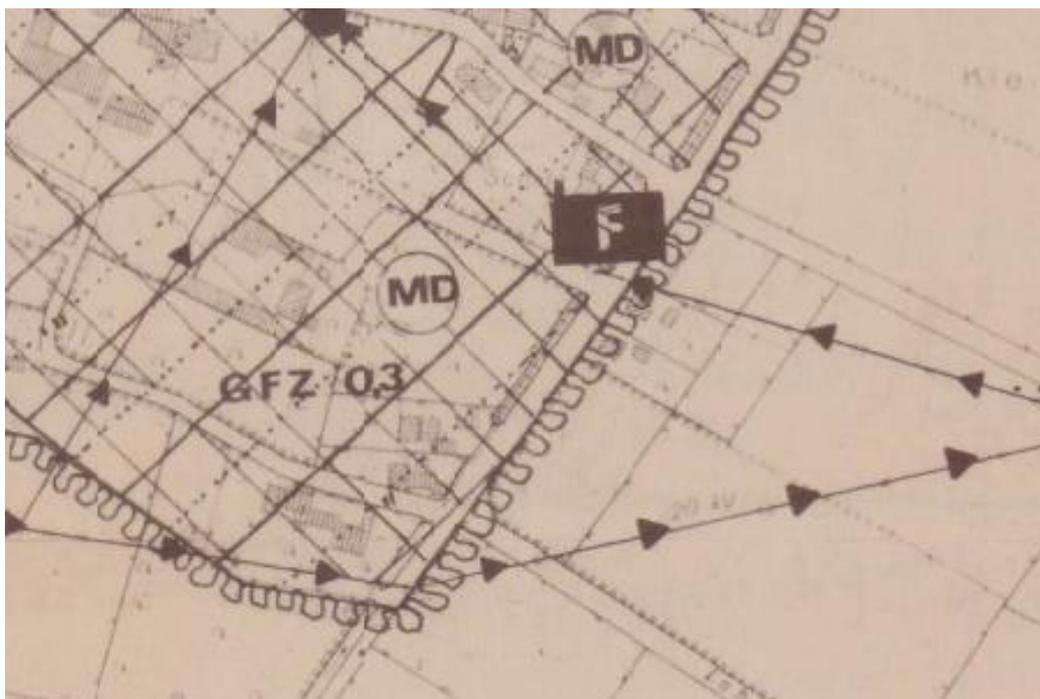


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4.4 Bebauungsplan / Innenbereichssatzung

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes gilt die Innenbereichssatzung der Gemeinde Hilgermissen aus dem Jahr 1983. Inhalt der Innenbereichssatzung ist die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der zentrale Bereich des Plangebietes liegt demnach planungsrechtlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Ortschaft Wienbergen.



Abbildung 4: Innenbereichssatzung der Ortschaft Wienbergen 1983

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“ der Gemeinde Hilgermissen sollen zum einen die bestehenden Bebauungsstrukturen eines Teilgebietes der Ortschaft Wienbergen gesichert und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung einer Freifläche geschaffen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“ liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wienbergen im Osten der Gemeinde Hilgermissen. Im Norden, Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch Straßenverkehrsflächen („Wienbergen“) begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an die Plangebietsflächen an.

Im Plangebiet befinden sich im zentralen und südlichen Bereich Wohngebäude mit überwiegend großzügigen Einfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches stehen Freiflächen für eine zukünftige bauliche Nutzung zur Verfügung. Derzeit stellen diese Flächen unbebautes Grünland dar.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beabsichtigt die Gemeinde Hilgermissen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal zu nutzen und zukünftig neue Wohnbauflächen zu schaffen. Mittelfristig soll so der bestehende Bedarf an Wohnraum in der Ortschaft Wienbergen gedeckt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, wurden gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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 die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hubschrauberkorridors hingewiesen. Ersatzansprüche könnten nicht geltend gemacht werden. Zudem wurde auf die Lage innerhalb eines Interessengebietes der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede hingewiesen.

Die Hinweise zum Hubschraubertiefflugkorridor und zur Radaranlage werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils durch die bestehenden Wohngebäude im zentralen und südlichen Bereich bebaut. Da derzeit keine Annahme auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich der vorliegenden Planung besteht, sieht die Gemeinde Hilgermissen keinen Anlass für eine Luftbildauswertung. In der Begründung des Bebauungsplanes wird der Hinweis ergänzt, dass keine Luftbildauswertung stattgefunden hat und dass daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Im Zuge der Ausbau- und Ausführungsplanung obliegt es dem Bauherren eine Luftbildauswertung durchzuführen.

