

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 15.11.2017



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

Vorlage Nr.: FI-0081/17

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	29.11.2017	nicht öffentlich
Rat	13.12.2017	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/67) "Bahnhofstraße 28"

a) Beschluss über die 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 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. 4 (16/67) „Bahnhofstraße 28“ mit Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 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 29.09.2017 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2017 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 08.11.2017 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 geäußert:

1. Exxon Mobil Produktion mit Stellungnahme vom 29.09.2017
2. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 11.10.2017
3. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 11.10.2017
4. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue mit Stellungnahme vom 10.10.2017
5. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahmen vom 09.10.2017
6. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 11.10.2017
7. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 06.10.2017
7. Erdgas Münster GmbH mit Stellungnahme vom 29.09.2017
8. Landvolk Niedersachsen mit Stellungnahme vom 19.10.2017
9. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 18.10.2017
10. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 24.10.2017
11. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 24.10.2017
12. Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach mit Stellungnahme vom 29.10.2017
13. Wasserbeschaffungsverband „Süstedt“ mit Stellungnahme vom 25.10.2017
14. Samtgemeinde Siedenburg mit Stellungnahme vom 07.11.2017
15. Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 08.11.2017

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Es sind die als Anlagen beigefügten Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen:

1. VBN mit Stellungnahme vom 16.10.2017

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird unter Punkt 4.4 „Verkehrliche Anbindung“ hinsichtlich der Aussagen über die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

2. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 17.10.2017

Beschlussempfehlung:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein schon bebautes Grundstück mit Nutzgarten. Luftangriffe oder Kampfhandlungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der bereits durchgeführten intensiven Nutzungen ist die Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln im Plangebiet sehr gering bis auszuschließen. Auf eine Gefahrenerforschung wird verzichtet.

3. Wintershall Holding GmbH mit Stellungnahme vom 03.11.2017

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Achim“ der Wintershall Holding GmbH wird in die Begründung aufgenommen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

4. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 06.11.2017

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde

Der Vermeidungsgrundsatz wird bei der Abwägung zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Dabei kommt die Gemeinde zum Abwägungsergebnis, dass der Erhalt vorhandener Gehölze und Biotopstrukturen im Sinne von § 13a BauGB zu Gunsten des Vorhabens und zur innerörtlichen Verdichtung bzw. zur Entlastung der freien Landschaft vom Verbrauch von Boden und Fläche zurückgestellt wird. Die Begründung wird unter dem Punkt Eingriffsregelung redaktionell um dieses Abwägungsergebnis ergänzt.

Die Prüfung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist bereits in der Entwurfsfassung der Begründung dargelegt. Gegenüber dem Entwurfsstand des Bebauungsplanes liegt mittlerweile das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) n.F. (neue Fassung, gültig seit dem 29.09.2017) mit einem redaktionell europarechtskonform geschärften Absatz 5 zum § 44 BNatSchG vor. Diese Änderung des BNatSchG hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der ASP:

Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG ist der Verbotstatbestand der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist für die hier artenschutzrechtlich potenziell relevanten Vogelarten und Fledermäuse durch die umgebenden Gehölze sowie für die im Folienteich potenziell vorkommenden relevanten Amphibienarten durch das nahe gelegenen „Regenrückhaltebecken Kohlwühren“ sichergestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die ASP nach dem Wortlaut der neuen Fassung des BNatSchG entsprechend fortgeschrieben.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird dieser Hinweis vom Landesamt für Denkmalschutz gefordert, da sich das Plangebiet unmittelbar am Rand des historischen Ortskerns befindet. Tatsächlich sind die Arbeiten erst im Baugenehmigungsverfahren zu fordern. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5. EWE Netz mit Stellungnahme vom 10.10.2017

Beschlussempfehlung:

Die grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Bahnhofstraße liegen Gas- und Telekommunikationsleitungen der EWE. Im Plangebiet selbst liegt nur die Hausanschlussleitung Gas für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus. Hier ist der Eigentümer für die Beachtung der Leitung zuständig. Die Begründung wird entsprechen ergänzt.

