

# Samtgemeinde Bruchh.-Vilsen



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

**Datum:** 26.11.2004

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

**Vorlage-Nr.: 00-0340/04**

**öffentlich**

### **Beratungsfolge:**

Samtgemeindeausschuss	09.12.2004
Samtgemeinderat	16.12.2004

### **Betreff:**

#### **65. F-Planänderung, Teilplan F – Martfeld (Alter Kamp)**

- a) Beratung und Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken**
- b) Feststellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ohne Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es werden zu den Stellungnahmen, in denen Bedenken geäußert werden, die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.
- b) Es wird der Feststellungsbeschluss für die 65. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan F-Martfeld mit Erläuterungsbericht gefasst.

Der Geltungsbereich der 65. Flächennutzungsplanänderung ist als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

Der Rat der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 den Entwurf der 65. Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.10.2004 in der Kreiszeitung bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.11.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 02.11.2004 bis einschließlich 01.12.2004 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ausgelegt und konnte während der Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, die jedoch keine Anregungen beinhalten:

1. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 03.11.2004 und 30.11.2004
2. Samtgemeinde Siedenburg mit Stellungnahme vom 08.11.2004
3. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 08.11.2004
4. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 16.11.2004
5. Avacon Syke mit Stellungnahme vom 22.11.2004
6. Landwirtschaftskammer Hannover mit Stellungnahme vom 24.11.2004
7. e on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 23.11.2004

Folgende Stellungnahmen wurde innerhalb der öffentlichen Auslegung geäußert:

1. EWE AG mit Stellungnahme vom 16.11.2004

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis der EWE wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht die Flächennutzungsplanung und ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ bzw. in der Ausbauplanung zu beachten.

2. Straßenbauamt Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 12.11.2004

Beschlussempfehlung:

Das Straßenbauamt hat innerhalb der erstmaligen Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 14.04.2004 die straßenrechtliche Situation umschrieben, jedoch keine Anregung/Hinweise bzw. Bedenken geäußert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Evangelische Kirchengemeinde Martfeld mit Stellungnahme vom 26.11.2004

Beschlussempfehlung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken betreffen ausschließlich das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 16 (70/21) „Alter Kamp“ der im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die Bedenken sind von der Gemeinde Martfeld innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

4. Rechtsanwälte Loriz und Riesenberger in Vertretung für Herrn Jürgen Fastenau, Dickensweg 2, 27327 Martfeld mit Stellungnahme vom 24.11.2004

### Beschlussempfehlung:

Der von Herrn Fastenau neu gebaute Stall zur Haltung von Rindvieh/Milchkühen befindet sich in einem Abstand von ca. 325 m südöstlich des Plangebietes. Zur Zeit hat Herr Fastenau 110 Milchkühe eingestallt. Weitere 110 Milchkühe sind baugenehmigt. Die Erweiterung ist noch nicht erfolgt. Der Stall wird über eine Unter-First-Entlüftung durch Schwerkraft entlüftet.

Für die immissionsrechtliche Beurteilung von Stallanlagen (Rinder) sind anders als für Schweine und Hühner gesetzliche Vorgaben zur Einhaltung von Immissionsschutzabständen nicht vorhanden. Die VBI 3473 ist in Vorbereitung, jedoch noch nicht anzuwenden. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Diepholz und der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg wurde mir dies nochmals bestätigt. Hilfsweise wird eine Untersuchung der bayrischen Landwirtschaftskammer zur Beurteilung herangezogen. Danach fordert der Landkreis grundsätzlich einen Abstand von 50 m. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei einem Abstand von 30m zum Stall ein geringfügig wahrnehmbarer Geruch und erst bei 10 m ein starker Geruch wahrnehmbar ist.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zum Stall kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung aus Norden bis Westen liegt. Die vom Stall ausgehenden Immissionen werden somit in die freie Landschaft nach Osten verlagert.

Aufgrund des Abstandes von ca. 325 m zwischen Plangebiet und Stall ist eine Erweiterung des Stalls über die bereits genehmigten 220 Milchkühe hinaus durchaus möglich, ohne dass es zu einer gegenseitigen Einschränkung kommt. Ein Geruchsgutachten wird für unverhältnismäßig gesehen.

Herr Rechtsanwalt Loriz stellt weiterhin die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ auf einen Zeitraum von 20 – 30 Jahren ab. Die betriebswirtschaftlich naheliegenden Erweiterungsoptionen des Betriebes Fastenau sind nach Aussage von Herrn Loriz in die planerische Abwägung mit einzubeziehen.

Innerhalb des Erläuterungsberichtes der 65. Flächennutzungsplanänderung wird unter Punkt 1.5.1 der Wohnraumbedarf der Gemeinde Martfeld dargestellt. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm je Wohngrundstück ergeben sich ca. 84 Wohngrundstücke. Nach der Bedarfberechnung besteht bis zum Jahr 2012 ein Bedarf von netto 100 Wohneinheiten bzw. Wohngrundstücken mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 10 Wohngrundstücken dürfte das Plangebiet innerhalb von 8 Jahren vollständig bebaut sein (2013). Insofern ist die von Herrn Rechtsanwalt Loritz dargestellte zeitliche Perspektive von 20 – 30 Jahren unzutreffend. Es ist in Frage zu stellen ob der landwirtschaftliche Betrieb Fastenau noch eine weitere Erweiterung innerhalb dieses Zeitraumes durchführen wird, zumal die bereits genehmigte Erweiterung, das heißt die Verdoppelung des heutigen Bestandes, nicht durchgeführt wurde.

