Gemeinde Martfeld

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-417
Datum: 24.05.2016

B e s c h l u s s v o r l a g e
Vorlage Nr.: Ma-0122/16

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	07.06.2016	nicht öffentlich
Rat	22.06.2016	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 16 (70/21) "Alter Kamp" - 1. Änderung
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
a) Beschluss über die Stellungnahmen aus 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 der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“ – 1. Änderung mit Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich der B-Planänderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Martfeld hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.04.2016 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2016 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 24.05.2016 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegen und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch

keine Anregungen geäußert:

1. Exxon Mobil Produktion mit Stellungnahme vom 28.04.2016
2. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 29.04.2016
3. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 04.05.2016
4. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 06.05.2016
5. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme von 09.05.2016
6. Avacon AG mit Stellungnahme vom 11.05.2016
7. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 13.05.2016
8. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 20.05.2016
9. Erdgas Münster GmbH mit Stellungnahme vom 22.04.2016
10. Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 30.05.2016
11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 24.05.2016
12. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 31.05.2016

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt sind, wurden abgegeben:

1. EWE Netz mit Stellungnahme vom 29.04.2016

Beschlussempfehlung:

Im Plangebiet der B-Planänderung befinden sich Leitungen der EWE. Die Hinweise und Forderungen der EWE werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

2. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 29.04.2016

Beschlussempfehlung:

Der Mittelweserverband hat grundsätzlich keine Bedenken. Der Hinweis auf das Verbandsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerung soll, wie in der Begründung beschrieben, durch Versickerung durchgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Mittelweserverband wird auf die Übersendung der geologischen Untersuchungsunterlagen verzichtet. Aufgrund der in Martfeld vorkommenden sandigen Böden gab es auch in allen anderen Baugebieten keine Schwierigkeiten mit der Versickerung.

Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der Planung nicht notwendig (§ 13a BauGB).

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 29.04.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Bundeswehr werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sollte es doch zu einer Überschreitung im Einzelfall kommen (Nebenanlage), ist die BW zu beteiligen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4. AWG mbh mit Stellungnahme vom 17.05.2016

Beschlussempfehlung:

Die Erschließungsanlagen haben sich in der 1. B-Planänderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die Forderungen der AWG werden eingehalten.

5. LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 11.05.2016

Beschlussempfehlung:

Bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Spuren von Kampfmitteln oder Kampfmittel selbst gefunden geworden. Kampfmittel sind nicht zu hundert Prozent auszuschließen, aber aufgrund fehlender Zeitzeugenaussagen sehr unwahrscheinlich. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet.

6. VBN mit Stellungnahme vom 19.05.2016

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen des VBN korrigiert.

7. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 25.05.2016

Beschlussempfehlung:

Naturschutz:
Die in der Stellungnahme angesprochenen Eichen auf der im nördlichen Bereich des Plangebiets liegenden ehemaligen Hofstelle sind erhaltenswert, obwohl sie „Totholz aufweisen, nicht besonders gepflegt sind und daher auch Höhlen, Asthöhlungen und Faulstellen aufweisen können“ (Begründung, S. 9). Sie wurden im rechtskräftigen B-Plan Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“ nicht als „zu erhalten“ festgesetzt. Insoweit wurde auch für die 1. Änderung nicht die Notwendigkeit gesehen, die Bäume als „zu erhalten“ festzusetzen. Die Begründung wird allerdings dahingehend ergänzt, dass die naturschutzrechtliche und ortsbildprägende Bedeutung der Eichen herausgestellt wird. Bei Bekanntwerden möglicher zukünftiger Baumfällarbeiten wird die Gemeinde Gespräche über den Erhalt der Bäume mit dem Eigentümer führen.

Es könnte sein, dass sich in den bestehenden Altbäumen Lebensstätten von Höhlenbrütern befinden (Eulen, Spechte, Fledermäude etc.). Sollten die Bäume gefällt werden, würden diese Lebensstätten, die nach § 44 (1) Nr. 3 BNatschG geschützt sind, zerstört werden. Gleiches könnte für den alten Gebäudebestand gelten. Die Gebäude könnten eventuell auch als Lebensstätte für gewissen Arten (z.B. Fledermäuse) dienen.
Hier besteht eine Möglichkeit, die das BNatschG eröffnet, das Umsetzen sog. CEF-Maßnahmen. Diese Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. In diesem Fall wären das z.B. Nisthilfen in räumlicher Nähe. Die Maßnahmen müssten vor dem Eingriff umgesetzt sein.

Es müssten die betroffenen Bäume zunächst darauf untersucht werden, ob sie mögliche Niststandorte sind (z.B. Baumhöhlen). Darauf basierend müssten vorgezogene Maßnahmen formuliert und umgesetzt werden. Da in diesem Fall kein konkretes Erfordernis und kein konkreter Anlass zum Fällen der Bäume oder zum Abriss des Gebäudebestands vorliegt, sollte auf die CEF-Maßnahmen vorerst verzichtet werden. Eine Überprüfung der Situation und Umsetzung eventueller Maßnahmen könnte bei konkretem Erfordernis und Anlass auf der Umsetzungsebene (Baugenhemigung) erfolgen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Denkmalschutz:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird vor dem Oberbodenabtrag beim Landkreis Diepholz eingeholt. Sofern notwendig, wird der Oberbodenabbau durch Fachleute/-firmen begleitet. Der Hinweis auf §14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz in den Baugenehmigungen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

8. Avacon AG mit Stellungnahme vom 31.05.2016

Beschlussempfehlung:

Im Plangebiet direkt befinden sich keine Versorgungsleitungen der Avacon AG. Nur in den Anschlussbereichen der vorhandenen Erschließungsstraßen muss bei Erweiterung der Straßen auf die vorhandenen Leitungen Rücksicht genommen werden. Dies wird beim Ausbau berücksichtigt.

