

Gemeinde Martfeld

Protokoll

Sitzungsnummer: Ma/OEA/001/22

über die Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 12.05.2022

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 20:10 Uhr
Ort: Dorfgemeinschaftshaus Hustedt

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Torsten Tobeck

stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jürgen Lemke

Herr Lars Masemann

Frau Marlies Plate

Herr Burckhard Radtke

als Vertreter für Frau Menke

Verwaltung

Herr Torsten Beneke

Herr Michael Matheja

Gäste

Herr Michael Albers

Herr Rennig Söffker

Herr Arne Wolters

Abwesend:

Frau Ulrike Menke

Öffentlicher Teil

Punkt 1:

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Herr Tobeck begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Punkt 2:

Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Punkt 3:

Beratung einer Regelung zur Begrünung von nicht überbauten Flächen in B-Plänen (Antrag Bündnis 90/Die Grünen)

Vorlage: Ma-0010/22

Frau Plate erläutert den vorliegenden Antrag ihrer Fraktion. Auf Frage von Herrn Radtke, ob die Regelung nur bestimmte Grundstücksteile oder das ganze Baugrundstück betreffen soll, erklärt Frau Plate, dass die Regelung für das ganze Baugrundstück gilt.

Herr Lemke fragt, ob diese Flächen nicht schon bei Bauantragstellung durch die Grundflächenberechnung berücksichtigt werden und so eingeschränkt sind.

Herr Matheja erklärt, dass bei der Grundflächenberechnung mit der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nur die baulich genutzten Flächen wie Wohnhaus mit Terrasse, Garagen/Carports, Parkplätze, Hof/Zufahrten, Gehwege und andere baulich genutzte Versiegelungen berücksichtigt werden. Bei den Flächen der sogenannten „Schottergärten“ handelt es sich um Flächen der Gartengestaltung, die erst bei Herstellung des Gartens geplant und umgesetzt werden. Herr Tobeck ergänzt, das Holzhäcksel nicht unter diese Definition fällt.

Herr Beneke macht darauf aufmerksam, dass die GRZ im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Eine Überprüfung auf den Baugrundstücken wird nur aufgrund von Beschwerden/Hinweisen durchgeführt. Eine routinemäßige Kontrolle kann nicht geleistet werden.

Frau Plate bewertet die in der Beschlussvorlage dargestellte Musterfestsetzung als gut und stimmt für die Aufnahme dieser Festsetzung in die B-Pläne.

Herr Albers fasst abschließend zusammen, dass die Festsetzung in einer Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) nur für zukünftige B-Pläne gilt, in denen die ÖBV aufgenommen wurde. Die Grundstücke der bereits rechtskräftigen B-Pläne haben

Bestandsschutz. Ziel ist es, die Pflanzen- und Tierwelt - insbesondere Insekten - zu erhalten und zu fördern.

Dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird zugestimmt. Es wird beschlossen, zukünftig eine Festsetzung in die B-Pläne aufzunehmen, die eine Begrünung der nicht überbauten Flächen, die keine weitere Nutzung haben, sicherstellt.

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Punkt 4:

B-Plan Nr. 16 (70/32) "An der Stühr-Mühle"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die Durchführung eines B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

c) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden gem. § 4(2) BauGB

d) Auslegungsbeschluss

Vorlage: Ma-0011/22

Nachdem Herr Matheja die einzelnen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs vorgestellt hat, stellt Herr Albers die im Süden festgesetzte Bebaubarkeit mit max. zwei Vollgeschossen in Frage, die in den bisherigen Beratungen nicht Thema war. In Verbindung mit den für diesen Bereich Martfelds relativ kleinen Baugrundstücken spricht er sich gegen eine mögliche Zweigeschossigkeit.

Frau Plate macht darauf aufmerksam, dass ihre Fraktion grundsätzlich Bedenken bei der geplanten Bebauung hat.

Herr Matheja erklärt, dass die einzelnen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs auf Grundlage der bisher vom Investor eingereichten Unterlagen vom Planungsbüro umgesetzt wurden. Ohne die Gebäudetypen selbst zu kennen, war er davon ausgegangen, dass Ansichten bei den Beratungen vorgelegen hatten. Er schlägt vor, beim Investor Ansichten von den geplanten Gebäuden anzufordern und dem Protokoll als Anlagen beizufügen (sh. Anlagen). Nach Aussage des Investors sind „alle Häuser in der eingeschossigen Bauweise mit Satteldach geplant. Der Baustil und die Materialien werden dem Baugebiet natürlich angepasst. Von der zweigeschossigen Bauweise wird nur gebraucht gemacht, wenn die Gauben von den Eigentümern großzügiger gewünscht sind und das Haus somit in die II-Geschossigkeit rutscht.“ Insofern werden die heute diskutierten Vorgaben eingehalten.

In Bezug auf die in der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) festgesetzte Dachfarbe (rot-rotbraun) gibt Frau Plate zu bedenken, dass Solar- und Photovoltaikanlagen meistens dunkelblaue bis schwarze Grundfarben haben. Diese würden sich dann von den Dachflächen farblich absetzen. Daher sollte es in diesen Fällen möglich sein, die Dachfläche anzupassen. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag zu.

Anmerkung: Der B-Plan Entwurf hat schon eine entsprechende Regelung, die dahingehend präzisiert wird, dass die Dachflächenfarben den Grundfarben der Solar- und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise angepasst werden dürfen.

Die Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, die im B-Plan-Entwurf vorhandene textliche Festsetzung der ÖBV hinsichtlich der Versiegelung baulich nicht genutzter Flächen (Schottergärten) entsprechend den vorangegangenen Beratungen anzupassen.

a) Es wird der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungsatzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

b) Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 6 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungsatzung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

c) Es wird beschlossen, im Verfahren gem. § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden parallel gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

d) Es wird beschlossen, den B-Plan Nr. 6 (70/32) „An der Stühr-Mühle“ mit Begründung und Örtlicher Baugestaltungsatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich des B-Plans ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Punkt 5:

Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

Punkt 6:

Anfragen und Anregungen

Punkt 6.1:

Anfragen und Anregungen

Antrag zur Gestaltung der Ortsmitte

Frau Plate erinnert an den Antrag ihrer Fraktion zur Gestaltung der Ortsmitte. Bei den weiteren Planungen mit der EDEKA ist der kleine Marktplatz zu berücksichtigen.

Punkt 6.2:

Anfragen und Anregungen

Breitbandausbau

Herr Albers gibt zur Kenntnis, dass er in dieser Woche mit Vertretern der Fa. Nordischnet gesprochen hat. Danach soll in der 20. Kalenderwoche (ab 16. Mai) mit dem Ausbau begonnen werden.

Herr Tobeck weist darauf hin, dass noch günstige Hausanschlussverträge abgeschlossen werden können, solange die Ausbauarbeiten vor dem Grundstück noch nicht durchgeführt wurden.

Punkt 7:
Einwohnerfragestunde

Da keine Wortmeldungen vorliegen, schließt Herr Tobeck den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:40 Uhr.