Der Bedarfsnachweis beinhaltet insbesondere die Eigenentwicklung der Gemeinde Martfeld. Inwiefern später aus benachbarten Gemeinden ein Zuzug erfolgt kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden.

Der von Herrn Loriz angeführte Planungsgrundsatz „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ wird berücksichtigt. So ist eine Nachverdichtung der noch unbebauten Flächen innerhalb des Ortskernes durchaus gewollt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind Baumöglichkeiten jedoch nur vereinzelt gegeben. Die Lage des Plangebietes wurde unmittelbar an den nordöstlichen Ortsrand von Martfeld angeschlossen. Dabei wurden im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Gewerbeflächen aufgrund Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle einer Wohnbauung zugeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden fast ausschließlich extern festgesetzt, so dass der Geltungsbereich möglichst gering gehalten werden konnte.

Insgesamt muss festgestellt werden dass sich für den landwirtschaftlichen Betrieb Fastenau keine Einschränkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ ergeben.

5. Rechtsanwältin Professor Versteyl für Frau Heide Schwecke, Alte Bremer Straße 22 mit  
Stellungnahme vom 30.11.2004

Beschlussempfehlung:

Das von Frau Professor Versteyl zitierte Hofgrundstück „Alte Bremer Straße 22“ grenzt nicht an das Plangebiet der 65. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes „Alter Kamp“ an. Es wird durch die Rietlake vom Plangebiet bzw. den dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt und kann somit nicht als Erschließung für die restlichen landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Die bisherige Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg nördlich des Friedhofs muss festgestellt werden, dass diese zukünftig nicht mehr möglich ist, da der Weg aufgehoben und durch eine Planstraße ersetzt wird die durch das allgemeine Wohngebiet führt. Allerdings werden die westlich bzw. nordöstlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen über die Straße „Göselake“ bzw. über die Straße „Am Friedhof“ erschlossen. Die Straße „Göselake“ befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Straße „Am Friedhof“ wird im Anschlussbereich an die L 331 durch den Bebauungsplan „Hauptstraße/Am Friedhof“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die benachbarte Bebauung ist als Dorfgebiet festgesetzt, so dass der landwirtschaftliche Verkehr hinzunehmen ist.

Das Flurstück 79/1 kann zudem noch direkt von der K 140 (Holzmaase) angefahren werden.

Abschließend wird festgestellt, dass die Hofstelle „Bremer Straße 22“ nicht zur Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen benötigt wird.

6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 22.11.2004

Beschlussempfehlung:

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Diepholz als Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde am 01.12.2004 handelt es sich um ein Grundstück Kirchstr. 32, auf dem eine Wäscherei ansässig ist. Hier könnten Bodenverunreinigungen durch die Nutzung vorhanden sein. Weiterhin wird das Tankstellengrundstück Alte Bremer 13 genannt. Hier wurde bei einer Sanierung im Jahr 1996 eine Restbelastung des Bodens festgestellt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet werden jedoch keine Einschränkungen für das Plangebiet gesehen. Die Bedenken wurden nur gegeben, da die beiden Grundstücke innerhalb des im Erläuterungsberichts dargestellten Radius von 500 m liegen und sich als Altlastenverdachtsflächen darstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wird geändert.

7. Landkreis Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 01.12.2004

Beschlussempfehlung:

Dass die Gemeinde Martfeld als eigenständige Gemeinde der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Diepholz nicht als Zentraler Ort dargestellt wird, ist richtig. Allerdings wird in der beschriebenen Darstellung des RROP unter Punkt 1.5 auf Seite 18 als Ziel dargelegt, dass „im Rahmen des Wohnbedarfs jede Gemeinde ihre gewachsene Siedlungsstruktur eigenverantwortlich weiter zu entwickeln und den vorhandenen

Anforderungen anzupassen hat“ Weiterhin ist „der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung den veränderten gesellschaftlichen Lebensformen und Haushaltsstrukturen bei der Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von entsprechenden Bauflächen und Versorgungseinrichtungen Rechnung zu tragen.“

Diese beiden Zielvorstellungen des RROP werden innerhalb der 65. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Unter Punkt 1.5.1. „Wohnbaulandbedarf“ wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Martfeld von 1974 bis zum Jahr 2002 mit einem Durchschnitt von 3,3 % jährlich dargestellt. Dabei wird auch die Verringerung der Belegungsdichte von 2,85 Personen pro Haushalt auf 2,5 Personen pro Haushalt berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Wohnbedarfs für das Baugebiet „Alter Kamp“ wird von einer langsameren Einwohnerentwicklung ausgegangen. Die Steigerung beträgt hier ca. 1 % dies entspricht 30 Einwohner pro Jahr.

Die Umsetzung des Baugebietes ist somit auf 8 Jahre gerechnet. Die Ausweisung der Bauflächen dient somit lediglich der Eigenentwicklung.

Die Bedenken des Landkreises Nienburg können nicht mitgetragen werden.

Weitere Bedenken wurden innerhalb der öffentlichen Auslegung nicht geäußert.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

**Anlage**

ohne Anlagen