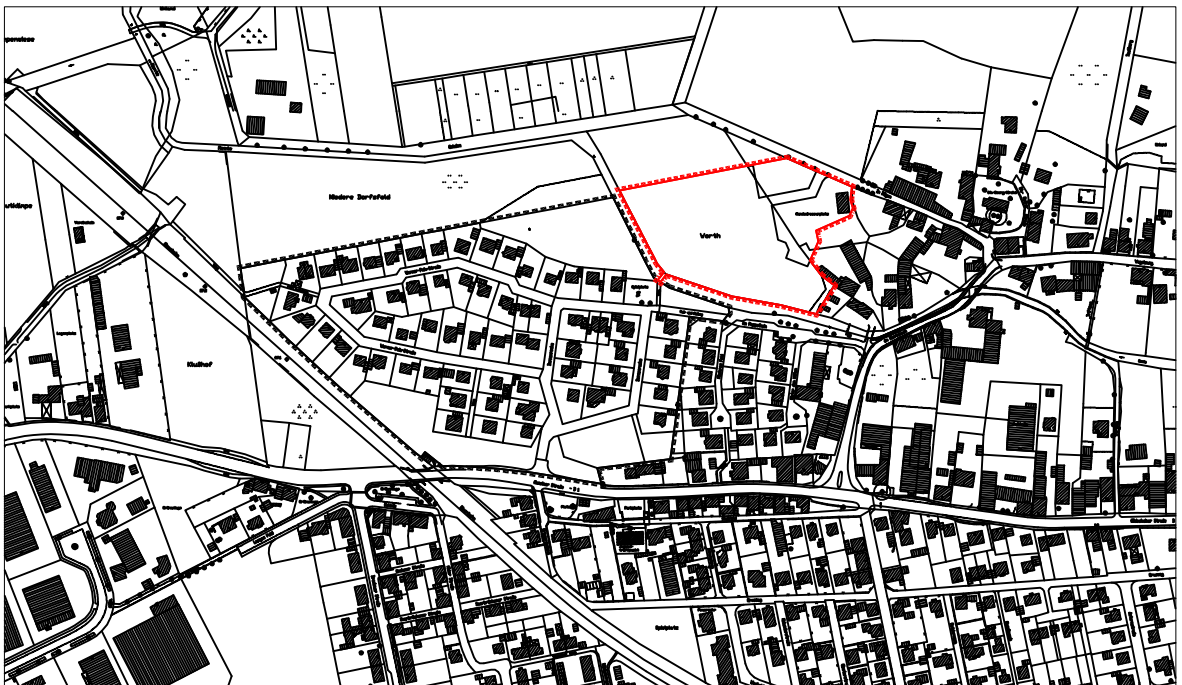


# Bebauungsplan Nr. 534 Niederes Feld Teilaufhebung nördlich der Remte

## Entwurf und Auslegung

Geltungsbereich

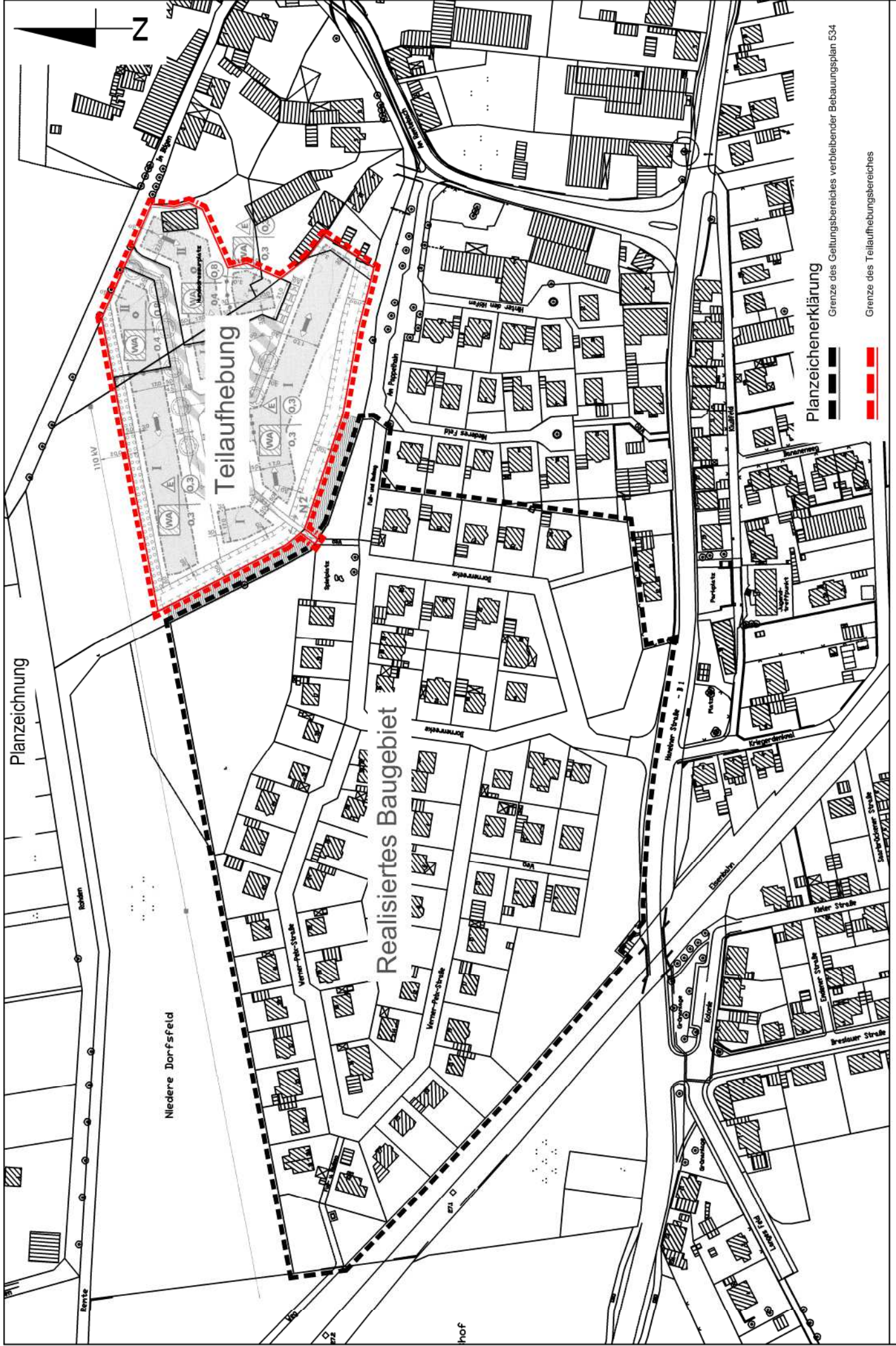
für ein Teilbereich nördlich der Remte, Flurstücke 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 146/3, 146/4, 146/5  
und ein Teil des Flurstückes 84/1, Flur 2, Gemarkung Afferde



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Planzeichnung  
Begründung**

November 2016



Bebauungsplan Nr. 534 Niederes Feld | Teilaufhebung nördlich der Remte



## **Begründung der Teilaufhebung**

### **Ausgangssituation und Zielsetzung**

Das Baugebiet Niederes Feld befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Afferde und umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Es liegt in ca. 3 km Entfernung zur Kernstadt und wird von der Remte in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt.

Bereits zum Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 534 "Niederes Feld" lag der nördlich gelegene Teilbereich des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Remte, was zum damaligen Zeitpunkt jedoch kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Wohngebieten war. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, war es ausreichend, bauliche Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Die rechtliche Situation hat sich infolge, der Zeit 2002, verstärkter auftretender Hochwasserereignisse und des hieraus resultierenden Gesetz zum vorbeugenden Hochwasserschutz, grundsätzlich geändert.

In den vergangenen Jahren kam es zum Teil zu katastrophalen Hochwasserereignissen in Mitteleuropa, die besonders in den bebauten Gebieten schwerwiegende Schäden verursachten.

Hochwasser sind zeitlich beschränkte Überschwemmungen im Bereich von oberirdischen Gewässern, die durch außergewöhnliche Niederschlagsereignisse und in Folge des Klimawandels zunehmend auftreten können.

Überschwemmungen verursachen erst dann Schäden, wenn sie auf den Menschen und die gebaute Umwelt treffen. Es ist schwer einzuschätzen, zu welchem Zeitpunkt es zu einem Hochwasserereignis kommt. Jedoch darf das seltene Auftreten solcher Ereignisse nicht unbeachtet bleiben.

Zu nennen ist das Jahrhunderthochwasser im Sommer 2002 an der Elbe, welches den Anlass für das Hochwasserschutzgesetz (Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes), das 2005 in Kraft getreten ist, bildete. Im Zuge dessen kam es zur Überprüfung, der bis dahin bestehenden, Überschwemmungsgebiete. 2009 wurde das Überschwemmungsgebiet der Remte, auf Basis rechnerisch ermittelter Messwerte, vorläufig gesichert.

