

Gemeinde Martfeld



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

Datum: 03.07.2006

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

Vorlage-Nr.: 40-0186/06

öffentlich

Beratungsfolge:

Rat

17.07.2006

Betreff:

B-Plan Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ - 2. Änderung

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

b) erneuter Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird die erneute (2.) Auslegung des B-Plans Nr. 16(70/16) „Wiesengrund“ - 2. Änderung mit Begründung, Umweltbericht und Örtlicher Bauvorschrift gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 4 BauGB beschlossen. Es können nur Stellungnahmen zum neu festgesetzten Pflanzstreifen abgegeben werden. Außerdem wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 (70/16) „Wiesengrund“ - 2.Änderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 15.05.2006 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde am 18.05.2006 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2006 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 26.05.2006 bis einschließlich 26.06.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnten während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

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

1. T-com mit Stellungnahme vom 02.06.06
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 07.06.06
3. Wasser und Bodenverband Hache und Hombach mit Stellungnahme vom 13.06.06
4. Wasserversorgungs Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 08.06.06
5. Eon-Avacon mit Stellungnahme vom 14.06.06
6. Niedersächsisches Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 15.06.06
7. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 20.06.06
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 20.06.06
9. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 21.05.06

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Außerdem wurden die folgenden der Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken abgegeben:

1. Herr Hans-Heinrich Mannott mit Stellungnahme vom 30.05.2006

Herr Hans-Heinrich Mannott betreibt mit seinem Sohn auf dem Betriebsgrundstück Wiesengrund 3 einen Metallhandel mit Abschleppdienst. Innerhalb der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesengrund wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes, ausgehend von der Straße am Wiesengrund, als vorbelasteter Bereich festgesetzt.

Herr Mannott befürchtet durch die geänderte Festsetzung der beiden im Plangebiet liegenden Flächen als private Grünfläche Einschränkungen seines Gewerbebetriebes. Auf Wunsch von Herrn Mannott wurde am 30.05.2006 ein Ortstermin durchgeführt. Alle Beteiligten haben sich einvernehmlich darauf geeinigt, dass an den Nordgrenzen der beiden privaten Grünflächen jeweils ein 3 m breiter Pflanzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die dort herzustellende dichte Bepflanzung soll gestaffelt aus Büschen und Bäumen in einem bestimmten Pflanzraster hergestellt werden. Die Art und Dichte der Bepflanzung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Endhöhe der Bepflanzung muss mindestens 2 m betragen.

Herr Dr. Böse hat mit Schreiben vom 01.06.2006 nochmals die Zielsetzung von Herrn Mannott dargelegt und ergänzende Aussagen zum Stand des Bebauungsplanverfahrens sowie zu den Bebauungsplänen gebeten sowie sich vorbehalten, noch Anregungen und Bedenken abzugeben.

Bis zum heutigen Tag sind keine weiteren Anregungen und Bedenken abgegeben worden.

Beschlussempfehlung:

Durch Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzstreifens an den nördlichen Grundstücksgrenzen der beiden privaten Grünflächen im Bebauungsplan wird der bisher durch die öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) gewährleistete Sichtschutz garantiert. Der jeweilige Pflanzstreifen wird mit einer zweireihigen versetzten Bepflanzung in einem Abstand von je 1,50 m hintereinander mit 1 m zwischen den Pflanzen bepflanzt. Die erforderlichen Bäume werden mittig im Pflanzstreifen in einem Abstand von maximal 8 m durchgängig bepflanzt.

2. Herrn Norbert Schmidt, Diers Kamp 22 mit Stellungnahme vom 31.05.2006

Beschlussempfehlung:

Im Bebauungsplan werden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die konkreten Nutzungen dieser privaten Grünflächen werden erst bei der späteren Nutzung durch den Eigentümer festgelegt. Sofern diese Nutzungen baugenehmigungspflichtig sind, sind entsprechende Bauanträge zu stellen. Innerhalb dieser Baugenehmigungsverfahren wird die Genehmigungsfähigkeit überprüft. Genehmigungsfreie Nutzungen müssen ebenfalls mit dem Baurecht in Einklang stehen.

Das Aufstellen von Spielgeräten für die Kinder der Eigentümer ist bauplanungsrechtlich zulässig und bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei.

Bei der von Herrn Schmidt dargestellten Nutzung als „Hundeübungsplatz“ muss - immer unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Bewertung geprüft werden- ob die Fläche nur für den hauseigenen Hund oder für weitere Hunde von Freunden etc. benutzt wird oder ob es sich um einen gewerblichen oder vereinsmäßigen Hundeübungsplatz handelt. Dabei sind die beiden erstgenannten Nutzungen aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Für diese Privatnutzungen ist ebenfalls keine Baugenehmigung einzuholen. Eine veränderte Festsetzung im Bebauungsplan für die dargestellten konkreten Nutzungen ist nicht notwendig.

