

# Gemeinde Martfeld



Auskunft erteilt: Michael Matheja  
Telefon: 04252/391-416

Datum: 05.04.2005

## B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 40-0137/05

öffentlich

### Beratungsfolge:

Rat

27.04.2005

### Betreff:

**B-Plan Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“**

- a) Beratung und Beschluss über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen**
- b) Beratung und Beschluss über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen**
- c) Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

- a) Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- b) Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die keine Anregungen enthalten, werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- c) Es wird der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“ mit Begründung bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“ liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 24.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“ mit Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 18.02.2005 wurde am 24.02.2005 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die in der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen können dem beigefügten Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entnommen werden.

#### Beschlussempfehlung:

Ziel der Gemeinde ist es, in dem bereits vorhandenen dörflich strukturierten Umfeld durch den Bebauungsplan eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit und Grundstücksgröße von mindestens 1.000 qm zuzulassen. Eine weitere Verdichtung durch Bebauung des zurzeit als private Grünfläche dargestellten Bereich ist nicht Ziel. Vielmehr soll im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke eine naturnahe Obstbaumwiese entstehen.

Die Baugrundstücke werden über die vorhandenen Straßen „Am Sandpott“ und „Heidstraße“ erschlossen. Dabei stellt sich der Straße „Am Sandpott“ als Betonsteinpflaster dar. Die „Heidstraße“ ist als Teerstraße vorhanden. Die Straßen sind dazu ausreichend geeignet, den späteren zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen. Sofern durch die Baufahrzeuge Schäden am Straßenkörper entstehen, werden sie im Rahmen der Ausbesserung repariert. Anliegerkosten entstehen bei Reparaturarbeiten nicht.

Der Bau einer Baustraße von der Heidstraße in den Innenbereich würde eine doppelte Erschließung der Grundstücke darstellen. Sofern diese Straße lediglich als Baustraße für die Bebauung der Grundstücke genutzt werden sollte, ist in Frage zu stellen, ob der Eigentümer der Flächen in der Heidstraße dazu freiwillig bereit wäre. Die Kosten für diese Baustraße wären von den Bauherren zu übernehmen. Der Bau selbst würde einen starken Eingriff darstellen.

Aus Sicht der Gemeinde Martfeld erfolgt die Erschließung der Bauflächen auch für den Baustellenverkehr ausschließlich über die vorhandenen Straßen.

Weiterhin hat eine Anliegerin Anregungen zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.03.2005 abgegeben. Das Schreiben liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

#### Beschlussempfehlung:

Die Erschließung der westlichen Baugrundstücke von der vorhandenen Straße „Am Sandpott“ sind vorgegeben. Eine Beschattung der Grundstücke durch die mögliche Bebauung in Richtung Norden und Osten ist durchaus gegeben. Im Bebauungsplan wird allerdings lediglich eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt. Der Bauteppich zwischen den Baugrenzen hat eine Breite von 30 m, sodass die Häuser auch durchaus in den östlichen Teilbereich der Grundstücke verschoben werden können und die Terrassen vorgelagert zur Straße „Am Sandpott“ erstellt werden können. Der Bauteppich und die nicht überbaubaren Flächen haben eine Gesamttiefe von 50 m. Allerdings wird weder die Grundstückstiefe (50 m) noch die Grundstücksbreite (20 m) im Bebauungsplan festgesetzt.

Dies bedeutet, dass der Eigentümer der Baugrundstücke auch durchaus nur 35 m tiefe und dafür 29 m breite Baugrundstücke schaffen kann. Die unter Nr. 2 und 3 von der Anliegerin aufgezeigten Problemstellungen bei der Grundstücksteilung können somit vom Eigentümer selbst gelöst werden.

An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten.

Mit Schreiben vom 18.02.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Planunterlagen am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

1. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 23.02.2005
2. Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 21.02.2005
3. ExxonMobil Production mit Stellungnahme vom 23.02.2005
4. Wintershall AG mit Stellungnahme vom 24.02.2005
5. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 28.02.2005
6. PLEdoc mit Stellungnahme vom 01.03.2005
7. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 03.03.2005
8. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 03.03.2005
9. Ev.-luth. Kirchengemeinde Martfeld mit Stellungnahme vom 04.03.2005
10. e.on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 07.03.2005
11. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 09.03.2005
12. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 10.03.2005
13. Landesbergamt am Clausthal Zellerfeld mit Stellungnahme vom 10.03.2005
14. Wehrbereichsverwaltung Nord mit Stellungnahme vom 16.03.2005
15. Niedersächsisches Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 21.03.2005

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert (die Stellungnahmen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei):

1. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 23.02.2005

Beschlussempfehlung:

Der Name des Wasserversorgers unter Punkt 6.4 der Begründung wird auf „Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH“ geändert.

2. Verkehrverbund Bremen/Niedersachsen GmbH mit Stellungnahme vom 08.03.2005

Beschlussempfehlung:

Die Aussagen zur Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr werden in die Begründung gemäß der Stellungnahme des VBN aufgenommen.

