

Drucksache-Nr.: C-XIX/063/2024

**Bauleitplanung – Bebauungsplan "Dorfmitte" in der Gemeinde Cramme;
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

Gremium	am	TOP	Status
Gemeinderat Cramme	18.07.2024		öffentlich

Finanzielle Auswirkungen:

Produktsachkonto:	Ergebnishaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx	Finanzhaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx
Mittel stehen zur Verfügung:	ja/nein	
Gesamtausgaben:		
Jährliche Folgekosten:		
Jährliche Abschreibungen:		

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Cramme hat in seiner Sitzung am 25. April 2024 beschlossen, den Entwurf des Bauleitplans "Dorfmitte" in der Gemeinde Cramme sowie die dazugehörige Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis 12. Juli 2024 durchgeführt.

Aufgrund des kurzen Zeitraumes zwischen dem Ende der Beteiligungsfrist per 12. Juli 2024 und Sitzungstermin ist es nicht möglich, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, zum o.a. Bebauungsplan der Drucksache beizufügen. Diese Unterlagen werden kurzfristig, nach Abwägung durch das Planungsbüro Warnecke, zur Verfügung gestellt bzw. in der Ratssitzung durch das Planungsbüro Warnecke vorgestellt und erläutert.

Aktuell sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Hiervon lediglich 2 Stellungnahmen mit Bedenken/ Hinweisen.

Die Landwirtschaftskammer bekräftigt hierbei ihre Hinweise aus der Verfahrensstufe zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung. Siehe hierzu DS-Nr. C-XIX/046/2023 und die beigelegte Stellungnahme.

Herr Warnecke hat hierzu bereits folgendes mitgeteilt:

Sowohl in der Abwägung als auch in der entsprechend ergänzten Begründung (Kap.3.2) wird auf die möglichen Konfliktsituationen hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes eingegangen. Unabhängig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich umgebend zur Hofstelle bereits heute eine Wohnbebauung, auf die der Betrieb hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen bzw. bei zukünftigen Erweiterungsabsichten Rücksicht nehmen muss. Diese Situation wird durch die Wohnbebauung im Plangebiet nicht verschärft.

Die Frage, warum hier kein Mischgebiet sinnvoll ist, wird in der Begründung in Kap. 3.1

zweiter Absatz erläutert. Ein Mischgebiet bedarf bei der Realisierung auch einer entsprechenden Funktionsmischung. Im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet ist die im Plangebiet zweifellos beabsichtigte weitgehend ausschließliche Wohnnutzung nicht allein zulässig. Mindestens ein, wenn nicht sogar zwei Grundstücke müssten hier folglich einen das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO) aufnehmen. Das Bauordnungsamt des Landkreises Wolfenbüttel hat in einem vergleichbaren Fall auf einem letzten freien Baugrundstück eine wohnbauliche Nutzung untersagt. Weiterhin würde durch die Ausweisung eines Mischgebietes der angestrebte Gebietscharakter des ruhigen Wohngebietes aufgegeben. Zudem müsste geprüft werden, ob der zu erschließende Straßenraum ausreichend dimensioniert wäre.

Ergänzend führt Herr Warnecke nun aus:

Aus der Stellungnahme der LWK ergeben sich hinsichtlich der Gebietsfestlegung keine neuen Aspekte, die nicht bereits in der ersten Beteiligung sowie in der Begründung in Kap. 3.2 Mögliche Konfliktsituationen ausführlich abgewogen wurden.

Der Kritik an der Auswahl der Ausgleichsfläche begegne ich wie folgt: Die Bereitstellung der Ausgleichsfläche erfolgte unter gezielter Einbindung und in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft. Alternativen standen nicht zur Verfügung. Die genaue Lage und der exakte Flächenzuschnitt ist am Standort einer WEA vorgesehen, an dem sich durch die überbaute Fläche für die Anlage und vor allem durch die Zufahrt immer Teilflächen ergeben, die sich mit Blick auf eine zeitgemäße Bewirtschaftung (effektiver Maschineneinsatz hinsichtlich Bestellung, Pflege und Ernte) als eingeschränkt bis nicht nutzbar erweisen. Dadurch relativiert sich der bemängelte Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche. Zur Erreichung der erforderlichen hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt muss die Ausgleichsfläche den in der Textlichen Festsetzung Nr. 9 formulierten Anforderungen genügen und damit quasi aus der Bewirtschaftung genommen werden, was auch in entsprechenden Fällen der Regelfall ist. Lediglich eine extensive Beweidung (z.B. mit Schafen) wäre hier zulässig, was in der Begründung ergänzt werden könnte

Die Stellungnahme des Landkreises Wolfenbüttel mit seinen Fachbehörden wird erfahrungsgemäß erst zum Ende der Beteiligungsfrist erwartet.

Weitere gewichtige Stellungnahmen sind aber aktuell eher nicht mehr absehbar.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Cramme wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- **Der Rat der Gemeinde Cramme beschließt die vorliegenden/ vorgestellten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange wie vorgeschlagen zu behandeln.**
- **Der Rat der Gemeinde Cramme beschließt gem. § 10 Baugesetzbuch den Bebauungsplan "Dorfmitte" als Satzung. Dem Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.**
- **Der zusammenfassenden Erklärung wird zugestimmt.**

In Vertretung

gez.
Kosel

Anlagen: Stellungnahme Landwirtschaftskammer Nds.