9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Stellungnahme vom 01.06.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Bei der B-Planänderung handelt es sich lediglich um eine Innenverdichtung. Kompensationspflichtige Maßnahmen sind daher nicht vorhanden.

Der Hinweis auf die mit der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung verbundenen Lärm-, Geruch- und Staubimmissionen wird in die Begründung aufgenommen.

10. Landwirt mit Stellungnahme mit Stellungnahme von 31.05.2016

Beschlussempfehlung:

Der Stall wurde in den 90iger Jahren vom Landwirt aufgrund der innerörtlichen Hoflage östlich des Ortsrand in einem Abstand von ca. 260 m neu gebaut. Der Standort liegt außerhalb der Hauptwindrichtung, die aus westlichen Richtungen kommt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung hält zum heutigen Stall einen Abstand von ca. 400 m, zur nächsten Grenze des Grundtücks einen Abstand von ca. 200 m. Bei einer Stallerweiterung hat der Landwirt aber auch die Nutzungen des rechtskräftigen B-Plans „Alter Kamp“ (Allgemeines Wohngebiet 360 m / 170 m und die des wesentlich näheren Ortsrandes (gemischte Baufläche ca. 260 m) zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich tritt mit seinen Abständen damit hinter die näherliegenden Gebiete und ist damit nicht ausschlaggebend. Der Abstand des

Änderungsbereichs wird unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung als ausreichend eingestuft. Auf die Erstellung eines Immissionsgutachtens wird verzichtet. Der Landwirt hat bei Erweiterung selbst ein Gutachten unter Berücksichtigung seiner geplanten Tierzahlen bei Bedarf zu erstellen. Das Abwägungsergebnis wird dem Landwirt nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

11. Bewohner des Baugebiets „Alter Kamp“ mit Stellungnahme vom 02.06.2016

Beschlussvorlage:

Die 1. Änderung des B-Plan lässt eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 mit 50% Überschreitung, Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte zulässig und einer First-/Traufhöhe von 10 m/7 m fest. Bei diesen Festsetzungen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht. Um die Höhen dieser möglichen Bebauung einzuschränken, anderseits eine Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, wurde die First- und Traufhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe entspricht der Höhe von normalen Wohnhäusern (eingeschossig mit Satteldach). Die möglichen Gebäude können mehr Bauvolumen haben, werden aufgrund ihrer Höheneinschränkung aber verträglich und ins Ortsbild passen gesehen. Das Plangebiet wurde so gewählt, dass die südlich liegenden Baugrundstücke nicht verschattet werden. Im Baugebiet selbst stehen schon heute Gebäude, die das geforderte eine Vollgeschoss baurechtlich (rechnerisch) einhalten, optisch jedoch wie ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen aussehen.

Die Erweiterung der zulässigen Wohneinheiten beschränkt sich lediglich auf die 2 Wohneinheit/Doppelhaushälfte. Unter Berücksichtigung, das im bisherigen Baugebiet keine Doppelhäuser gebaut wurden, ist nicht anzunehmen, dass sich das im Änderungsbereich ändert. Die vereinzelnd anzunehmenden Doppelhäuser werden die Anzahl der Wohneinheiten nicht wesentlich erhöhen. Durch die Änderung des B-Plans werden ca.7 Baugrundstücke als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die entfallenden Bauplätze werden ca. 7 – 14 Wohneinheiten „frei“. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten ist nicht wahrscheinlich.

Wie oben beschrieben wird die Wohneinheiten nicht oder nur geringfügig mehr werden. Eine Erhöhung des aufkommenden Verkehrs ist nicht anzunehmen. Dabei darf der zur Zeit vorherrschende Verkehr auf den heute ausgebauten Teilstraßen nicht als Maßstab genommen werden. Die von den heutigen Einwohnern des Baugebiets vorgetragenen Bedenken werden nicht mitgetragen.

Die Ausbauplanung der Straßen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen von 6 m im Beerenkamp bzw. 7,50 m im Müllerskamp lässt auch einen Ausbau mit Begegnungsverkehr zu. Die Breite ist für einen verkehrsberuhigten Ausbau ausreichend. Die Bedenken werden aber zur Kenntnis genommen. Mit dem Investor wird diskutiert, ob eine Entschärfung möglich ist. Es besteht allerdings die Gefahr, dass sich das Fahrverhalten zugunsten der Verkehrsgeschwindigkeit erhöht.

An den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plan „Alter Kamp“ wird festgehalten.

Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
Geltungsbereich
Stellungnahmen