- 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 (LBEG) gibt Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich jedoch auf die Ausführungsebene.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt zudem Hinweise zum Baugrund.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise zum Baugrund ergänzt.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser gibt Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser regt an, die Endfassung des LRP 2020 zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst und ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg/Weser gibt Hinweise zu archäologischen Bodenfunden.

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

- Der Landkreis Nienburg/Weser gibt Hinweise zum Brandschutz.

Der Hinweis zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die bestehenden Telekommunikationslinien im Plangebiet hin und gibt Hinweise zum Schutz dieser Leitungen.

Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf die Ausbauplanung. Der Bestand und der Betrieb der Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet.

- Die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse wurden keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB). Für die Gemeinde Hilgermissen ergibt sich aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum ein Planungserfordernis zur Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um Maßnahmen zur Steuerung der Innenentwicklung. Auf Grund der bestehenden Bebauungsstrukturen im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes, erfolgt die Aufstellung dieses Bereiches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der nördliche Bereich ist eine Außenbereichsfläche, stellt aber eine Arrondierung der Siedlungsfläche zu Wohnzwecken dar. Die Aufstellung dieses nördlichen Bereiches erfolgt somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung als Plan der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Für das westliche Teilstück des Geltungsbereiches ergibt sich folgende zulässige Grundfläche:

$$WA = 6.527 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 1.958 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche liegt mit 1.958 m² unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m². Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte

dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der mit Novelle des Baugesetzbuches 2017 eingeführte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Dieses gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Regelung ist zeitlich begrenzt; das Verfahren muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2019 gefasst und am 30.12.2019 bekannt gemacht. Die Größe des nordöstlichen Teilstücks des Bebauungsplans Nr. 15 beträgt weniger als 10.000 m² (WA = 1.956 m² x GRZ 0,3 = 568 m²). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“ grenzt im Süden an bereits bebaute Bebauungsstrukturen an. Folglich schließt das vorliegende Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im Rahmen der Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus.

Auch nach § 13b BauGB ist gemäß § 50 S. 1 BImSchG das Abstandgebot in Hinblick auf Störfälle zu beachten:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung des Abstandsgebotes, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Die Umwandlung der Grünfläche in Siedlungsfläche ist insgesamt als ausreichend begründet anzusehen.

3.2.2 Belange der Raumordnung

Das LROP und das RROP formulieren den Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung für die Städte und Gemeinden. Ein Teil der vorliegenden Planung wandelt Grünland in ein Allgemeines Wohngebiet um, sodass an dieser Stelle Fläche zu Verkehrs- und Siedlungszwecken neu in Anspruch genommen wird. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei

Regelungsmechanismen erfolgen, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB soll landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende Planung bezweckt eine Arrondierung der Siedlungsfläche. Die Entwicklung ist erforderlich, damit die Gemeinde flexibel und zeitnah auf quantitative und qualitative Nachfrageschwankungen reagieren kann. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist durch bestehende Erschließungsstraßen bereits gesichert. Die Gemeinde Hilgermissen sieht mit der Planung die Belange des Flächenschutzes ausreichend berücksichtigt.

Die Belange der Raumordnung sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt und stehen den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt. Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die im Norden, Westen und Süden gelegene Straße „Wienbergen“ gesichert.

➤ Lärmimmissionen

Die vorliegende Planung soll dem Schutz vor Lärmimmissionen und damit den umfangreichen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, die auf EU- und Bundesebene existieren, Rechnung tragen. Die Verkehrsbelastungen auf der im Norden, Süden und Westen gelegenen Straße „Wienbergen“ sind gering und führen nicht zu Überschreitungen von Lärmrichtwerten im Bereich des geplanten Baugebietes. Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm liegt ebenfalls nicht vor.

➤ Geruchsmissionen

Unzulässige Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine emittierenden Anlagen bestehen. Die weitere Umgebung des Plangebietes ist jedoch landwirtschaftlich geprägt, sodass im Geltungsbereich mit Immissionen durch Lärm, Geruch oder Staub zu rechnen ist.

Da die Ortschaft Wienbergen landwirtschaftlich geprägt ist, sind diese mögliche Immissionen als unvermeidbar und im ländlichen Raum als ortsüblich einzustufen. Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Immissionen sind demnach von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Im zentralen und südlichen Plangebiet befinden sich Wohnbebauung und Ziergärten mit Rasenflächen und Gehölzen. In dem südlichen Ziergarten ist zudem ein Teich angelegt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Stall mit angrenzendem Auslauf. Das nördliche Plangebiet stellt sich aktuell als Grünland dar (vgl. Abb. 4: Abgrenzung des Plangebietes).

Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße „Wienbergen“ begrenzt, an dem der Schulgraben (Gewässerkennzahl: 47991248)¹ verläuft. Daran anschließend befinden sich neben weiterer Wohnbebauung auch das Dorfgemeinschaftshaus. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches verlaufen ebenfalls Straßen mit Gehölzstrukturen und daran angrenzenden Ackerflächen. Nordöstlich grenzt ein weiterer Abschnitt des Grünlandes und südöstlich weitere Ackerflächen an das Plangebiet an.

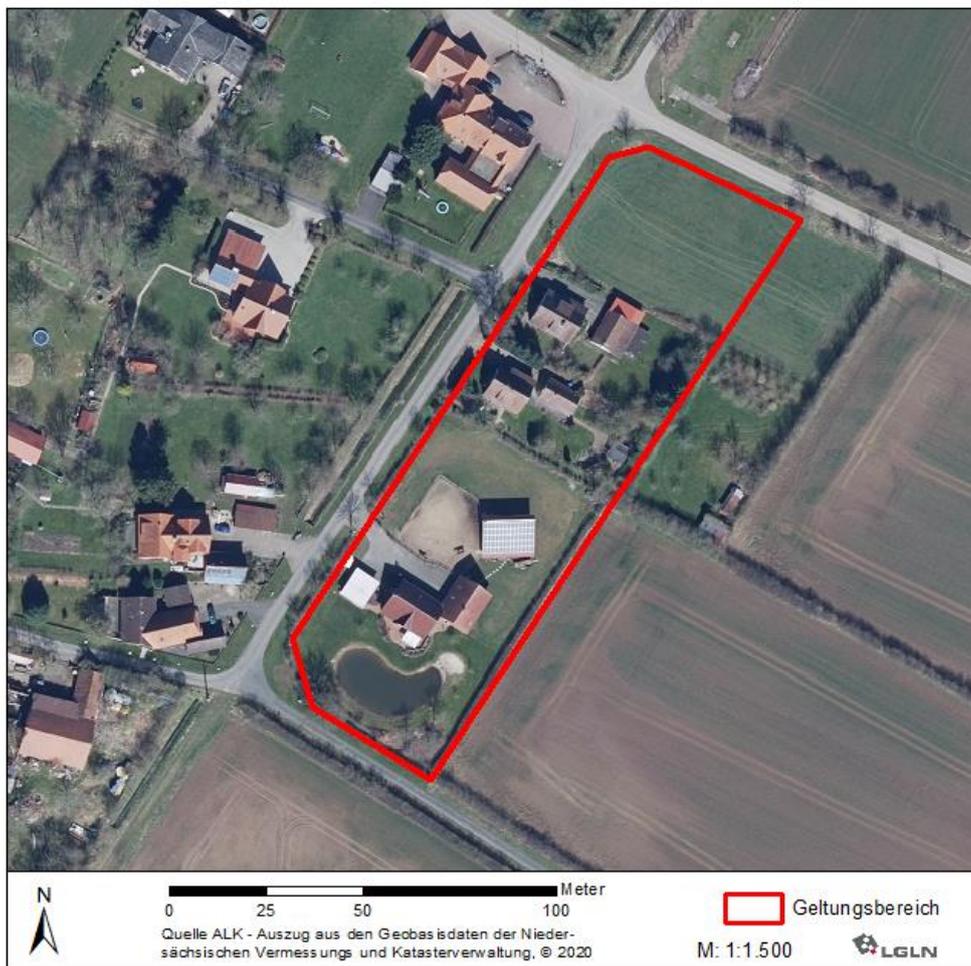


Abb. 5: Abgrenzung des Plangebietes

Die Biotoptypen des Plangebietes werden überwiegend mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet. Als Ausnahme ist hier die lineare Gehölzstruktur im zentralen Geltungsbereich und das nördlich gelegene Grünland zu nennen, dessen Biotoptyp einer mittleren Bedeutung zugeordnet werden. Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hoher Bedeutung für den

¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: März 2020)

Tier- und Pflanzenartenschutz.² Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg Weser (2020) befindet sich im zentralen Plangebiet eine Kompensationsmaßnahme.³ Im Rahmen der Baugenehmigung für einen Maschinenunterstand ist hier die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von sieben hochstämmigen Obstbäumen vorgegeben.

