

Stadt Hessisch Oldendorf
Fachbereich III

zuständig: Martina Kexel

Az.: FB III ke-kn

Vorlage-Nr.	87/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	15.07.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	07.08.2024	
Ortsrat Hohenstein	26.08.2024	
Verwaltungsausschuss	12.09.2024	

Punkt: Bebauungsplan Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“, OT Langenfeld, und 33. Flächennutzungsplanänderung, Langenfeld Nr. 2“

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss über die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“, OT Langenfeld, und 33. Flächennutzungsplanänderung, Langenfeld Nr. 2“ wird gefasst.
2. Der Beschluss, das Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 3 „Ländliches Wohnen in Langenfeld“, OT Langenfeld, und 33. Flächennutzungsplanänderung Langenfeld Nr. 2“ einzustellen, wird gefasst.
3. Der Ortsrat Hohenstein wird gemäß § 94 NKomVG zur Vorlage angehört

Sachdarstellung:

Nach umfassender Beratung und Meinungsfindung im Arbeitskreis Verbunddorferneuerung Hohenstein/ Süntel und im Ortsrat Hohenstein konnte der Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens in der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf am 15.06.2023 gefasst werden.

Es folgte:

1. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Mit form- und fristgerechter Ankündigung in der Tagespresse am 10.02.2024 und

der Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte in der Zeit vom 19.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Rathaus.

und

2. Die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit Mail vom 15.02.2024 sowie durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls mit Fristsetzung bis einschließlich 22.03.2024.

Zu 1- Öffentlichkeitsbeteiligung:

Aus dem Planbereich A wurden fünf umfangreiche Stellungnahmen eingereicht. Die Verfasser äußern überwiegend ihre Befürchtungen vor erheblichen, künftigen Konflikten zwischen der aktuellen Nutzung auf ihren Grundstücken mit dem Planungsziel „Dörfliches Wohnen“.

Eine der fünf Stellungnahmen aus dem Planbereich A lässt erkennen, dass die Festsetzung eines „MDW- dörfliches Wohnen“ schon jetzt, in jedem Fall aber künftig, der Festsetzung des MDW entgegensteht.

Eine aus dem Planbereich B eingegangene Stellungnahme lässt ebenfalls erkennen, dass die Festsetzung des MDW nicht zielführend sein wird.

Diese beiden Stellungnahmen wirken planändernd und führen zu einer Flächenreduzierung der beiden Planbereiche.

Hinweise/ Beobachtungen und Bedenken zu anfallendem Oberflächenwasser und zur Kompensation entfalten im Zusammenspiel mit den Stellungnahmen der zuständigen, jeweiligen Fachbehörden planändernde Relevanz.

Die Stellungnahmen und die Abwägungsergebnisse sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Zu 2- Behördenbeteiligung:

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 26 Stellungnahmen eingereicht. Die Inhalte von fünf Stellungnahmen (LBEG/ Niedersächsische Landesforsten, Bundeswehr/ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen/ Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Landkreis Hameln-Pyrmont - Untere Denkmalschutzbehörde) führen zu redaktionellen Ergänzungen unter der Rubrik „Hinweise“ auf dem Bebauungsplan.

Weitere drei Stellungnahmen (Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf und Landkreises Hameln- Pyrmont- Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde) entfalten Planrelevanz, die sich auf beide Planbereiche oder auf jeweils einen Planbereich auswirken, und wirken erheblich planändernd.

Die Stellungnahmen und die Abwägungsergebnisse sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Fazit:

Die Verwaltung hat sich intensiv mit allen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und aus der Behördenbeteiligung befasst, sie analysiert und bewertet und nach den

Vorgaben des Baugesetzbuches abgewogen, und kommt zum Ergebnis, dass die Summe aller sachlich- fachlichen Erkenntnisse in Verbindung mit den unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen, die zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erforderlich sein werden, nicht erwarten lassen dürfen, dass das Bauleitplanverfahren erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Die Weiterbearbeitung des Bauleitplanverfahrens sollte eingestellt werden.