6. Anlieger mit Stellungnahme vom 05.11.2017

Beschlussempfehlung:

Die Anlieger äußern Bedenken gegen die im B-Planentwurf festgesetzte rückwärtige (westliche) Baufläche. Gegen die an der Bahnhofstraße festgesetzte Baufläche wird nicht Stellung genommen. Die einzelnen Kritikpunkte können aus der beigelegten Stellungnahme entnommen werden.

Für das im Geltungsbereich des B-Plans liegende Grundstück „Bahnhofstraße 28“ liegen konkrete Bauvorhaben vor. Ursprünglich war geplant, das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus durch Umbau und Modernisierung zum reinen Bürohaus umzunutzen. Dabei wurden mit den Nachbarn im Vorfeld Gespräche geführt, da im hinteren Teil des Grundstücks, der bisher als Garten genutzt wurde, die Kfz-Parkplätze geplant waren. Erst bei der weiteren Planung hat der Bauherr festgestellt, dass es wirtschaftlich sinnvoller ist, die vorhandenen Gebäude abzureißen und durch ein neues Bürohaus zu ersetzen. In diesem Zug wurde der Bau eines neuen Mehrfamilienwohnhauses auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplant, um den in Bruchhausen-Vilsen vorhandenen Bedarf an Wohnraum abzudecken.

Der Gemeinderat hat nach Gesprächen mit dem Investor über die geplante Bebauung und Beratung am 27.09.2017 in öffentlicher Sitzung formell den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde in der Kreiszeitung am 29.09.2017 bekanntgemacht. Entscheidend für die Zustimmung zum Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht der Gemeinde, dass zur Schaffung weiterer Wohneinheiten keine Bauleitplanung betrieben werden muss, die am Ortsrand in den unbebauten Außenbereich der Gemeinde hineingeht. Die sogenannte Innenverdichtung, die vom Gesetzgeber durch Schaffung des § 13a Baugesetzbuch gefördert wird, wird von der Gemeinde bewusst gewählt und den Vorzug gegeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage kann im westlichen Baufenster ein Wohn- und Bürohaus errichtet werden.

Das westliche Baufenster liegt zwischen der Bebauung der Feldstraße im Norden und der Straße Kohlwühren im Süden. Für den Bereich Kohlwühren schließt der gleichnamige B-Plan Nr. 4 (16/24) „Kohlwühren“ an. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der B-Plan lässt jedoch zwei Vollgeschosse zu, so dass das noch unbebaute westlich angrenzende Grundstück auch heute schon zweigeschossig bebaut werden kann. Auch sie selbst hatten/haben damit die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen.

Die Anlieger weisen auf die vorhandene Lebensqualität, die durch den Verlust von Ruhezeiten – oder zumindest deren Einschränkung – beim Bau des Gebäudes verloren geht. Bei Betrachtung des Luftbilds kann festgestellt werden, dass sich der Ruheraum mit Terrasse auf dem Grundstück Kohlwühren 2a nach Süden orientiert und der zum Plangebiet liegende Gartenbereich sich als Rasenfläche mit Eingrünung zu den Grenzen darstellt. Haus und Garage trennen die Südflächen des Grundstücks ab. Nach den Grundrissen des Wohnhauses befinden sich an der Nordseite jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss Schlafzimmer, Bad und Hauswirtschaftsraum. Dabei ist lediglich das Schlafzimmer als sensibel zu bewerten, da sich in Bad und HWR nur temporär aufgehalten wird. Gegen mögliche Einblicke können entsprechende Maßnahmen wie Jalousien etc. angebracht werden. Der mögliche Einblick unterscheidet sich nicht von anderen Häusern untereinander, die bauordnungsrechtlich bis auf 6 m Abstand zusammengebaut werden dürfen. Zwischen der Baufläche und dem Haus liegt ein Abstand von ca. 12 m. Zu einer Verschattung des Grundstücks kann es aufgrund der Nordlage des Baufensters ebenfalls nicht kommen.