Das Landschafts- und Ortsbild ist insbesondere durch die Wohnbebauung mit den Ziergärten und den landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser (2020) wird das Landschaftsbild des nördlichen und zentralen Plangebiet dem Landschaftsbildtyp der weiträumigen Ackerlandschaft mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet. Der übrige Geltungsbereich wird der Dorflage zugeordnet und wird aufgrund der Siedlungslage nicht bewertet. Nach dem Landschaftsrahmenplan handelt es sich dabei um eine traditionelle Hoflage oder Dorflage.⁴

Der südliche Geltungsbereich wird dem Innenbereich gemäß § 13a BauGB zugeordnet. Für den zentralen Bereich des Plangebietes gilt zudem die Innenbereichssatzung der Gemeinde Hilgermissen aus dem Jahr 1983. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist dem § 13b BauGB einzuordnen.

Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft) sind mit Ausnahme der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (Darstellung in dem NIBIS® Kartenserver als Suchraum für schutzwürdige Böden⁵ und Darstellung in dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg als Boden mit besonderer Standorteigenschaft – hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit⁶) weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“ beabsichtigt die Gemeinde Hilgermissen die planungsrechtliche Voraussetzung für zusätzliche Wohnbebauung auf der nördlichen Freifläche zu schaffen und die Bestandsbebauung im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung geht der Verlust der unversiegelten Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher. Zudem werden natürlich gewachsene Böden versiegelt bzw. überbaut und verlieren dadurch ihre Funktion im Naturhaushalt. In dem allgemeinen Wohngebiet (8.483 m²) wird eine Versiegelung von maximal 3.817 m² (45 %⁷) ermöglicht. Abzüglich der bereits durch die Bestandsbebauung vorhandenen Versiegelung von rund 1.620 m² wird durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.197 m² vorbereitet.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

-
- 2 Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/ Weser. Karte 1: Arten und Biotope. Blatt Nord.
 - 3 Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan Landkreis Nienburg/Weser. Karte 5.2: Biotopverbundkonzept. Blatt Nord.
 - 4 Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser. Karte 2: Landschaftsbild. Blatt Nord.
 - 5 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2020)
 - 6 Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/ Weser. Karte 3.1: Besondere Werte von Böden. Blatt Nord.
 - 7 GRZ zuzüglich zulässiger Überschreitung.

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ einschließlich Überschreitung) auf 45 %. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Bodens begrenzt und zugleich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglicht.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf eine maximale Firsthöhe von 9 m und die Anzahl der Vollgeschoße auf ein Vollgeschoß begrenzt. Zudem trifft der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Dadurch kann sich die zusätzliche Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einprägen.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Es ist ein Boden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen.

Im Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB/ gemäß § 13 b BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Die Kompensationsverpflichtung für die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von sieben hochstämmigen Obstbäumen im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 57 der Flur 7 (Gemarkung Wienbergen) aus der Baugenehmigung des Landkreises Nienburg/ Weser vom 27.09.2010 (AZ 522-04-01520/10) bleibt weiterhin bestehen.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Vögel: Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wie Bäume und Sträucher sowie der Bestandsbebauung können Vorkommen von gehölz-, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits Bestandsbebauung und das Plangebiet wird intensiv genutzt, sodass lediglich störungstolerante Arten zu erwarten sind. Aufgrund der innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung vorhandenen vertikalen Strukturen und der hohen Störwirkung des Menschen sind Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/ Weser (2020) in einem Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen (hier: Vögel).⁸ Es handelt sich dabei um die in Teilen noch kleinräumig strukturierte Feldflur um Hilgermissen in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Die Zielart ist der Steinkauz (*Athene noctua*), der in der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet und in der Roten Liste Deutschland als stark gefährdet eingestuft ist.⁹

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine wertvollen Bereiche.¹⁰

Fledermäuse: Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude und Gehölze vorhanden. Fledermausquartiere können daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

⁸ Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser. Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Blatt Nord.

⁹ Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser. Anlage 5. Artenhilfsmaßnahmen außerhalb von Naturschutzgebieten. Entwurf Oktober 2018.

