

Gemeinde Martfeld

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 11.02.2019



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

Vorlage Nr.: Ma-0051/19

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	28.02.2019	nicht öffentlich
Rat	28.02.2019	öffentlich

Betreff:

Innenbereichssatzung Kiwitt, Kleinenborstel

a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und TöB gem.

§ 4 (2) BauGB

b) Beschluss über die Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2)

BauGB

c) Beschluss über die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2

BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

c) Es wird die erneute öffentliche Auslegung der Innenbereichssatzung mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die Gemeinde Martfeld hat das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Innenbereichssatzung Kiwitt, Kleinenborstel im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Ziel ist es, den bebauten Bereich Kiwitt in der Ortsteil Kleinenborstel sowie eine angrenzende Außenbereichsfläche als Innenbereich festzusetzen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschließende Bebauung des Bereichs zu ermöglichen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 29.11.2019 schriftlich

gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. VBN mit Stellungnahme vom 04.12.2018
2. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 06.12.2018
3. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 05.12.2018
4. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 10.12.2018
5. Nowega mit Stellungnahme vom 10.12.2018
6. IHK Hannover mit Stellungnahme vom 06.12.2018
7. Exxon Mobil Production mit Stellungnahme vom 10.12.2018
8. Wintershall Holding GmbH mit Stellungnahme vom 13.12.2018
9. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 11.12.2018
10. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 03.12.2018
11. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 33, Oldenburg mit Stellungnahme vom 17.12.2018
12. Bundesamt für Flugsicherung mit Stellungnahme vom 17.12.2018
13. Ev.-luth. Kirchengemeinde Martfeld mit Stellungnahme vom 23.12.2018
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 03.01.2019

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert (die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt):

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 07.12.2018

Beschlussempfehlung:

Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise auf die Flugplätze Bückeburg und Wunstorf, den Hubschrauber-Tiefflugkorridor und die Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und damit einhergehende Immissionen wie Lärm und Abgase werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Flächengrößen dieser Bereiche kann ihnen nicht ausgewichen werden. Die Immissionen sind wie bisher hinzunehmen, sofern sie überhaupt wahrgenommen werden. Die Gebäudehöhe einschließlich der untergeordneten Gebäudeteile wird die geforderte max. Höhe 30 m ab Grund nicht überschreiten, da sich solche Gebäude nicht in die nähere Umgebung des Innenbereichs einfügen würden.

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Stellungnahme vom 07.12.2018

Beschlussempfehlung:

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bestehen keine generellen Bedenken. Der Hinweis auf den Entzug von landwirtschaftlichen Flächen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Martfeld ist bemüht, den Flächenverlust für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu gestalten. Im Plangebiet liegt eine landwirtschaftliche Ackerfläche in Größe von ca. 95 x 95 m. Diese Fläche wird nach Betrachtung des aktuellen Luftbilds separat vom Eigentümer bewirtschaftet bzw. nur gepflügt, um die Fläche nicht verunkrauten zu lassen. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt nicht. Aufgrund der Lage zwischen der Landesstraße und der vorhandenen Bebauung im Osten und Süden kann die Fläche nicht durch Zusammenbewirt-

schaftung mit einer angrenzenden Fläche optimiert werden. Es bietet sich aus den o.g. Gründen an, diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, so dass sich der vorhandene Autohandel erweitern kann. Die benötigte Fläche kann an anderer Stelle in der Gemeinde in der Bauleitplanung eingespart werden.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist nach dem aktuellen Luftbild (Anlage) eine Pferdehaltung ansässig. Ansonsten sind landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet nicht bekannt. Weitere Pferdehaltungen sind südöstlich außerhalb des Plangebiets in einem Abstand von ca. 50 und ca. 180 m vorhanden. Der Abstand wird für ausreichend erachtet.

Der Abstand nördlich des Plangebiets zur nächsten Bebauung, auf der Landwirtschaft ansässig sein könnte, beträgt ca. 245 m. Fraglich ist, ob in diesem Bereich noch Landwirtschaft betrieben wird. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken zu diesen Betrieben wird die landwirtschaftliche Nutzung schon heute eingeschränkt. Beschwerden über Lärm- oder Geruchsimmissionen sind nicht bekannt. Auch hier würde der Abstand ausreichend zum Plangebiet sein.