Für das Grundstück Kohlwühren 2 liegen im Gebäude die gleichen Nutzungen vor. Insofern kann auf die oben dargelegte Abwägung verwiesen werden. Die Freiflächennutzung dieses Grundstücks orientiert sich mit seiner Terrasse nach Norden zu m Plangebiet, so dass hier eine Einsicht auf den Ruheraum erfolgen kann. Allerdings sind im Plangebiet die beiden Bau- fenster so angelegt, dass sie nicht direkt vor der Terrasse des Grundstücks liegen. Durch die festgesetzte Bepflanzung an der Südgrenze des Plangebiets wird die Einsicht zu den Nachbar- grundstücken behindert.

Die Lärmimmissionen im Plangebiet mit seinen zulässigen Nutzungen bewegen sich zukünf- tig im Rahmen des für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerts von tags 60 db(A) und nachts 45 dB(A). Zur Verträglichkeit von Lärmimmissionen sind Mischgebiete in der Systematik der Baunutzungsverordnung als Nachbarnutzungen zu Wohngebieten zulässig. Die beiden Grundstücke Kohlwühren 2 und 2a sind nach dem o.g. B-Plan „Kohlwühren“ als Mischgebiet festgesetzt. Sie haben damit die Ansprüche eines Mischgebiets.

Eine unzulässige Benachteiligung dieser Grundstücke wird nicht gesehen.

Das Grundstück Bahnhofstraße 28 orientiert sich zu den gemischten Nutzungen der Bahnhof- straße. Für den rückwärtigen Ruheraum gelten die oben angeführten Abwägungen.

Das Grundstück Feldstraße 3 liegt im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (Arztpraxis, Mode- und Sporthaus) ist der Bereich als Mischgebiet zu bewerten. Für die im Wohnhaus vorhandenen Nutzungen werden die Abwägungen für die Grundstücke Kohlwühren 2 und 2a in gleicher Weise ge- wählt. Die Freiflächennutzung gestaltet sich hier allerdings nach Süden zum Plangebiet. Die Einsicht auf die Terrasse ist hier allerdings voll gegeben. Mindernd liegt hier aber der Ab- stand zwischen Baufenster und Terrasse von ca. 21 m vor. Außerdem hat der Beschwerdefüh- rer in einem innerhalb der öffentlichen Auslegung geführten Gespräch, an dem die in der Stel- lungnahme genannten Beschwerdeführern teilgenommen haben, sich dahingehend geäußert, dass er für seine Freifläche den Bau eines vergleichbaren Wohnhauses vorstellen kann. Die von ihm vorgebrachten Bedenken können hinsichtlich seiner Wertigkeit nicht als so gewichtig eingestuft werden, wenn er sich dieselbe Planung vorstellen kann und die vorgestellten Belas- tungen für seine Nachbargrundstücke in Kauf nimmt.

Eine Wertminderung wird in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt.

Im Vorfeld der Planung wurde das Plangebiet vom Fachplaner naturschutzrechtlich bewertet. An der naturschutzrechtlichen Bewertung des Plangebiets wird festgehalten.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist von der Gemeinde ein gesetzlich vorgeschrie- benes Verfahren nach dem Baugesetzbuch einzuhalten. Daran hat sich die Gemeinde gehal- ten. Eine direkte Kontaktaufnahme mit einzelnen Personen zieht nach sich, dass Personen vergessen/nicht angesprochen werden, welches zu einer Benachteiligung von Personen im öffentlichen Bauleitplanverfahren führt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung haben alle Per- sonen die Möglichkeit, ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Nach Abwägung aller vorgebrachten Bedenken sieht die Gemeinde Einschränkungen für die Nachbarn, die sich aber noch im Rahmen des Zumutbaren befinden. An der Planung wird festgehalten.

Weitere Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

Geltungsbereich

Luftbild

Stellungnahmen