

über die **öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen (XII/HOL-A B/10)** am Mittwoch,
10.04.2024 in Holtland

Beginn: 19:30 Uhr, Ende: 21:05 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitz

Hajo Hillrichs

stimmberechtigte Mitglieder

Michael Schlömp

Rolf Schoone

Karl-Heinz Groß Vertr. f. M. Schlömp

Thomas Bohlen Vertr. f. J. Kutzek

Von der Verwaltung

Joachim Duin

Gäste

Erwin Burlager

Regina de Riese

Entschuldigt fehlen:

stimmberechtigte Mitglieder

Manfred Schlömp

Jhamina Kutzek

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschriften
- 4.1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 19.10.2023
- 4.2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 11.12.2023
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Bebauungsplan HO 01 - Information über Planvarianten
Vorlage: HOL/2023/071
7. Anträge
8. Anfragen
9. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Gemeinde
10. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Hillrichs begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauen um 19:30 Uhr.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Gegen die ordnungsgemäße Ladung werden keine Einwände erhoben. Herr Hillrichs stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung

Sitzungsverlauf:

Herr Schlömp weist darauf hin, dass heute keine Entscheidungen getroffen werden. Der Tagesordnungspunkt 6 sollte daher umbenannt werden.

Sodann stellt der Ausschussvorsitzende Hillrichs die Tagesordnung in der geänderten Form fest.

4 Genehmigung der Niederschriften

4.1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 19.10.2023

Sitzungsverlauf:

Nach einer kurzen Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen am 19.10.2023 wird in der vorliegenden Form genehmigt.

4.2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 11.12.2023

Sitzungsverlauf:

Herr Michael Schlömp weist auf einen Rechtschreibfehler in der Niederschrift hin. Sodann ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses vom 11.12.2023 wird mit folgender Änderung genehmigt:

TOP 3 Absatz 1 neu

Und zwar gefällt mir das nicht, dass die Dateianhänge und Beschlussvorlagen zu spät veröffentlicht werden. Heute die letzte Beschlussvorlage zu dem öffentlichen Punkt 5 wurde erst gegen 16 Uhr veröffentlicht. Viele von uns sind Berufstätig und wir müssen uns auch auf die Sitzungen vorbereiten. Und ich bitte darum, dass es frühzeitig in Mandatos reingestellt wird die ganzen Dokumente die wir benötigen.

5 Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten

Die Einwohnerfragen wurden abschließend beantwortet.

6 Bebauungsplan HO 01 - Information über Planvarianten

Vorlage: HOL/2023/071

Sachverhalt:

Die Gemeinde Holtland möchte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes HO 01 wieder aufnehmen, nachdem dieses Verfahren seit 2010 nicht weiter betrieben wurde.

Der nächste Verfahrensschritt wäre die Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes müssen jedoch sämtliche erforderliche Gutachten etc. vorliegen.

Aktuell gibt es zwei Varianten für den Planentwurf.

Variante A basiert auf dem ursprünglich erstellten Plankonzept.

Variante B sieht vor, von der Mühlenstraße ausgehend eine Stichstraße zu bauen, mit der weitere Flächen im Innenbereich für die bauliche Nutzung erschlossen werden können.

Diese Variante entspricht dem angestrebten Ziel der Innenentwicklung.

Es ist darüber zu entscheiden, welche der beiden Varianten weiter verfolgt werden soll.

Nach dieser Entscheidung ist es möglich, die erforderlichen Gutachten etc. einzuholen und damit den nächsten o.g. Verfahrensschritt vorzubereiten.

Hinweis:

Der Ausschuss für Bauen hat am 19.10.2023 die Variante B empfohlen.

Ergänzung vom 17.11.2023:

Der Verwaltungsausschuss hat die Entscheidung über die Planvarianten zurückgestellt und um Ausarbeitung einer weiteren Planvariante gebeten, die den Verlauf der von der Mühlenstraße abgehenden Stichstraße weiter nördlich (in Richtung Mühle) vorsieht, um die Grundstücke entlang dieser Straße einer Bebauung zugänglich zu machen.

Das Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner hat drei neue Planentwürfe (C-E) entwickelt.

Die Planvariante C sieht einen Verlauf der Stichstraße an der ursprünglich angedachten Geltungsbereichsgrenze fest. Hier wäre eine Bebauung südlich der Straße möglich.

Die Planvariante D sieht den Verlauf der Straße weiter nördlich vor. In dieser Variante wären auch Baugrundstücke nördlich der Straße möglich. Das Planungsbüro weist allerdings darauf hin, dass die Flächen hinter der Mühlenstraße (z.B. hinter Hausnummer 11) in dieser Variante schlechter bebaubar wären, da zusätzliche Stichstraßen erforderlich wären, um eine Erschließung sicherzustellen. Damit wäre eine Erschließung in der Planvariante C effizienter.

Hinsichtlich des Abstandes zur Mühle wird auf § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Demnach dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Diesbezüglich könnte es also Einschränkungen durch die Denkmalschutzbehörde geben. Diese könnten sich auf die baugestalterischen Festsetzungen beziehen

oder etwa freie Sichtachsen vorschreiben. Auch könnten Neubauten gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes durch die Denkmalschutzbehörde genehmigt werden müssen.

Die Planvariante E sieht wie auch die Variante C eine Planstraße entlang der ursprünglich angedachten Geltungsbereichsgrenze vor. Zusätzlich zu dem in Variante C eingeplanten südlich abknickenden Verlauf führt hier noch ein Stichweg von der Planstraße nördlich Richtung Mühle. Auch bei dieser Variante könnten sich Auflagen durch den Denkmalschutz ergeben.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis ist zu bedenken, dass die Lindenreihe südlich der Mühle in jedem Fall zu erhalten ist.

Nach Abstimmung mit dem Planungsbüro ergibt sich bei den Planvarianten D und E das Erfordernis, die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen. Der dann erforderliche erneute Abwägungsprozess würde das Verfahren verzögern.

Das Planungsbüro weist darauf hin, dass bei einer Erweiterung der Bauflächen die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erforderlich ist. Dies betrifft die Planvarianten B-E.

Es wird allerdings auch bei Variante A die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes empfohlen, da ansonsten bei Eingang entsprechender Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Verfahrensschritt ggf. wiederholt werden müsste.

Ein Geruchsgutachten ist bei allen Varianten erforderlich.

Außerdem findet derzeit noch eine Abstimmung statt, inwieweit für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Sitzungsverlauf:

Nachdem sich der Verwaltungsausschuss am 04.01.2024 mehrheitlich für die Variante A entschieden hatte, wurden die verschiedenen Möglichkeiten noch einmal ausführlich besprochen. Die Fraktionen des Rates werden im Anschluss beraten, ob eine Änderung der Entscheidung des Verwaltungsausschusses erfolgen soll und die Samtgemeindeverwaltung kurzfristig in Kenntnis setzen.

7 Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

8 Anfragen

Die Anfragen werden abschließende beantwortet.

9 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Gemeinde

Die Einwohnerfragen wurden abschließend beantwortet.

10 Schließung der Sitzung

Herr Hillrichs bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und schließt die Sitzung um 21:05 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Protokollführer

Hajo Hillrichs

Joachim Duin