3. Herr Michael Hagedorn, Diers Kamp 8 mit Stellungnahme vom 26.05.2006

Beschlussempfehlung:

Hinsichtlich des Sicht- und Lärmschutzes wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Mannott verwiesen. Dabei muss ergänzend festgestellt werden, dass eine Bepflanzung kein Lärmschutz dargestellt, sondern lediglich subjektiv durch die Sichteinschränkung zum emittierenden Bereich das Lärmempfinden geringer ist.

Die von Herrn Hagedorn weiterhin angeführten Bedenken sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Änderung der privaten Grünflächen zu Bauland bedarf einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes. Innerhalb dieses neuen Verfahrens könnte Herr Hagedorn seine Anregungen und Bedenken äußern, die dann vom Gemeinderat abgewägt werden müssten.

4. Stellungnahme von den Eheleuten Thorsten und Bianca Sick, Diers Kamp 16

Ralf und Anke Müller Neue Brake 21 und

Siegfried und Rena Müller, Diers Kamp 18 mit Stellungnahme vom 22.06.2006

Beschlussempfehlung:

Wie in der Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Mannott dargelegt, wird an den nördlichen Grenzen der privaten Grünflächen ein 3 m breiter Streifen mit einer bestimmten Pflanzdichte mit Pflanzen der in der Begründung beigefügten Pflanzliste festgesetzt und von den späteren Eigentümern hergestellt. Durch diese verdichtete Bepflanzung wird der Forderung nach Sichtschutz aus dem Wohngebiet zum Betrieb Mannott genüge getan. Dabei wird in der Stellungnahme eingeräumt, dass die Lärmschutzwerte auch ohne Bepflanzung möglicherweise eingehalten wurden. Dies wird durch das schalltechnische Gutachten bestätigt. Die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte geringfügig überschritten werden, sind als vorbelastete Bereiche im Bebauungsplan Wiesengrund festgesetzt.

Die beiden im Plangebiet liegenden Flächen werden keiner Bebauung zugeführt. Sie werden als private Grünflächen festgesetzt und müssen als solche genutzt werden. Insofern kommt es zu keiner

verdichteten Bebauung und somit Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität, zumal das Baugebiet mit seinen großzügig bemessenen Grundstücken Freiräume und Grünflächen ausreichend vorhält. Den Verkaufswert der Grundstücke bzw. dessen Verschlechterung zu bewerten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 (17/16) „Wiesengrund“ sind lediglich zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entsprechend sind die Erdwälle, die von den Beschwerdeführern dargelegt wurden, nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet. Ein Anspruch auf diese Erdwälle ist nicht vorhanden. Eine rechtliche Verschlechterung ist durch Änderung des Bebauungsplanes nicht eingetreten. Obwohl die Grünflächen zur Zeit als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, dürfen sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung als „Ausgleichsfläche“ schon heute nicht betreten werden.

Ziel der Gemeinde war es auch, die seinerzeit nach dem Bauplanungsrecht notwendigerweise in den Baugebieten einzubringenden Ausgleichsflächen in den Außenbereich der Gemeinde zu verlagern, um den dort lebenden Pflanzen und Tieren einen verbesserten Lebensraum zu geben. Weiterhin wird das Landschaftsbild der walddarmen Gemeinde Martfeld aufgewertet. Aufgrund der geringen Größe dieser Ausgleichsflächen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass sich die Tiere in diesem Bereichen ungestört entwickeln. Andererseits können Tiere wie z.B. der Igel auch in den relativ großen Hausgärten Unterschlupf finden.

Zu der geplanten Nutzung als Hundeübungsplatz wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von Herrn Norbert Schmidt verwiesen.

Wirtschaftliche Interessen wie von den Beschwerdeführern mit Darlegung einer möglichen Flächenzusammenführung als Bauplatz sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Abschließend wird festgestellt, dass die von den Eheleuten Sick, Müller und Müller dargelegten Anregungen und Bedenken unter Berücksichtigung der oben genannten Abwägung zu keiner Änderung des Bebauungsplanes führt.

Weitere Anregungen und Bedenken sind innerhalb der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden. Aufgrund der zusätzlichen Festsetzung der beiden Pflanzflächen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Da in dieser öffentlichen Auslegung nur Stellungnahmen zu Fragen des Immissionsschutzes und der daraus resultierenden Festsetzung der beiden Pflanzflächen eingegangen sind, wird die öffentliche Auslegung auf die geänderte Festsetzung beschränkt. Weiterhin werden nur die Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, die von der geänderten Festsetzung betroffen sein könnten.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Stellungnahmen; Geltungsbereich