

Gemeinde Martfeld



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

Datum: 30.06.2005

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

Vorlage-Nr.: 40-0153/05

öffentlich

Beratungsfolge:

Rat

14.07.2005

Betreff:

B-Plan Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“

- a) Beschluss über Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung**
- b) erneuter Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussvorschläge zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zu den in der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird für den B-Plan Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“ mit Begründung und Umweltbericht die erneute (2.) öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 27.04.2005 den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des B-Plan Nr. 16 (70/20) „Am Sandpott“ wurde am 19.05.2005 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2005 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 30.05.2005 bis einschließlich 29.06.2005 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

1. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 31.05.2005
2. ExxonMobil Production mit Stellungnahme vom 01.06.2005
3. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 07.06.2005
4. Avacon AG mit Stellungnahme vom 06.06.2005
5. Landwirtschaftskammer Hannover mit Stellungnahme vom 30.05.2005
6. eon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 25.05.2005
7. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 01.06.05
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 10.06.2005
9. ev.-luth. Kirchengemeinde Martfeld mit Stellungnahme vom 10.06.2005
10. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 14.06.2005
11. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 23.06.2005
12. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 28.06.2005

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die folgenden der Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Stellungnahmen wurden außerdem abgegeben:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg mit Stellungnahme vom 06.06.2005

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wurde bereits innerhalb der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgewägt (Beschlussvorlage 40-137/05). Eine erweiterte Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

2. Heinrich Cohrs, Im Hauen 2, 27321 Morsum/Wulmstorf mit Stellungnahme vom 21.06.2005

Beschlussempfehlung:

Im Plangebiet wurde der überbaubare Bereich und der nicht überbaubarer Fläche in einer Tiefe von insgesamt 50 m festgesetzt. Lediglich an der Heidstraße wurde diese Tiefe im westlichen Bereich angenommen. Danach läuft die Abgrenzung der innen liegenden privaten Grünfläche auf die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 103/3 und 103/2 zu. Dies wurde unter eigentumsrechtlichen Gesichtspunkte gewählt, da ansonsten eine nicht überbaubare Fläche auf dem Flurstück 104 verblieben wäre, die aufgrund des jetzigen Grundstückszuschnitts nicht zu nutzen ist.

Andererseits wird dadurch insbesondere Herrn Cohrs als Eigentümer des Flurstücks 102 die Möglichkeit verwährt, Nebengebäude soweit wie möglich (maximal 50 m) nach Nordwesten an die Grünfläche zu bauen.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich losgelöst von Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden soll, wird der Bereich entlang der Heidstraße insgesamt auf 50 m Tiefe festgesetzt. Die private Grünfläche wird entsprechend verkleinert.

Ursprünglich war geplant den innen liegenden Bereich als private Grünfläche ohne weitere Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen und den jeweiligen Grundstückseigentümern zur weiteren

Verwendung zu überlassen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich sollte auf einer externen Fläche durchgeführt werden. Mit der externen Ausgleichsfläche sollten alle Eigentümer im Plangebiet zu gleichen Teilen an den Ausgleichsmaßnahmen beteiligt/belastet werden.

Innerhalb des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Landkreis Diepholz in seiner Stellungnahme vom 18.03.2005 die naturschutzfachliche Bewertung innerhalb der Bilanzierung der geplanten Grünfläche als zu hoch angesetzt bewertet. Sofern sie nach dem verwendeten „Städtetagmodell“ als „sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ bewertet wird, entsteht ein Kompensationsdefizit von 5.350 Werteinheiten (WE).

Da die zur Verfügung stehende externe Ausgleichsfläche (Flurstück 6, Flur 8, Gemarkung Martfeld) vollständig verbraucht wurde, wurde dem Rat innerhalb der Abwägung vorgeschlagen 50 Obstbäume innerhalb der privaten Grünfläche von den jeweiligen Grundstückseigentümern pflanzen zu lassen und die Bäume auf jeweils 100 qm angefangene Grünfläche zu verteilen.

Dabei wurde durch diese Festsetzung auf der privaten Grünfläche insbesondere das Flurstück 102 betroffen, welches im Eigentum von Herrn Cohrs ist. Dadurch erleidet das Grundstück bei seiner späteren Nutzung als Baugrundstück mit der großen Grünfläche die größte Belastung.

Um eine weitere einseitige Belastung zu vermeiden wird empfohlen, den erforderlichen Ausgleich ebenfalls auf einer externen zur Zeit landwirtschaftlichen Fläche durchzuführen. Die Gemeinde Martfeld ist im Eigentum des Flurstücks 33, Flur 1, Gemarkung Hustedt in Größe von 3.454 qm. Das Flurstück wird als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt das Flurstück 32, welches sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Martfeld befindet. Dieses Flurstück wird schon insgesamt als Ausgleichsfläche für andere Bauleitpläne vorgehalten und als Laubwald bepflanzt. Daran wiederum angrenzend befindet sich das Flurstück 31 welches als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Holzmaase dient.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes sollte eine Teilfläche des Flurstücks 33 als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Am Sandpott“ mit der Zielsetzung „Bepflanzung mit Laubgehölzen“ zur Verfügung gestellt werden.

Die im B-Plangebiet liegende private Grünfläche wird somit nicht mehr reglementiert und ist als private Grünfläche frei zu nutzen. Eine Verrechnung wie von Herrn Cohrs unter Absatz 3 der Stellungnahme vorgeschlagen, ist somit nicht notwendig.

Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

ohne Anlagen