

Flecken Bruchhausen-Vilsen



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

Datum: 17.02.2006

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

Vorlage-Nr.: 10-0402/06

öffentlich

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	08.03.2006
Rat	29.03.2006

Betreff:

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

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der 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 der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ mit Begründung und Umweltbericht gefasst. Es wird für die außerdem die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 21.12.2006 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die parallel durchzuführende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 29.12.2005 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2005 über die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 30.12.2005 bis einschließlich 30.01.2006 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. e on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 04.01.2006
2. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 10.01.2006
3. Niedersächsische Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 30.01.2006
4. Landwirtschaftskammer Hannover mit Stellungnahme vom 12.01.2006
5. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Stellungnahme vom 03.01.2006

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert:

1. Niedersächsisches Landvolk mit Stellungnahme vom 16.01.2006

Beschlussempfehlung:

Das Niedersächsische Landvolk verweist auf ihre Stellungnahme vom 21.11.2005 im Rahmen des Scooping-Verfahrens. Die Anregungen und Bedenken wurde bereits in diesem Zusammenhang abgewägt (Beschlussvorlage Nr. 10-0383/05). An der Abwägung wird festgehalten.

2. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 26.01.2006

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis des Fachdienstes Bodenordnung und Städtebau, dass keine baudenkmalpflegerischen Bedenken bestehen und bodendenkmalpflegerische Belange nicht geprüft werden, wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird auf einen bereits im Baugebiet „Auf der Koppel“ vorhandenen Kinderspielplatz verwiesen, der in einem Abstand von weniger als 400 m erreichbar ist. Hinsichtlich der Beteiligung gemäß § 22e NGO muss festgestellt werden, dass die Kinder, Jugendlichen und Eltern bereits in der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit haben ihre Belange zu äußern.

3. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 23.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 05.12.2005 wurde dahingehend abgewägt, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger in der privaten Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Eintragungsbewilligung zur Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch wurde an den Investor weitergegeben. Dieser hat mit der Deutschen Telekom AG die entsprechenden Verhandlungen zu führen. An der Abwägung wird festgehalten.

4. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 17.01.2006

Beschlussempfehlung:

Es wird bezug auf die Abwägung zur Stellungnahme der Handwerkskammer vom 23.11.2005 genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach den Bauantragsunterlagen ein Hundezwinger und eine Garage genehmigt ist. Diese Garage ist zur Unterbringung von gewerblichen Maschinen (Güllefüßer) beantragt. Sie wird nach Rücksprache mit Herrn Bartels am 20.02.2006 auch als solche genutzt.

An der Abwägung wird festgehalten.

5. Frau Rechtsanwältin Ritterhoff in Vollmacht für Herrn Helmut Bartels mit Stellungnahme vom 30.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Feststellung von Frau Ritterhoff, dass das Grundstück mit einem Wohnhaus, einer Garage und angrenzendem Hundezwinger bebaut und genehmigt ist, ist richtig. Dabei soll laut Bauantrag die Garage für gewerblich genutzte Güllefüßer/Wagen (Vermietung) genutzt werden.

Ebenso ist der Landmaschinenmechanikerbetrieb auf dem Grundstück Lange Straße 84 gewerberechtlich gemeldet. Nach Rücksprache mit Herrn Bartels wird auf dem Grundstück Lange Straße 84 seit ca. 15 Jahren keine Landwirtschaft mehr betrieben.

Das gewerbliche Grundstück Lange Straße 84 ist nur mit seiner südlichen Teilfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt ist, im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Koppel“. Die an der Langen Straße liegende nördliche Teilfläche mit seiner Wohn- und gewerblichen Nutzung wird daher hinsichtlich seiner Nutzung innerhalb der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) nicht geändert. Insofern ist die Aussage in der Stellungnahme, dass die Grundstücksnutzung als allgemeines Wohngebiet ohne Ausnahmen festgesetzt wird, nicht richtig. Allerdings wird das im Änderungsbereich südlich auf dem benachbarten Flurstück 384/1 festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend eingeschränkt, dass Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes sind. Somit wird für die vorhandene südlich gelegene Wohnbebauung eine Nutzung mit höherem Verkehr und Immissionen ausgeschlossen.

Zu Nr. 1 der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Katasterunterlagen für die Bebauungsplanänderung von der GLL (Katasteramt Syke) mit Datum vom 08.11.2005 ausgestellt wurde. Insofern handelt es sich um eine aktuelle Katasterunterlage, die allerdings die von Herrn Bartels angesprochenen Gebäude (Garage und Hundezwinger) nicht darstellt.

Aufgrund seiner Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist der Gemeinde die von ihm dargestellte Nutzung der Garage und Hundezwinger bekannt. Die Begründung wurde unter Punkt 3.5 „Immissionen“ dahingehend ergänzt, dass auf diese Nutzungen hingewiesen wird. Aufgrund der Lage der Gebäude mit Öffnungen nach Osten und der schon vorhandenen nachbarlichen Nutzungen (Wohnen) wird eine weitergehende Einschränkung bzw. Unzulässigkeit des allgemeinen Wohngebietes nicht gesehen. Die Begründung wird um einen hinsichtlich der oben genannten Nutzungen/Gebäude handschriftlich ergänzten Lageplan ergänzt.

