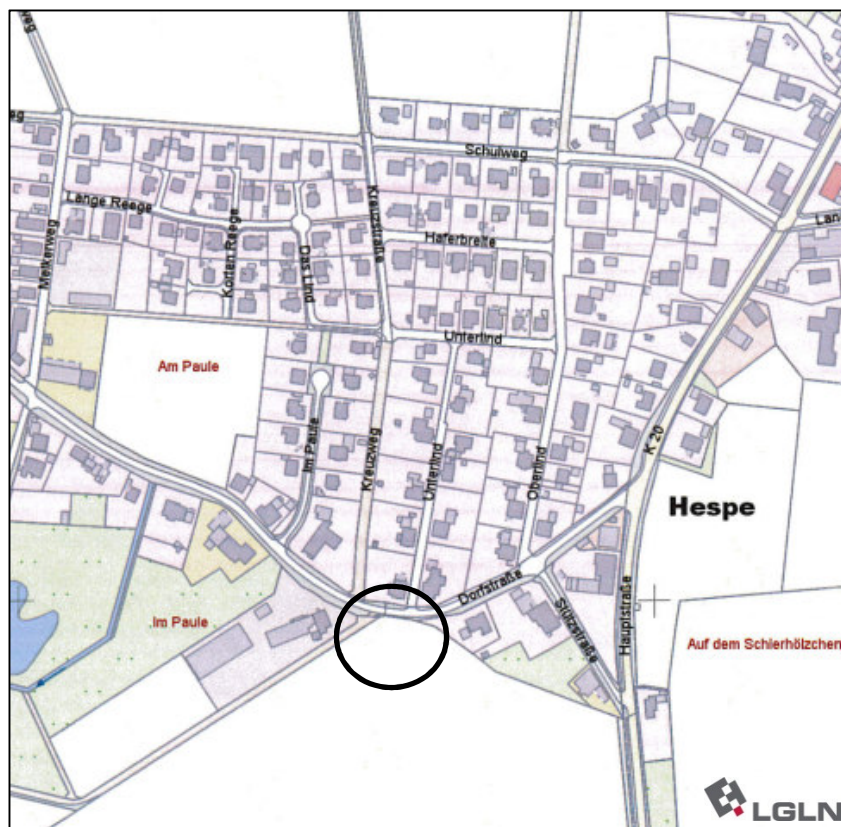




Gemeinde Hesse  
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nienstädt  
Landkreis Schaumburg

## 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung Begründung

Entwurf Stand Juni 2021



Ausschnitt Amtliche Karte 2020 -Übersicht

### ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT



Projektentwicklungs- und Planungs- GmbH

Geschäftsführer: Wolfgang Hein  
Architekt BDA + Stadtplaner SRL  
Rintelner Straße 8 31683 Obernkirchen  
Fon: +49 (0)5724.9511-0 Fax - 10  
[Info@vision-12.de](mailto:Info@vision-12.de) [www.vision-12.de](http://www.vision-12.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. GRUNDLAGEN</b>                                      | <b>3</b> |
| 1.1 Rechtsgrundlagen                                      | 3        |
| 1.2 Planbereich   | 3        |
| 1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen | 4        |
| <b>2. GEGENSTAND DER 1. ÄNDERUNG</b>                      | <b>5</b> |
| 2.1 Anlass und Ziel der Änderung                          | 5        |
| 2.2 Änderung der Flächenbilanz                            |          |
| 2.3 Auswirkungen der Planung                              | 5        |
| 2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten                    | 6        |
| <b>3. Verfahren</b>                                       | <b>7</b> |

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung der Gemeinde Hespe sind

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

jeweils in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung, sowie

- die rechtskräftige 4. Innenbereichssatzung vom 28.10.1994.

### 1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung in der Gemeinde Hespe befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hespe und bildet den direkten Übergang von den bisher bebauten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und wird als Baulücke wahrgenommen. Die Parzelle 2/2 liegt in der Gemarkung Hespe-Hiddensen. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5.670 m<sup>2</sup> und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Plangebietstiefe von der *Dorfstraße* aus nach Süden wird mit 54 m festgesetzt.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die *Dorfstrasse* begrenzt, an die sich ein allgemeines Wohngebiet anschließt. Östlich grenzt das Gebiet an 3 Grundstücke, die ebenfalls dem Wohnen dienen, bisher jedoch städtebaulich durch die *Dorfstrasse* sowie die *Stützstraße* von der Ortsbebauung abgegrenzt ist. Westlich grenzt ein Grundstück an, das ursprünglich für die landwirtschaftliche Nutzung angelegt war und derzeit gewerblich und wohnungswirtschaftlich genutzt wird.

Entlang der *Dorfstraße* befindet sich von der Einmündung in die *Hauptstraße (K20)* im Osten bis zum Ende der geschlossenen Ortslage im Westen von Hespe, mit Ausnahme des geplanten Änderungsbereichs, eine lockere, jedoch vollständige Straßen begleitende Bebauung.

