

I. Vermerk:

**86. F.-Planänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh)**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Montag, den 10.01.2011, um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Bruchh.-Vilsen**

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.15 Uhr

Anwesend:

Siehe anl. Liste

Herr Matheja begrüßt die Anwesenden und erklärt kurz Sinn und Zweck einer Bürgerinformation sowie den Verfahrensablauf der Planung. Anschließend geht er auf die beabsichtigte Planung ein und stellt diese anhand einer Folie vor.

Aus den Reihen der anwesenden Zuhörer kommen nachfolgend aufgeführte Bedenken und Anregungen:

- Wohnmobilstellplätze

Beabsichtigt ist die Herstellung von 5 – 8 Stellplätzen. Herr Oltmann weist daraufhin, dass für die Herstellung von mehr als 3 Wohnmobilstellplätzen eine Genehmigung als Campingplatz erforderlich ist. Die Darstellung „Campingplatz“ vermisst er jedoch in den Unterlagen. Er spricht sich gegen die Wohnmobilstellplätze und insgesamt gegen einen Campingplatz aus. Hierzu ist anzumerken, dass die besagte Wohnmobilstellfläche als untergeordnete Nutzung und nicht als Campingplatz zu sehen ist.

- Eingrünung

Die geplante Eingrünung und Abschirmung zur freien Landschaft ist zwar zu begrüßen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bereits heute nördlich des Angelteiches vorhandene Eingrünung einen 20 m langen Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wirft. Der Wuchs in diesem Bereich ist sehr stark eingeschränkt.

- Landwirtschaft

Herr Oltmann ist etwas irritiert darüber, dass sich der jetzige Betreiber der Planung in den 90ziger Jahren strikt gegen eine ähnliche Planung (Campingplatz) ausgesprochen und diese als damaliger Haupterwerbslandwirt seinerzeit verhindert hat.

In den 90ziger Jahren hat der jetzige Betreiber der Planung eine Intensivtierhaltung auf dem Hofgelände, welches auch als Campingplatz genutzt werden sollte, betrieben. Heute ist keine Tierhaltung mehr vorhanden, auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird Ackerbau betrieben.

- Angelteiche

Woher kommt das erforderliche Wasser für die zusätzlichen Teiche? Ist eine Genehmigung erforderlich? Wird diese Genehmigung erteilt?

Frau Oltmann fragt nach, wo das Wasser aus dem zusätzlichen Teich bleibt. Sie weist darauf hin, dass es bereits heute große Probleme gibt. Der vorhandene Bach kann das Wasser nicht komplett aufnehmen, so dass selbst in trockenen Sommern ihre angrenzende Weide unter Wasser steht. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass das Wasser stark belastet ist.

Es werden Belästigungen durch eine zu lange Ausleuchtung der Angelteiche (z.B. Nachtangeln) befürchtet.

#### - Tourismus

Liegt eine Marktanalyse vor? Gibt es eine Wirtschaftlichkeitsberechnung? Passt die Planung in das touristische Gesamtkonzept für Weseloh? Es werden auch Bedenken gegen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden Besucher geäußert.

#### - Auswirkungen der Planung für Anlieger

Herr Stührmann befürchtet starke Einschränkungen für die angrenzende Landwirtschaft. Es darf auf keinen Fall zu Beeinträchtigungen des Arbeitsablaufes in der Landwirtschaft führen (z.B. Nachtarbeitsverbot), saisonalbedingte Geruchs- und Staubbeeinträchtigungen müssen hingenommen werden. Hier sollten entsprechende Auflagen in die Planung aufgenommen werden. Die Landwirte müssen geschützt werden. Dieses sollte auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger festgeschrieben werden. Es sollte ein Negativkatalog erstellt werden, aus dem ersichtlich wird, was alles nicht gebaut bzw. betrieben werden darf. Freizeit und Erholung ist ein weitläufiger Begriff.

Entsprechende Ausführungen sind auf Anregung der Landwirtschaftskammer bereits in die Begründung aufgenommen worden. Hinsichtlich einer Ergänzung der getroffenen Aussagen, wird nochmals Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer gehalten.

Herr Stührmann interpretiert die getroffenen Aussagen dahingehend, dass die Freizeit zulasten der Landwirtschaft geht. Herr Matheja erläutert, dass sich die Aussage auf die Bodennutzung im Plangebiet bezieht und nicht als Benachteiligung der Landwirtschaft bei der Bewirtschaftung der benachbarten Flächen zu sehen ist.

#### - Bebauung

Herr Oltmann äußert Bedenken dahingehend, dass auf dem Grundstück Bautätigkeiten durchgeführt werden. Er fragt nach Überwachungs- und Kontrollmöglichkeiten diesbezüglich. Auch bemängelt er die hier vorgenommene Einzelplanung. Hierzu ist auszuführen, dass es bereits mehrere solcher Einzelplanungen im Ortsteil Weseloh gibt.

Nachdem die Anwesenden nochmals ausdrücklich ihre grundsätzliche Ablehnung gegen die vorgestellte Planung zum Ausdruck gebracht und auf ihr Ruhebedürfnis und den Verlust der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität hingewiesen haben, wird eine Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken zugesagt und die Bürgerinformation geschlossen.

