

# Gemeinde Wölpinghausen

## Bebauungsplan Nr. 10 „Wiedenbrügger Berg“

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Ziel und Inhalt der Planung

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich der Gemarkung Wiedenbrügge. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Wölpinghausen das Ziel, die bisherige Nutzung als Hotel und Gaststätte abzusichern, um damit einen wichtigen Bestandteil ihrer touristischen Infrastruktur zu erhalten. Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden auf Betriebe des Beherbergungswesens einschließlich Schank- und Speisewirtschaften, Tagungs- und Veranstaltungsräume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke beschränkt. Der Betrieb einer Schokoladenmanufaktur ist als untergeordnete Nutzung zulässig. Die festgesetzten Baufenster und die Beschränkung der Gebäudehöhen sichern den Bestand an Gebäuden ab. Eine bauliche Erweiterung ist jedoch nicht möglich.

Die vorhandenen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Pflanzstreifen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und der besonderen topographischen Situation enthält der Bebauungsplan gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung örtliche Bauvorschriften. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich Gebäude und Nebenanlagen in das Landschaftsbild einfügen.

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist mit einer Gaststätte mit Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen bestehen aus Parkplätzen, Rasenflächen und randlichen Gehölzbeständen. Die Gehölzbestände liegen im räumlichen Geltungsbereich der Baum- und Heckenschutzverordnung des Landkreises Schaumburg und sind deshalb auch in Zukunft besonders geschützt.

Eine zusätzliche Bebauung ist nicht vorgesehen. Deshalb sind die Schutzgüter der Umweltprüfung nicht betroffen.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die in den letzten Jahren erfolgten kleinflächigen Versiegelungen durch eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück ausgeglichen.

Nördlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG SHG 14 „Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“. An dieses grenzt in ca. 600 m Entfernung das Naturschutzgebiet NSG HA 190 „Meerbruchswiesen“ in Überlagerung mit dem europäischen Vogelschutzgebiet V 42 „Steinhuder Meer“ und dem FFH-Gebiet 94 „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“. Artenschutzrechtliche Belange durch die Nähe zum Vogelschutzgebiet Steinhuder Meer werden dahingehend berücksichtigt, dass Vermeidungsmaßnahmen zur Beleuchtung festgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 hatte folgendes Ergebnis:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass sich unter den bestehenden Gebäuden keine Grubenbaue des Wiedenbrügger Schachts befinden.

Der Landkreis Schaumburg gab Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz, die in die Begründung aufgenommen wurden. Der Empfehlung der Bauordnung zur Einbeziehung des Saunagarrens in das Baufenster wurde gefolgt.

Der NABU Sachsenhagen regte an, die ursprünglich vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet einzugrenzen, um andere Nutzungen als Hotel und Gastronomie auszuschließen und die Grundflächenzahl zu reduzieren. Der Anregung wurde mit der Ausweisung als Sondergebiet Fremdenverkehr gefolgt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 reduziert, dafür ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge erhöht werden kann. Der Forderung nach Verkleinerung der Baufenster wurde nicht gefolgt, weil diese das Ergebnis der Abstimmung mit der Bauordnung waren.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen wurden bis auf die durchgängige Begrünung nach Süden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zum Umgang mit der Eingriffsregelung wurden nicht berücksichtigt, da diesbezüglich eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde stattgefunden hatte.

Das Straßenbauamt Hameln gab den Hinweis, dass das Baufenster teilweise in der Bauverbotszone der Bundesstraße liegt, was durch eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt werden sollte. Dem wurde gefolgt. Außerdem werden die freizuhaltenden Sichtflächen im Einmündungsbereich der K 38 nachrichtlich dargestellt.

Der Wasserverband Schaumburg wies darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz möglich ist. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Löschwasserteich über die Einleitung von Regenwasser aus den Dachabflüssen befüllt und dauerhaft gespeist wird.

### **4. Planalternativen**

Standortalternativen für den Plan bestehen nicht, da es sich um die Absicherung des Bestandes handelt. Auch die Ausweisung als Sondergebiet Fremdenverkehr dient diesem Zweck.

Wölpinghausen, den 29.05.2017



Der Gemeindedirektor