Entlang der *Hauptstraße (K20)* befinden auch Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Sportanlage sowie ein Nahversorger.

Die genaue Lage des Abrundungsbereiches sind der *Abb. 1 Übersicht* zu entnehmen.



Abb. 1 Übersicht

ohne Maßstab  
Quelle: Google Maps 2020

### 1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nienstädt stellt die Flächen des Änderungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BBauG da.

An den Bereich der 1. Änderung schließt im Westen der Geltungsbereich der 4. Innenbereichssatzung der Gemeinde Hespe an. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nienstädt weist für diesen Bereich ein Mischgebiet aus, ebenso für die im Osten unmittelbar anschließenden Flächen. Nördlich der angrenzenden *Dorfstraße* befindet sich ein allgemeines Wohngebiet.

## **2. GEGENSTAND DER 1. ÄNDERUNG**

### **2.1 Anlass und Ziel der Änderung**

Der Eigentümer der Parzelle 2/2 in der Gemarkung Hesse-Hiddensen beabsichtigt die bisher landwirtschaftliche Nutzung auf dem Plangebiet der 1. Änderung einer Wohn- und Mischnutzung zuzuführen.

Die Nutzungstiefe des Änderungsbereiches beträgt 54 m, wobei die Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt wird. Im Abstand von 40 m gemessen ab dem Scheitelpunkt der Krümmung der Dorfstraße parallel zur südlichen Abgrenzung des Plangebiets wird eine Baugrenze gezogen, um einen ortsbildgerechten Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Auf den verbleibenden 14 m ist eine Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen und ein 4 m breiter Saumstreifen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes anzulegen. Der Rückschnitt und die Pflege des Gehölzes sowie die Mahd des Saumstreifens einmal jährlich zwischen Dezember und Februar ist Aufgabe des Grundeigentümers.

Mit der 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde das Ziel einer Abrundung der Ortsrandbebauung in Verbindung mit einer Harmonisierung des Übergangs von einer geschlossenen Ortslage in die offene Feldmark. Nutzungen, die nach Art und Maß der umgebenden Bebauung entsprechen, sollen planungsrechtlich ermöglicht werden und so einer Zersiedlung der Landschaft durch neue Baugebiete vorgebeugt werden.

Es wird das „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB angewendet.

### **2.2 Änderung der Flächenbilanz**

Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen: ca. 5.670 m<sup>2</sup>

### **2.3 Auswirkungen der Planung**

Durch die 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung wird im Plangebiet eine der Dorfrandlage entsprechende Nutzung der Flächen ermöglicht. Im Folgenden werden die zu erwartenden Veränderungen und Auswirkungen beschrieben und bewertet.

#### **Verkehrerschließung**

Die Abrundungsflächen liegen unmittelbar an der innerörtlichen ausgebauten Dorfstraße und kann direkt angefahren werden. Die geringe Fläche des Plangebiets sowie deren geplante Nutzungen führen durch fahrenden und ruhenden Verkehr nur zu einem geringen Verkehrsaufkommen ohne wesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen.

#### **Landwirtschaft**

Die mit ca. 5.670 m<sup>2</sup> geringe Fläche steht für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Auf die Wirtschaftlichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Einbeziehung in den Innenbereich nur geringe Auswirkungen.

### **Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter**

Die Lage des Plangebiets unmittelbar an der bebauten Ortsrandlage und deren Erschließungsstraße, sowie der intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der anderen Seite, hat der Entwicklung von umweltrelevanten Schutzgütern keinen Raum gegeben. Bäume, Vertiefungen, Höhlen oder auch naturnahe Gebäude oder Einfriedigungen wurden nicht ermittelt.

Durch die Anlage eines Gehölz- und eines Saumstreifens wird die Situation für Flora und Fauna in diesem Bereich deutlich verbessert.

### **Umweltprüfung**

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Auswirkungen der Planung nicht berührt. Beeinträchtigende Auswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung soll im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet mögliche Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

### **Altlasten**

Im Satzungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

## **2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten**

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Diejenigen Flächen, die durch die 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung in die 4. Innenbereichssatzung aufgenommen werden sind nicht öffentlich. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Kosten**

Die Kosten des Verfahrens, der Planung sowie anfallenden Erschließungskosten sind in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Hespe zu regeln.

### **3. Verfahren**

#### **Verfahrensvermerke:**

##### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hespe hat in seiner Sitzung am 13.07.2020 die Aufstellung der 4. Innenbereichssatzung, 1. Änderung als Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

....., den .....

.....

##### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hespe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Innenbereichssatzung, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 18.09.2020 bis 05.11.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den .....

.....

##### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hespe hat die 4. Innenbereichssatzung, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

....., den .....

.....

##### Inkrafttreten

Die 4. Innenbereichssatzung, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit rechtsverbindlich geworden.

....., den .....

.....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

.....

.....