Durch die Darstellung des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) wird den vorhandenen Nutzungen unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung des Plangebiets Rechnung getragen.

3. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 06.12.2018

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

4. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 11.12.2018

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis der Harzwasserwerke auf die Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz (RROP) wird zur Kenntnis genommen. Das dargestellte Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überdeckt die nördliche Hälfte der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen und somit auch die komplette Gemeinde Martfeld. Eine städtebauliche Entwicklung wäre allein durch diese Darstellung des Vorranggebiets blockiert, sofern diese Darstellung ein Ausschlusskriterium wäre. Die Harzwasserwerke haben aufgrund der Plangebietsgröße und der in einer gemischten Baufläche zulässigen Nutzungen aber keine Bedenken gegen die Planung. Der Landkreis ist als Behörde im Bauleitplanverfahren beteiligt und prüft als Baugenehmigungsbehörde die Bauantragsverfahren. Er wird somit bei der Bewertung der späteren konkreten Bauvorhaben beteiligt. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch spätere Nutzungen wird grundsätzlich nicht gesehen.

Im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens steht es dem Landkreis Diepholz frei, die Harzwasserwerke zu beteiligen.

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 12.12.2018

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die Leitungen der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Beschlussempfehlung zur Stellungnahme der EWE Netz GmbH (Nr. 3) verwiesen.

6. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 19.12.2018

Beschlussempfehlung:

Der Mittelweserverband hat keine grundsätzlichen Bedenken. Das Niederschlagswasser ist, wie in der Begründung beschrieben, zu versickern. Daran wird festgehalten.

7. LGLN, Regionaldirektion Hameln- Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mit Stellungnahme vom 19.12.2018

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis der LGLN wird zur Kenntnis genommen. Kampfmittelreste, insbesondere Bombenabwürfe aus dem 2. Weltkrieg, sind nicht bekannt. Hinweise aus der Bevölkerung liegen nicht vor. Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt bzw. eine intensiv genutzte Ackerfläche vorliegt, wird auf eine Luftbilddauswertung verzichtet. Auf der Internetseite des National Collection of Aerial Photography (NCAP) liegen ebenfalls keine Fotos für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen vor.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 17.12.2018

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Leitungen der Telekom befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Ein Ausbau der Straßen ist nicht geplant.

9. Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 12.12.2018

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Leitungen der Avacon Netz GmbH befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Ein Ausbau der Straßen ist nicht geplant.

10. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 11.08.2017

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Abfallbehörde/Untere Bodenschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den angegebenen Seiten der Begründung wird erklärt, dass im Plangebiet nach Kenntnisstand der Samtgemeinde keine Altlasten vorhanden sind. Zu der Annahme, ob sich Verdachtsflächen im Plangebiet befinden, wird keine Aussage gemacht.

Das vom Landkreis angesprochene Grundstück „Kleinenborsteler Heide 19“ wird in der Datenbank des Landkreises als Verdachtsfläche geführt. Weitergehende Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Auf dem Grundstück „Kleinenborsteler Heide 19“ befindet sich ein praktizierender Hufschmied. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen dieser gewerblichen Nutzung eine regelmäßige Überprüfung stattfindet, so dass es nicht zu einer Kontaminierung kommt. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche durch die Gemeinde oder Samtgemeinde erfolgt nicht. Die Begründung wird hinsichtlich der Verdachtsflächen ergänzt.

Fachdienst Städtebau - Planungsaufsicht

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich als bebauter Bereich dar und liegt zur Zeit im Außenbereich der Gemeinde Martfeld. Die Bebauung hat einiges Gewicht, so dass sich die Samtgemeinde entschlossen hat, diesen bebauten Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen. Die bebauten Grundstücke reihen sich entlang der Erschließungsstraßen „Kiwitt“ und „Kleinenborsteler Heide“. Lediglich der größere, noch unbebaute Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung wird als angrenzende Außenbereichsfläche angesehen und nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Satzungsbereich mit aufgenommen.

Die Tiefe der Baugrundstücke/des Geltungsbereichs wurde einerseits anhand der vorhandenen Nebengebäude festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass die vorhandenen Nutzungen auch bauplanungsrechtlich gesichert werden. Außerdem wird mit der Tiefe die notwendige Größe der Baugrundstücke von ca. 1.000 m² dokumentiert. Das Einfügen neuer Baugrundstücke ist somit gewährleistet.

