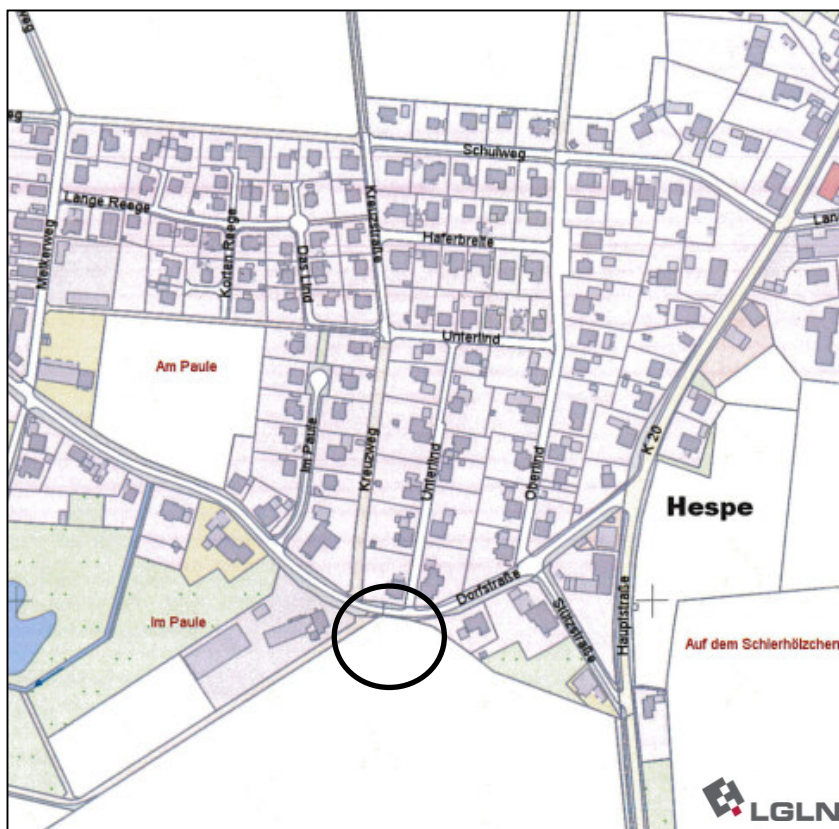




Gemeinde Hesse  
Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Nienstädt  
Landkreis Schaumburg

## 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung Begründung

Fassung des Satzungsbeschlusses



Ausschnitt Amtliche Karte 2020 -Übersicht

ENTWURFSVERFASSER:

PLANEN + BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

**aad** VISION 12!

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	5
2.3 Auswirkungen der Planung	5
2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	7
<b>3. Verfahren</b>	<b>8</b>

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung der Gemeinde Hesse 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 15.02.1995.

### 1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der 4. Innenbereichssatzung in der Gemeinde Hesse befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hesse 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 Hesse-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 Hesse, mit Ausnahme des geplanten Änderungsbereichs, eine lockere, jedoch vollständige Straßen begleitende Bebauung.

Entlang der *Hauptstraße (K20)* befinden sich Kindergarten, 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 BauGB dar.

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 Hespe-Hiddensen beabsichtigt die bisher landwirtschaftliche Nutzung auf dem Plangebiet der 1. Änderung einer Wohn- und Mischnutzung zuzuführen.

Die Nutzungstiefe des Änderungsbereiches beträgt 54 m. 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 2 m ist eine Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen und ein 4,5 m breiter Saumstreifen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes anzulegen. Der Rückschnitt und die Pflege des Gehölzes sowie die Mahd des Saumstreifens einmal jährlich im Monat September 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.

#### **Beziehung zwischen neu festgesetzten und benachbarten Nutzungen**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich ein Gewerbebetrieb, eine landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Die Satzung verzichtet darauf, die Art der zukünftigen Nutzung festzusetzen. Das heißt, das neue Bauvorhaben sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Dementsprechend ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob sowohl die Belange der geplanten Nutzungen als auch die der Nachbarn beeinträchtigt werden. Insbesondere beim Neubau von Wohngebäuden ist die vorhandene Emission der benachbarten Betriebe festzustellen und daraus resultierend sind ggf. entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen.

### **Verkehrerschließung**

Die Abrundungsfläche liegt unmittelbar an der innerörtlichen ausgebauten Dorfstraße und kann direkt angefahren werden. Die geringe Fläche des Plangebiets sowie deren geplante Nutzungen führen durchfahrenden 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 die 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. Die im Naturschutzfachlichen Beitrag aufgeführten Maßnahmen sind in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn durchzuführen.

### **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.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächenfunde vor. Nordwestlich des Plangebietes wurden bei Oberflächenbegehungen Hinweise auf prähistorische Siedlungs- und Bestattungsareale entdeckt (Hesse-Hiddensen FStNr.2).

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

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbaren Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und –ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchung entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
8. Beginn und Abschluss der archäologischen Maßnahme sind der Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **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 18.09.2020 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 15.12.2020 dem Entwurf der 4. Innenbereichssatzung, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 05.07.2021 bis 03.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., 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 .....

.....

.....