3. EWE AG mit Stellungnahme vom 09.03.2005

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, vorhandenen Leitungen weder zu überbauen noch zu bepflanzen, wird beachtet. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Es ist jedoch nicht geplant Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4. Avacon Syke mit Stellungnahme vom 15.03.2005

Beschlussempfehlung:

Die Transformatorenstation Heide befindet sich im öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Am Sandpott“.

Nach Rücksprache mit der Avacon kann auf die Festsetzung der Transformatorstation „Heide“ verzichtet werden, da sich diese auf (gemeindeeigener) öffentlicher Straßenfläche befindet.

#### 5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Stellungnahme vom 18.03.2005

##### Beschlussempfehlung:

Das Straßenbauamt hat zum Bauleitplanverfahren keine Anregungen, sofern die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich L 331/Am Sandpott u. Heidstraße freigehalten werden.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Gemeinde Martfeld wird die Eigentümer der Grundstücke auf die Freihaltung der Sichtdreiecke hinweisen.

#### 6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 18.03.2005

##### Beschlussempfehlung:

##### Fachdienst Jugend

Dem Fachdienst Jugend wurden auf Grundlage der Stellungnahme die Lage der Spielplätze im Bebauungsplan Nr. 16 (70/9) „Heide“ und Nr. 16 (70/12) „Rietlake“ ihren Größe zur Kenntnis gegeben.

Nach telefonischer Rücksprache bestehen nunmehr seitens des Fachdienstes Jugend keine Bedenken gegen den Verzicht auf Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplangebiet „Am Sandpott“. Die Spielplätze liegen knapp über der zulässigen Entfernung von 400 m, können jedoch auch gefahrlos von den Kindern aufgrund der Verkehrsverbindungen erreicht werden.

Eltern, Kinder und Jugendliche haben innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, ihre Bedenken vorzubringen.

##### Fachdienst Tiefbau – untere Wasserbehörde

Gegen die geplante Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet bestehen grundsätzlich seitens der untere Wasserbehörde keine Bedenken.

Das Regenwasser auf dem bebauten Grundstücken im Plangebiet, aber auch auf den bebauten Grundstücken der gegenüberliegenden Straßenseiten, wird ausnahmslos durch Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt. Es dient somit der Grundwasserneubildung.

In den Baugebieten Wiesengrund, Alter Kamp, Rietlake und Gewerbegebiet Bremer Straße wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die aufgrund der hohen Sandanteile und eines Grundwasserflurabstandes von mindestens 1 m eine Flächenversickerung zulassen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die beiden benachbarten Baugebiete „Rietlake“ und „Gewerbegebiet Bremer Straße“ zur Beurteilung des Bodens und des Grundwasserflurabstandes herangezogen. Die Bohrpunkte BS 3 und BS 4 der Baugrunduntersuchung des Baugebietes „Rietlake“ liegen in einer Entfernung von ca. 100 m zum südlichen Rand des Plangebietes „Am Sandpott“. Beim BS 3 wurde ein Grundwasserstand von 1,64 m und beim BS 4 von 1,83 m unter Geländeoberkante gemessen. Die Bodenproben stellten sich als bedingt versickerungsfähig dar. Die im Baugebiet Rietlake gewählte Oberflächenentwässerung (Flächen oder Muldenversickerung) wird ohne Probleme durchgeführt.

Ebenso wurde im Gewerbegebiet Bremer Straße eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hier wurde Grundwasser in 2,80 m - 3,00 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Aufgrund der teils mitteldichten bis lockeren Lagerung und des geringen Feinkornanteils sind für die Sande gute Durchlässigkeiten vorhanden. Auch hier wird die Muldenversickerung ohne Probleme durchgeführt.

Resultierend aus diesen beiden Gutachten kann für das Baugebiet „Am Sandpott“ ebenfalls eine ausreichende Grundwassertiefe mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m und eine Versickerungsfähigkeit angenommen werden. Auf ein separates Baugrundgutachten wird verzichtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Dem Fachdienst Tiefbau des Landkreises Diepholz werden die beiden Baugrunduntersuchungen zur Kenntnis mit den Planunterlagen im Auslegungsverfahren zugestellt.

#### Fachdienst Tiefbau – untere Abfallbehörde

Die von der untere Abfallbehörde grundsätzlich abgegebenen Hinweise wurde bereits in der Begründung unter 3.4 Altlasten und 7.3 Altablagerungen aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Fachdienst Tiefbau – untere Naturschutzbehörde

Das vom Landkreis errechnete Kompensationsdefizit von 5.350 Werteinheiten wird im Plangebiet auf der innerliegenden privaten Grünflächen durch die Anpflanzung von Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken ausgeglichen. Durch textliche Festsetzung werden die Eigentümer dazu verpflichtet, entsprechend ihrer Grundstücksgröße die Obstbäume anzupflanzen.

Der Hinweis auf Abstimmung der Aufforstung mit dem Forstamt ist bereits erfolgt.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken sollte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur noch durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

#### **Anlage**

ohne Anlagen