Begründung:

- 1) Auf Grund der aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen scheidet die Festsetzung eines „MDW- Dörfliches Wohnen“ für den Planbereich A und für den überwiegenden Anteil des Planbereiches B aus.
- 2) Die kommunale Mittelbereitstellung in Höhe von 50.000 Euro für den Bau eines neuen Regenwasserkanals für 4 Bauplätze im Planbereich A scheidet wegen Unverhältnismäßigkeit aus. Der bestehende Kanal mit DN 150 wird weder ertüchtigt noch ein neuer Kanal mit größerem Durchmesser im Straßenraum gebaut.
- 3) Der Oberflächenwasserabflusses im Planbereich A ist nur unter erheblichen Voraussetzungen möglich, und Anlass der Stellungnahme des Landkreises Hameln- Pyrmont – Untere Wasserbehörde - sowie des Abwasserbetriebs. Das vom Abwasserbetrieb entwickelte Konzept für den Planbereich A ist grundsätzlich theoretisch möglich, erfordert aber von einer Grundstücksgemeinschaft die Eintragung von Baulasten/ Dienstbarkeiten und Unterhaltungsverantwortung einer noch zu schaffenden privaten Entwässerungsanlage. Erst mit der Realisierung ist eine gesicherte Oberflächenwasserableitung überhaupt möglich. Ob die rechtlichen Voraussetzungen und der Bau- und Unterhalt für die vier betroffenen Grundstücke eintreten werden, ist aktuell als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

Eine gesicherte Erschließung (Anschluss an das öffentliche Straßennetz und ausreichende Ver- und Entsorgung) als Voraussetzung für eine Baugenehmigung kann nach § 36 BauGB- Beteiligung der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren- erst nach Errichtung der Maßnahmen bestätigt werden. Ohne die Bestätigung der gesicherten Erschließung kann eine Baugenehmigung nicht erfolgen.

Baugenehmigungen für den Planbereich A können somit nicht realistisch in Aussicht gestellt werden. Damit fehlt die Grundlage zur Erreichung des Planungsziels „Baulandbereitstellung“ für den Planbereich A.

- 4) Der bereits erstellte Umweltbericht für die beiden Planbereiche hat bereits Mittel gebunden. Die geforderte Überarbeitung würde auf Grund der erheblichen Anforderungen eine Mittelbereitstellung im städtischen Haushalt von weiteren ca. 20.000 Euro verursachen.

Mit den dann vorliegenden Ergebnissen, insbesondere im Hinblick auf die FFH- und Artenschutzproblematik, kann nicht sichergestellt werden, dass die Bauleitplanung tatsächlich erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit – Mittelaufwendung für einen ungewissen Ausgang - scheidet daher die Überarbeitung aus.

5) Mit seiner Stellungnahme empfiehlt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eine Verkleinerung des Planungsraumes im Hinblick auf die Tätigkeit des Steinbruchbetriebs und die damit verbundenen erheblichen Emissionen, die bereits zu großem Unmut in der Langenfelder Bevölkerung gesorgt haben.

Im Untergrund des Planbereichs können nahe der Geländeoberfläche Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld sind mehrere Erdfälle bekannt.

Die Beschaffenheit des Baugrunds am Standort, also im Planungsbereich, ist der Erdfallgefährdungskategorie-3 zuzuordnen. Anforderungen an statisch/ konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind nicht unerheblich. Sie dienen dem Ziel, Wohngebäude so zu bemessen, dass bei einem Erdfall nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile schlagartig versagen und dadurch Menschenleben gefährdet werden. Auch bei Einhaltung aller Vorkehrungen verbleibt ein Restrisiko. Wenngleich die Inhalte der Stellungnahme als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden und damit der Öffentlichkeit zur Meinungs- und Entscheidungsfindung zur Verfügung stehen, sind sie von erheblicher Auswirkung und stellen das Planungsziel „Baulandbereitstellung“ in der geplanten Ausdehnung in Frage.

Ausblick:

Wenngleich die Einstellung des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens angezeigt ist, können alternativ, möglicherweise im begründeten Einzelfall, über eine Ergänzung der Innenbereichssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben an geeigneter Stelle geschaffen werden.

Grundsätzlich sind die bis dato bereits gewonnen Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren in das dann durchzuführende Satzungsverfahren einzustellen.

Umweltrelevanz: keine

Haushaltsrechtliche Auswirkungen: keine

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
3303010	1) 4271000	Bes. Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen		
	2) 4431020	Geschäftsaufwendungen/Bekanntmachungen		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
1) 20.000,00 €	6.836,67 €		13.163,33 €	
2) 15.000,00 €	3.531,93 €		11.468,07 €	

Oenelcin
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

Anlagen:

1. Abwägung -3.1
2. TÖB-Liste
3. Abwägung-4.1
4. FNP-Änderungen Vorentwurf
5. BPlan-Planzeichnungen Vorentwurf
6. Bebauungsplan-Begründung
7. Boden-Gutachten