In Folge des Bauleitverfahrens des Bebauungsplanes Nr.750 "Nahversorger Afferde" gab es neue Hinweise auf ein Hochwasserereignis, welches sich 2007 ereignete und einen Großteil des nördlichen Teilbereiches umfasste.

Nachfolgend wurden die Hochwasserberechnungen überprüft. Die dabei eingemessenen Hochwasserstände überschritten von dem Jahr 2009 berechneten Werte, so dass die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Remte erweitert wurde.

Bis zum Abschluss des förmlichen Festsetzungsverfahrens gelten die vorläufig gesicherten Gebiete als festgesetzt. Demnach gelten hier besondere Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes genauso wie in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Durch die Erweiterung, befindet sich der Teilbereich nördlich der Remte im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. (Anlage: Arbeitskarte 1)

In dem nördlichen Teilbereich wurde bisher, trotz bestehenden Baurechts, keine Bebauung realisiert. Daher soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 534 "Niederes Feld" aufgehoben werden, um mögliche Konflikte und Schäden durch Hochwasser zu vermeiden. Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.300 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich rund

14.250 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Hameln. Die verbleibenden Flächen befinden sich im Privateigentum.

### **Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB**

Da das Aufhebungsverfahren zu keiner Veränderung der tatsächlichen Situation führt, sondern vielmehr hinter bestehendes Planungsrecht zurückgeht, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine Umweltprüfung, die sich mit den etwaigen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen, befasst ist vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Die Teilaufhebung sichert somit nachhaltig die Situation von Natur und Umwelt.

### **Auswirkungen der Teilaufhebung**

Durch die Teilaufhebung wird ein bestehendes Baurecht aufgehoben, wogegen sich der Eigentümer des Bereiches, der nicht im Überschwemmungsgebiet liegt, wendet. Das Baurecht wurde in der Vergangenheit nicht ausgeübt. Jetzt erklärt der Eigentümer, dass er den Bereich für seine Familie nutzen möchte.

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Teilbereich aufgehoben werden, da das Baurecht für die verbleibende Restfläche städtebaulich nicht zweckmäßig und wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Tatsächlich könnte sich hieraus ein Erschließungsanspruch ableiten.

Trotz der Rücknahme eines bestehenden Baurechts besteht für den Eigentümer kein Recht auf Entschädigung, da gemäß § 42 Abs. 2 und 3 der Eigentümer, nach Ablauf von sieben Jahren, nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann. Gemäß einschlägiger Rechtsauffassung umschreibt der Begriff „ausgeübte Nutzung“ den vorhandenen tatsächlichen Bestand an Bausubstanz bzw. Nutzung.

Da die Flächen bis heute landwirtschaftlich genutzt werden und diese auch künftig bestehen bleibt, ergibt sich kein Entschädigungsrecht.

Künftige Nutzungen im Aufhebungsbereich unterliegen der Regelung des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich außerhalb des ÜSG weiterhin Wohnbauflächen darstellen und eine Berichtigung auf den Teil im ÜSG beschränkt werden könnte, wäre die Entwicklung von Außenbereichs angepassten sonstigen Vorhaben künftig möglich.

### **Verfahren und Beschlüsse**

In der Sitzung am 09.06.2016 wurde die Aufhebung des nördlichen Teilbereiches im Ortsrat Afferde vorgestellt. Der Ortsrat hat die Aufhebung der Bauflächen an dieser Stelle ausdrücklich und mehrheitlich begrüßt und war zudem einverstanden, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung ohne eine weitere Sitzung durchgeführt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 22.08.2016 bis 19.09.2016 in der Abteilung Stadtentwicklung und Planung der Stadt Hameln.

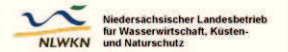
Hierzu parallel wurde den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabbeteiligung die Gelegenheit gegeben, die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Kurzerläuterung der

allgemeinen Planungsziele hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme von dem Eigentümer der privaten Flächen im Aufhebungsbereich eingegangen, der sich gegen die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes ausspricht.

Des Weiteren ist von der Unteren Wasserbehörde der Hinweis eingegangen, dass gegen die Erweiterung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Remte vom 23.07.2014 (s. Arbeitskarte 1) Klage erhoben wurde.

Landkreis Hameln-Pyrmont

Stadt Hameln



### Erweiterung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Remte in der Stadt Hameln

Arbeitskarte 1

Bek. d. NLWKN v. 23.07.2014  
AZ: 62023/2/58

#### Legende

- Erweiterung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes
- Nachrichtlich**
  - Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet v. 21.10.2009 (gewertet nicht bereits festgesetzt)
  - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hauptgewässer
- Nebengewässer

0 50 100 200 300 400 500 Meter



Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Hildesheim, den 01.07.2014