

Flecken Bruchhausen-Vilsen



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

Datum: 18.11.2005

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

Vorlage-Nr.: 10-0383/05

öffentlich

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	08.12.2005
Rat	21.12.2005

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ - 4. Änderung

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

b) Beschluss über Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

c) Auslegungsbeschluss bei paralleler Durchführung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen 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. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ - 4. Änderung mit Begründung und Umweltbericht bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ - 4. Änderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen führt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/22) „Auf der Koppel“ durch.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 12.11.2005 wurde am 15.11.2005 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die in der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen können dem beigelegten Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entnommen werden.

Beschlussempfehlung:

Nach einem Gespräch mit dem Investor wurde an der Festsetzung einer 6 m breiten Privaten Verkehrsfläche festgehalten. Die Breite ist notwendig, um die Fahrbahn und die unbefestigten Wegeseitenräume als Versickerungsflächen für das Regenwasser der Straße herstellen zu können.

Weiterhin hat ein Anlieger eine Stellungnahme zum Bebauungsplan in einem Telefongespräch 22.11.2005 und mit Schreiben vom 23.11.2005 abgegeben. Der Vermerk und das Schreiben liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Beschlussempfehlung:

1. Für die Garage und den Hundezwinger wurde im Jahr 1990 eine Baugenehmigung ausgesprochen. Nach Durchführung der Baumaßnahme hat der Bauherr die Einmessung des Bauvorhabens beim Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beantragen. Dies hat Herr Bartels anscheinend nicht veranlasst. Als Grundlage für die B-Planänderung wird die aktuelle Katasterkarte verwendet. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern auf die vorhandene Nutzung und die Lage der baulichen Anlagen hinzuweisen, wird die Begründung textlich wie auch mit einem Lageplan ergänzt.

Grundlage für die Baugenehmigung ist der schon seinerzeit rechtskräftige B-Plan Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ mit der Festsetzung Dorfgebiet (MD). Die genehmigten Nutzungen müssen die im MD zulässigen Lärmimmissionswerte von Tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einhalten. Die Gebäude haben zum Nachbargrundstück und somit zum Plangebiet keine Öffnungen, so dass keine Lärmimmissionen direkt ins Plangebiet dringen können. Da das MD als „Pufferzone“ bauplanungsrechtlich zum allgemeinen Wohngebiet (WA) zu Gewerbegebieten steht, wird eine Verträglichkeit der beiden Nutzungsarten MD und WA gesehen.

2. Nach Rücksprache mit dem Landwirt, der gleichzeitig Investor der B-Planänderung ist, ist die Landwirtschaft noch nicht aufgegeben. Allerdings befindet sich auf der Hofstelle kein Tierbestand mehr. Dieser Betriebszweig wurde bereits in den Ortsteil Wöpsse ausgesiedelt. Die verbliebene Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs wird zukünftig bis zur Aufgabe geringer werden. Eine Verträglichkeit mit dem WA ist auch hier gegeben.
3. Der landwirtschaftliche Betrieb hatte bisher die dargestellte rückwärtige „Zweit“-Erschließung durch das anschließende vorhandene Baugebiet (WA). Die Nutzung konnte daher nur untergeordnet erfolgen. Zukünftig wird die Erschließung aufgegeben und ausschließlich über die Lange Straße (L 202) erfolgen. Als Landesstraße ist die Straße auch für den Schwerlastverkehr und somit für den LW-Verkehr ausreichend ausgebaut. Der Verlauf der Straße lässt dies ebenfalls zu.

An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten.

Mit Schreiben vom 08.11.2005 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. ExxonMobil Production mit Stellungnahme vom 14.11.2005
2. EWE AG mit Stellungnahme vom 11.11.2005
3. Niedersächsisches Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 14.11.2005
4. Landesbergamt am Clausthal Zellerfeld mit Stellungnahme vom 11.11.2005
5. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 16.11.2005
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 16.11.2005
7. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 16.11.2005
8. Wintershall AG mit Stellungnahme vom 14.11.2005
9. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 16.11.2005
- 10.e.on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 17.11.2005
- 11.Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 22.11.2005
- 12.e.on Avacon mit Stellungnahme vom 24.11.2005
13. PLEdoc mit Stellungnahme vom 25.11.2005
14. Wehrbereichsverwaltung Nord mit Stellungnahme vom 29.11.2005
- 15.Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB 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. Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 22.11.2005

Beschlussempfehlung:

Die Kabel Deutschland kann das Plangebiet im eigenen Interesse erschließen. Die Gemeinde wird jedoch keinen Investitionskostenzuschuss zahlen. Gegebenenfalls sind von der Kabel Deutschland weitere Gespräche mit dem Investor zu führen.

2. Verkehrsverbund Bremen /Niedersachsen mit Stellungnahme vom 22.11.2005

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird mit den Aussagen aus der Stellungnahme über die Anbindung durch den ÖPNV ergänzt.

3. Niedersächsisches Landvolk mit Stellungnahme vom 21.11.2005

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Zeit noch genutzt. Allerdings wurde der Betriebszweig Tierhaltung ausgelagert. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Bartels verwiesen. Da der Landwirt auch Investor und somit Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist, steht die Bauleitplanung nicht den landwirtschaftlichen Belangen entgegen.

Die durchzuführende externe Ausgleichsmaßnahme wird als Gehölzpflanzung auf der Teilfläche eines zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Ackergrundstück (Flurstück 38/2, Flur 38, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen) vom Investor durchgeführt. Dabei wird die benötigte Fläche aus dem Flurstück so herausgeschnitten, dass sie die schlecht zu bewirtschaftende Teilfläche des

Flurstücks darstellt. Insofern hat die Landwirtschaft auch hier nur geringe Nachteile, zumal sie vom Investor (Flächeneigentümer und Flächennutzer) betrieben wird.

Die Ausgleichsfläche liegt in Nachbarschaft zu einer in der Flurbereinigung durchgeführten Pflanzfläche, sodass sie eine Einheit bildet und zu einer höheren Bedeutung für die Natur und Landschaft führt. Die Art der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird gegenüber den in der Stellungnahme aufgeführten Möglichkeiten bevorzugt.

4. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 23.11.2005

Beschlussempfehlung:

Zur Aussage hinsichtlich der Aktualität der Katasterkarte und zur Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Bartels verwiesen.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass auf dem benachbarten Landmaschinenmechanikerbetrieb hingewiesen wird. Zur Zeit sieht die Handwerkskammer Hannover keine Störung durch Lärm, Staub und Geruchsimmissionen des allgemeinen Wohngebietes durch den Betrieb. Der Betrieb kann auch zukünftig weiter betrieben werden. Die sich dann einstellenden Immissionen müssen dorfgebietstypisch sein und die Immissionsgrenzwerte (siehe Stellungnahme Bartels) einhalten. Eine Einschränkung des Betriebes wird durch die Planung des WA nicht gesehen. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass der Betrieb sich im Ortskern Bruchhausen befindet und schon heute durch andere näher liegende Wohngebäude eingeschränkt wird.

Zum Hinweis auf die Hundezucht von Herrn Bartels wird ebenfalls auf die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Bartels verwiesen.

Weitere Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die in der B-Planänderung festgesetzte private Verkehrsfläche. Um dies zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Nutzer, der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Außerdem wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt. Somit wird die vorhandene Begrünung des Koppelwegs sichergestellt.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Vermerk Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahmen

Geltungsbereich