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2020)

Sonstige Artgruppen: Für den im Plangebiet vorhandenen Teich liegen keine Hinweise zu Artenvorkommen vor. Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen, sind aufgrund der Standortbedingungen einerseits und des damit verbundenen Habitatpotenzials andererseits nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung mit den Ziergärten und dem Teich sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass diese im Bestand übernommen werden. Gegebenenfalls müssen für die Zuwegung der im Norden des Plangebietes entstehenden Baugrundstücke einzelne Bäume entnommen werden. Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeiten (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einer Gehölzfällung durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierwelt in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die geplante Nutzung mit keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits Bestandsbebauung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert wird. Im nördlichen Plangebiet wird zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen. Die im Plangebiet potenziell vorkommende Tierwelt ist somit durch bereits an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Einzelindividuen, die sich gegebenenfalls durch die Planung gestört fühlen können aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Habitatstrukturen (weitere Wohngebäude, Grünlandflächen und Gehölzbestände ausweichen) ausweichen. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Weiterhin ist unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung unmittelbar vor einer Gehölzfällung durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölze in den Gärten als Bestand übernommen werden, sodass der größte Anteil der potenziellen Habitate bestehen bleibt. Weiterhin befinden sich in der Umgebung ähnliche Habitatstrukturen, sodass ein

Ausweichen potenziell betroffener Arten möglich ist. Es ist daher davon auszugehen, dass eine potenzielle Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Mausohr-Habitate nördlich Nienburg* (EU-Kennzahl: 3021-335) liegt rund 2,7 km östlich des Geltungsbereiches. Bei dem *Mausohr-Habitat nördlich Nienburg* handelt es sich um bedeutende Wochenstuben-Quartiere am nördlichen Verbreitungsgebiet des Großen Mausohrs und um Nahrungshabitate.¹¹

Aufgrund der großen Distanz und der bereits vorhandenen Bebauung werden durch die Planung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen verursacht.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Untere Allerniederung* (EI-Kennzahl: DE3222-401) liegt rund 6,8 km nördlich des Plangebietes.¹²

Zwischen dem EU-Vogelschutzgebiet und dem Plangebiet befindet sich eine relativ große Distanz, sodass keine schädlichen Auswirkungen ersichtlich sind.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich kein geschütztes Biotop.¹³

Es liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Auwald bei Hingste* (NSG HA 00161) liegt rund 2,3 km südlich des Geltungsbereiches.¹⁴ Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, sodass das Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt wird.

Darstellung von Landschaftsplänen

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Grafschaft Hoya nicht vor.

Der nördliche unbebaute Abschnitt des Plangebietes wird nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/ Weser (2020) der Zielkategorie *Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hohe bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft* zugeordnet. Der südliche Geltungsbereich wird der Zielkategorie *Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche der Gebiete mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hohe bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft* zugerechnet.¹⁵

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: März 2020)

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2020)

¹³ Datenquelle: Landkreis Nienburg/Weser, www.lk-nienburg.de (Zugriff: März 2020)

¹⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2020)

¹⁵ Landkreis Nienburg/Weser (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser. Karte 5.1: Zielkonzept. Blatt Nord.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von 6.527 m² bereits Wohnbebauung, die planungsrechtlich abgesichert werden soll und dessen Bestandsbebauung somit übernommen wird. Lediglich der nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches umfasst eine Freifläche mit einer Größe von 1.956 m², auf denen Wohnbaugrundstücke entstehen sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet an der Ortsrandlage von Wienbergen. Die Gemeinde stellt daher die Ziele des Landschaftsrahmenplans zugunsten der Planung zurück.

3.2.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die im Norden, Süden und Westen gelegene Straße „Wienbergen“ erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Wienbergen (Hilgermissen) Alte Schule“, die von der Linie 108 bedient wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie die Einbindung in das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind demnach gesichert.

3.2.6 Belange der Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.

Eine zentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist in der vorliegenden Planung nicht gegeben. Die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke ist zukünftig über Kleinkläranlagen sicherzustellen.

3.2.7 Kampfmittel

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat keine Luftbildauswertung stattgefunden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

3.2.8 Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung an Löschwasser beträgt im Bereich des Plangebietes 800 Liter pro Minute in einem Zeitraum von zwei Stunden und wird seitens der Samtgemeinde Grafschaft Hoya sichergestellt. Eventuell darüber hinaus benötigtes Löschwasser ist vom Bauherrn im Rahmen des Objektschutzes sicherzustellen. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird dies als ausreichend angesehen.

Durch die vorliegende Planung entstehen somit keine Änderungen am bisherigen Zustand.

3.2.9 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde und historische Quellen vor. Westlich des Plangebietes wurden bereits 1696 ein

Münzhortfund aus dem späten Mittelalter (Schlussmünze aus dem 14. Jh.) gemeldet (Wienbergen FStNr. 10). Das Plangebiet selbst liegt in direkter östlicher Randlage des historischen Ortskerns von Wienbergen (Erstnennung im Jahre 1179 als Winberge).

