

Abwägung
Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf - „Führse-Niederung I“, Teil A

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB
Öffentliche Auslegung vom 17.10.2012 bis 30.10.2012

	Anregungen (Zusammenfassung)	Abwägungsergebnis
1.	Bürger A, Nienburg , Schreiben vom 24.10.2012	
1.1	<p>Die Eigentümergemeinschaft der betroffenen Flächen in dem o. a. Bebauungsplangebiet stehen mit einem Investor in Verhandlungen zur Übernahme der Flächen. Nach Rücksprache mit dem Investor seien für eine wirtschaftliche Umsetzung und Vermarktung des Gebietes noch Änderungen an den Festsetzungen des B.-Planes erforderlich. Diese Überlegungen/Berechnungen resultierten aus gemeinsam vorgenommenen Recherchen an ähnlichen, bereits realisierten Baugebieten in Nienburg. Für die folgenden Anregungen sei der Bebauungsplan Nr. 134 „Celler Straße/Brüggerweg“ im Ortsteil Erichshagen-Wölpe maßgebend gewesen. Analog zu diesem B.-Plan werde darum gebeten auch in dem betroffenen B.-Plan im Ortsteil Holtorf die Festsetzungen so zu gestalten, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Festsetzung der Geschossigkeit entfalle, 2. durchgängig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eingehalten werde, 3. und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 bis 0,6 (0,6 entlang der Wölper Straße) erhöht werde. <p>Nach mehrfachen Gesprächen mit dem Investor sei es diesem nur im Zuge einer Angleichung der aufgeführten Festsetzungen an den B.-Plan Nr. 134 (siehe oben) möglich, den B.-Plan an der Führse (Nr. 150/Teil A), wirtschaftlich umzusetzen. Daher werde im Zuge der Gleichbehandlung gebeten, die Anregungen zu berücksichtigen.</p> <p>Einem ansonsten ggf. anzustrebenden Umlegungsverfahren stehe die Eigentümergemeinschaft nicht positiv gegenüber.</p>	<p>Die Vorgebrachten Anregungen der Eigentümer (in Einvernehmen mit Ihrem Investor) sind bauleitplanerisch zu vertreten, auch wenn die Intention für die bisherigen Festsetzungen die einer eher „dörflich“ aufgelockerten Bauweise entsprachen. Auch der Landkreis Nienburg/Weser hatte bereits in seiner Stellungnahme vom 19.02.2010 (Abwägung zum Satzungsbeschluss) für eine mehr verdichtete Bauweise plädiert. Teilweise wurde diesem Anspruch bereits durch eine gestaffelte Anhebung der Grundflächenzahl (0,3 entlang der Wölper Straße), im Zuge dieser öffentlichen Auslegung entsprochen. Bei den weitergehenden Änderungswünschen wird lediglich eine Anpassung der Festsetzungen (siehe 1, 2 und 3) an die Festsetzungen eines schon bestehenden Baugebietes angestrebt.</p> <p>Den Anregungen sollte zur Sicherung der Ziele dieses Bebauungsplanes entsprochen werden, da momentan keine Baugebiete auf dem Markt sind, aber eine unverminderte Nachfrage nach Bauland besteht. Die Eigentümer der Flächen deuten zudem an, dass einer evtl. Umlegung nicht zugestimmt werde.</p>

B. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

	Anregungen (Zusammenfassung)	Abwägungsergebnis
2.	Landkreis Nienburg/Weser Schreiben vom 30.10.2012	
2.1	Bedenken bestünden aus naturschutzfachlicher Sicht. Der erhöhte Kompensationsbedarf (0,1 Werteinheit/ha) aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl und Reduzierung der Ausgleichsfläche zugunsten von Wohnbaufläche sei nicht zu vernachlässigen, sondern zu kompensieren. Den zusätzlichen Kompensationsbedarf (1000 Werteinh.) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Ldkr. vom Guthaben des dort geführten Ökokontos der Stadt Nienburg/Weser in Abzug gebracht. Die Begründung zum B.-Plan sei entsprechend anzupassen.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und den Bedenken somit entsprochen.
2.2	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde darum gebeten, auf S. 8 der Begründung zu ergänzen, dass die gepl. Versickerung des Oberflächenwassers (Verkehrsflächen) einer Erlaubnis gem. § 8 in Verbindung mit § 10 WHG bedarf. Die Mulden seien so zu bemessen, dass ein Überlauf zum Regenwasserkanal i. d. Wölper Str. nicht erforderlich werde. Zudem werde darauf hingewiesen, dass wegen der Neufassung des WHG und NWG § 149 NWG entfallen sei. Dieser sei durch § 56 WHG in Verbindung mit § 96 WHG zu ersetzen.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2.3	Auf Seite 10 der Begründung fehle der Hinweis, dass außer DVWG-Arbeitsblatt W 101 und RiStWag auch die Verordnung des Ldkr. NI v. 10.07.2006 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Drakenburg zu beachten sei. Innerhalb der Schutzzone III seien Handlungen/Anlagen gemäß d. Anl. 2 der Verordnung zur Festsetzung des Schutzgebietes verboten oder genehmigungspflichtig. Nutzungen seien nur nach Maßgabe der dort aufgeführten Regelungen erlaubt.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2.4	Es werde ausdrücklich auf die Stellungnahmen vom 05.09.2009, 19.02.2010 und 20.10.2012, insbesondere auf die Ausführungen zur raumordnerischen Beurteilung (nachvollziehbarer Bedarfsnachweis an Baugrundstücken) verwiesen. Der Nachweis bestehe weiterhin.	Der gewünschte Bedarfsnachweis wurde bereits ausführlich in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2006 geführt. In den Kapiteln 7.3 „Wohnraum- und Wohnbaulandnachfrage“ und 7.4 „Beurteilung aus heutiger Sicht“ wird detailliert das FNP-Szenario bis zum Jahre 2015 beschrieben. Auch für den Ortsteil Holtorf wurde konkret der Bedarf interpretiert. Durch den vorliegenden Teil A des Bebauungsplanes werden nur ca. einmal 40 Baugrundstücke entstehen. Der Verweis auf diesen Part der genannten Stellungnahmen ist nicht nachzuvollziehen. Es besteht eine unverminderte Nachfrage nach Wohnbauland und momentan sind keine Baugebiete auf dem Markt.