Die nördlich auf dem Grundstück Lange Straße 80 vorhandene Landwirtschaft wird vom Erschließungsträger, wie schon in der vorherigen Abwägung dargelegt, durchgeführt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits in seinen Hauptbestandteilen nach Wöpsse ausgesiedelt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Lange Straße 80 soll stetig zurückgehen und letztendlich aufgegeben werden. Insofern wird dieser landwirtschaftliche Betrieb nicht eingeschränkt, sondern er stellt sich freiwillig auf das neue WA ein. Die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Lange Straße 84 kann wie bisher genehmigt auch weiter durchgeführt werden. Die Handwerkskammer Hannover hat in ihrer Stellungnahme festgestellt, dass zur Zeit keine Lärm, Staub und Geruchsimmissionen von der gewerblichen Nutzung ausgehen, die das Wohnen stören dürften. Allerdings könnte die gewerbliche Nutzung in den kommenden Jahren auch intensiviert werden.

Sofern dies der Fall ist, hat die Nutzung innerhalb der für Dorfgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts zu erfolgen. Durch die auf der Grenze befindliche Garage und dem Hundezwinger werden die Schallimmissionen von Plangebiet abgehalten, sodass eine Überschreitung der Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebietes nicht gesehen wird. Die Begründung hat unter Nr. 3.5 „Immissionen“ bereits einen entsprechenden Hinweis. Ebenso muss die hobbymäßig betriebene Hundezucht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bewertet werden.

Durch Beschreibung der Nutzungen in der Begründung unter 3.5 „Immissionen“ werden die Nutzungen innerhalb der Planung deutlich zum Ausdruck gebracht. In einem Gespräch mit Herrn Bartels und seiner Rechtsanwältin Frau Ritterhoff wurde zugesagt, dass in der Begründung die vorhandenen Nutzungen noch weiter dargestellt werden.

Unter Nr. 2 der Stellungnahme wird eine Nutzungseinschränkung und eine Wertminderung des Grundstücks in Bezug auf die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und des Gewerbebetriebes gesehen. Es werden daher Regelungen im Bebauungsplan gefordert, die eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen ermöglicht. Damit soll ein Planungsschaden, sowie eine Entschädigungspflicht ausgeschlossen werden. Es wird auf § 1 Abs. 10 BauNVO, hilfsweise auf § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO hingewiesen.

Das Flurstück 385 welches sich als Haus- und Gewerbegrundstück Lange Straße 84 im nördlichen Bereich und als Grünfläche im südlichen Bereich darstellt, ist durch die vorhandenen eng anliegende Wohnbebauung im Süden und Südosten sowie durch unmittelbare Bebauung im Osten geprägt. Das Grundstück kann auch heute schon nur noch eingeschränkt entwickelt werden, da es die oben beschriebene Nutzung berücksichtigen muss und sich nur innerhalb der Immissionsgrenzwerte eines Dorfgebietes erweitern darf.

Eine ausnahmslose Wohnnutzung, wie in der Stellungnahme dargestellt, ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall. Es werden lediglich die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs.3 sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 ausgeschlossen. Alle weiteren in § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen, wie z.B. die der Versorgung des Gebietes die in den Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Insofern spiegelt sich in den Festsetzungen kein „reines“ Wohngebiet sondern ein allgemeines Wohngebiet wieder.

Eine entschädigungspflichtige Nutzungsbeschränkung kann gemäß § 42 Abs. 1 BauGB der Eigentümer eines Grundstücks grundsätzlich verlangen, sofern nicht nur eine unwesentliche Wertminderung des Grundstücks durch Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung durchgeführt wird. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ wurde im Jahre 1981 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist somit schon länger als 7 Jahre in Kraft. Nach Abs. 3 des § 42 BauGB kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn in Folge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaft-

lichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Der gewerblich genutzte Grundstücksteil des Flurstücks 385 liegt mit der nördlichen Teilfläche nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Nutzung dieses Grundstücksteils als MD wird durch die Bebauungsplanänderung nicht aufgehoben oder geändert.

Der § 42 BauGB ist nicht anzuwenden.

Regelungen im Bebauungsplan die eine eventuelle Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen ermöglichen, können vernachlässigt werden. Sie können auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO kommt nicht in Betracht, da das Grundstück ebenfalls im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen müsste. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Ebenso kommt die hilfsweise Anwendung des § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO nicht in Betracht.

Der unter Nr. 3 der Stellungnahme dargelegte Missstand, dass die Grundstücksgrenzen in der für den Bebauungsplan zugrunde gelegten Katasterunterlagen nicht mit dem vorhandenen Bestand übereinstimmt, kann nicht nachvollzogen werden. Die Katasterunterlage wurde vom Katasteramt Syke für den Kernbereich (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) überprüft. Für die Randbereiche ist dies nicht unbedingt erforderlich. Für Änderungen der Katasterkarte nach den vom Katasteramt ausgestellten Datum werden nicht berücksichtigt.

6. Freiwillige Feuerwehr Bruchhausen-Vilsen mit Stellungnahme vom 26.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Ortsfeuerwehr Bruchhausen-Vilsen hält einen weiteren Hydranten in Höhe der Stichstraße zum neuen Wohngebiet für sinnvoll und notwendig. Die beiden genannten Hydranten haben eine Entfernung von 250 m.

Der genannten Abstand von 250 m resultiert als Abstand zwischen dem beiden Hydranten. Zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße bis zum Hydranten Kreuzung Koppelweg/Marktplatzstraße besteht ein Abstand von ca. 99 m, vom Hydranten in Höhe Koppelweg 23 ein Abstand von 169 m. Außerdem befindet sich im Drosteweg im Abstand von 150 m ein weiterer Hydrant. Aufgrund der Entfernung von 99 m des Hydranten in der Marktplatzstraße wird der Bau eines weiteren Hydranten in Höhe der Erschließungsstraße als nicht notwendig gesehen. Die Löschwasserversorgung ist anderweitig sichergestellt.

Weitere Stellungnahme mit Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Anregungen und Bedenken

Lageplan mit Geltungsbereich