Die Tiefe noch unbebauten zukünftigen Baufläche im Kreuzungsbereich, auf der die Ausstellungsfläche für Autos geplant ist, wurde in der Tiefe gewählt, um somit dem Autohändler auch für die Zukunft ausreichend Ausstellungsfläche bieten zu können. Die Tiefe entlang der Landesstraße nimmt die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf. Um eine Beeinträchtigung der Landschaft auszuschließen, wurde eine Pflanzfläche vorgesehen. An der dargestellten Tiefe des Geltungsbereichs wird aus den genannten Gründen festgehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden in der Begründung schon Aussagen gemacht. Nach der überschlägigen Berechnung wird der zulässige Tag-/Nachtwert von 60/50 dB(A) mit 60,6/51,9 dB(A) überschritten. Wie bereits dargelegt, werden die Werte in einem Abstand von 35 m vom Fahrbahnrand eingehalten. Somit sind nur die beiden im Bestand vorhandenen Wohnhäuser nordwestlich der Landesstraße im überschreitenden Lärmbereich. Neue Nutzungen sind hier nicht zu erwarten. Der Verkehrslärm hat hier keine neuen/anderen Auswirkungen wie bisher. Auf der Ausstellungsfläche halten sich keine Menschen dauerhaft auf. Sensiblere Nutzungen werden, wenn überhaupt nur außerhalb des notwendigen Abstands erfolgen. Sofern eine Unterschreitung erfolgen soll, sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde fordert auf den noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen eine harte Prospektion (archäologische Untersuchung mit Eingriff in den Boden), da das Auftreten von archäologischen Funden nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Dabei nennt die Untere Denkmalschutzbehörde aber keine bereits im Plangebiet oder in der Umgebung bekannten Fundstellen oder Verdachtsflächen. Eine harte Prospektion oder auch fachgerechte Begleitung der Erdarbeiten ohne konkrete Hinweise wird für unverhältnismäßig gesehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese dem Nds. Landesamt für Denkmalschutz oder dem Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz). Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in der Innenbereichssatzung unter Punkt 6 „Hinweise – Bodenfunde“ und unter Punkt 4.3 „Hinweise – Bodenfunde“ der Begründung aufgenommen.

11. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Nienburg mit Stellungnahme vom 21.12.2018

Beschlussempfehlung:

In der Innenbereichssatzung ist beidseitig entlang der L 202 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt, da sich das Plangebiet außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet. Dabei wurde für den Teilbereich nördlich der Straße „Kiwitt“, der auch an die L 202 angrenzt, ein solches Zu- und Abgangsverbot versehentlich nicht festgesetzt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr fordert auch hier die entsprechende Festsetzung. Dieser Forderung wird nachgekommen. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Durch die ergänzte Festsetzung dieses „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ wird eine erneute Auslegung der Innenbereichssatzung mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 27.12.2018 innerhalb einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beteiligt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung hat ein Bürger im Plangebiet eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Beschlussempfehlung:

Die Tiefe der Geltungsbereiche wurde als Grundsatz mit 50 m angenommen, da somit in der Regel alle vorhandenen Nebengebäude aufgenommen werden und sich anhand der Tiefe die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von ca. 1.000 m² festmachen lässt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wurde der Bereich mit 60 m tiefer gewählt, weil hier noch größere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind.

Die beiden vom stellungnehmenden Bürger genannten Nebengebäude haben diese Dominanz eben nicht. Aus diesem Grund bleibt der Geltungsbereich in einer Tiefe von 50 m. Die beiden Nebengebäude haben, sofern sie baurechtlich zulässig, Bestandsschutz.

Außerdem wurde eine Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur parallel durchgeführten 96. FNP-Änderung abgegeben. Sie liegt der Beschlussvorlage ebenfalls als Anlage bei.

Beschlussempfehlung:

Die von den Bürgern vorgebrachten Bedenken sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Planung und Festlegung der Betriebszeiten zu berücksichtigen, da sie nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt werden können.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

Geltungsbereich Innenbereichssatzung Kiwitt, Kleinenborstel

Stellungnahmen § 3(2)

Stellungnahmen § 4(2)