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.

3.2.10 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefenflugkorridor der Bundeswehr. 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.

3.2.11 Baugrund

Wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 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

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Ziele getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen und dem dörflichen Charakter der Ortschaft, wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine Grundflächenzahl von 0,3 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Firsthöhe 9 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn, der westlich angrenzenden Straße „Wienbergen“. Gemessen wird dies in der Mitte der Fahrbahn sowie in einem rechten Winkel zum Gebäude. Der Obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise. Um zukünftig die Errichtung ortsuntypischer Bebauung zu vermeiden und dennoch bauliche Anpassungen zu ermöglichen, gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf.

Der Abstand der Baugrenze wird im nördlichen Straßenbereich mit 3 m und im westlichen Straßenbereich mit 5 m festgesetzt. Um eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und den dörflichen Charakter der Ortschaft Wienbergen langfristig zu sichern, wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine Tiefe von 30 m festgesetzt.

Die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Wege. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten.

4.4 Mindestgrundstücksgröße / Begrenzung der Wohneinheiten

In Anlehnung an den Bestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² je Baugrundstück festgesetzt. Grundstücksgrößen unter 800 m² würden sich nicht in die bestehenden Strukturen einfügen und zu einer unangemessenen hohen baulichen Dichte führen. Vielmehr sind relativ große Grundstücke mit einem geringen baulichen Verdichtungsgrad charakteristisch für die gewachsene, dörfliche Struktur.

Da dieser dörfliche Charakter der Ortschaft langfristig erhalten bleiben und eine lockere Bebauung erzielt werden soll, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 800 m² Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dächern und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

4.6 Grundstückszufahrten

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass je Grundstück eine Zu- und Abfahrt für den PKW-Verkehr in einer Breite von insgesamt maximal 4 m und eine Zu- und Abfahrt für den Rad- und Fußverkehr von maximal 3 m zulässig sind. Bei einer Zusammenlegung von Zu- und Abfahrten für den PKW-Verkehr und für Fußgänger eine Zu- und Abfahrt von maximal 6 m zulässig. Eine ausreichende Erschließung des Gebietes und der einzelnen Grundstücke ist demnach gewährleistet.

Mit dieser textlichen Festsetzung Nr. 4 wird eine unangemessene Vielzahl von Grundstückszu- und -abfahrten für den Fuß- und Radverkehr sowie Überbreiten von Grundstückszu- und -abfahrten für den PKW-Verkehr verhindert. Mit der Begrenzung der Breiten der Grundstückszu- und -abfahrten wird zudem die Versiegelung von Freiflächen minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 (3) NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Hilgermissen beabsichtigt in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterische Vorschriften erlassen:

➤ Dachform und Dachneigung

Um eine harmonische Dachlandschaft im Ortskern zu gewährleisten und ortsuntypische Dachformen zukünftig auszuschließen, sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind somit mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zu errichtet. Soweit ein Pultdach errichtet wird, ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Diese Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Weiterhin sind auf 10 % der Grundfläche abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

➤ Grundstückseinfriedungen

Um langfristig den dörflichen Charakter und das lockere Ortsbild der Ortschaft Wienbergen zu wahren, werden örtliche Bauvorschriften zu Grundstückseinfriedungen erlassen.

Entlang der Straßen „Wienbergen“ sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- Lebende Hecken
- Dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m

- Kombination aus Holzzaun bis 1,10 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern bis max. 0,45 m Höhe sowie Einzelpfeiler bis maximal 1,10 m Höhe bei mindestens 1,80 m Abstand zueinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig. Zudem genießen bestehende abweichende Einfriedungen zukünftig Bestandsschutz.

➤ **Vorgartengestaltung**

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Wahrung des Gebietscharakters sind die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgärten zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. Die Vorgartenfläche ist zukünftig zu 80 % als Pflanzfläche anzulegen. Kunststoffflächen oder großflächige Kies-, Stein- oder Schotterfüllungen sind unzulässig. Zudem genießen bestehende Befestigungen oder Versiegelungen zukünftig Bestandsschutz.

5. Ergänzende Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8.483 m²
Allgemeines Wohngebiet	8.483 m ²
Planbereich gemäß § 13a BauGB	6.527 m ²
Planbereich gemäß § 13b BauGB	1.956 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“ beigefügt.
Hilgermissen, den

Gemeindedirektor