Im Auftrag:



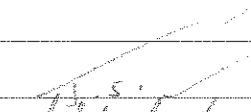
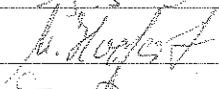
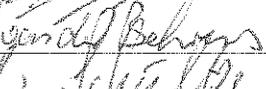
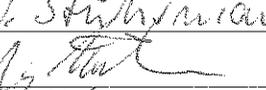
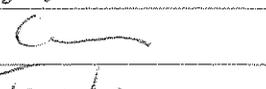
(Anette Schröder)

## Anwesenheitsliste

über die frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der

86. F.-Planänderung (Weseloh), am Montag, 10.01.2011, um 19.00 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses in Bruchh.-Vilsen

	Name, Anschrift	Unterschrift
1.	Jürgen Tischer, Ochtmannien	
2.	Ulrike Korfert, Ochtmannien	
3.	Heide Apmann, Ochtmannien	
4.	Kristian Pape Ochtmannien	
5.	Ryondy Behrens, Ochtmannien	
6.	K. Schulte, Weseloh	
7.	Arnhild Stühmann, Br. Vilsen	
8.	Ralf Stühmann, Büken	
9.	Filippowski, Weseloh	
10.	Fritz Stemes, Weseloh	
11.	Hermann Tasto "	
12.	Eriga Tasto "	
13.	Isolde Wedig, Weseloh	
14.	Elisabeth Altman, Bismarck Weg, Weseloh	
15.	Jürgen Altman, Bismarck Weg 40, Weseloh	
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		

Elisabeth Oltmann  
Benser Weg 40  
27305 Engeln

Jürgen Oltmann  
Benser Weg 40  
27305 Engeln

Hermann Tasto  
Weseloher Str. 7  
27305 Engeln

H. Wieseler e.g.  
Hajj

An die  
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Frau Schröder  
Lange Str. 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Weseloh, 07.01.2011

**Stellungnahme: Bauleitplanung Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, 86. Flächennutzungsplanänderung Beteiligung der Behörde Seite 1 von 3**

Seite 1 von 3

**den und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1, 2 Abs. 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach inhaltlicher Überprüfung der o. g. Planunterlagen nehmen wir zur Erweiterung des Hofes Weseloh wie folgt Stellung:

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hält die Realisierung des geplanten Vorhabens unter Zurückstellung der Belange „Landwirtschaft“ für vertretbar. Aus Sicht der Landwirtschaft drängt sich der Eindruck auf, dass durch die geplante Erweiterung des Hofes Weseloh einseitig die Interessen des Tourismus und der Naherholung gefördert werden sollen, ohne dabei die Belange der Landwirtschaft tatsächlich zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, und dass das Herstellen des Einvernehmens durch die Gemeinde grundsätzlich vielmehr versagt werden müsste, dass auf die Belange der hier angrenzenden aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der Entwicklungsmöglichkeit *vorrangig* Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 BauNVO).

In der Vergangenheit zeigte sich unter anderem, dass die Landwirtschaft für eine Störung der Naherholung verantwortlich gemacht wurde. Bereits in der jetzigen Konzeption ist die praktische Landwirtschaft in ihrer Ausübung eingeschränkt und die Nachbarschaft bereits konfliktär. Dementsprechend wird aus Sicht der Landwirtschaft der Erweiterung des Forellenhofes wie folgt im Einzelnen entgegen getreten.

1. Gegen die Planung sind aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken zu erheben. Die Erweiterung steht zum einen den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes entgegen, und zum

anderen grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, von denen Staub und Geruchsimmissionen ausgehen.

Die angrenzenden Ackerflächen dienen der freien und nachhaltigen Nutzung der Landwirtschaft, die dort auch aktiv betrieben wird. Die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen führte bereits in der Vergangenheit zu Auseinandersetzungen wegen Geruchs- und Lärmbelästigungen.

Vorrangig sind entgegen der planerischen Darstellung nicht nur eine Standortsicherung von Erholungsstandorte, sondern dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Planungen für Vorhaben der Landwirtschaft, also Vorhaben die den Privilegierungstatbestand der Landwirtschaft gemäß § 201 BauGB erfüllen, zu entsprechen. Es besteht vorliegend ein unausräumbarer Zielkonflikt mit dem dort als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ vorsehenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und der geplanten Erweiterung. Die Erweiterung des „Freizeitangebotes“ stellt, entgegen den Ausführungen in der Bauleitplanung, eine Gefährdung der dem Flächennutzungsplan zugewiesene raumordnerische Funktion dar.

2.

Im Weiteren benötigt die Landwirtschaft Nutzflächen als Produktionsgrundlage. Ackerland ist der begrenzende Faktor bei der Entwicklung der Betriebe und nicht vermehrbar. Dem Erhalt wie vorliegend gut nutzbarer Flächen kommt demnach für die Landwirtschaft eine besondere Bedeutung zu. Betroffen sind hier Ackerflächen mit bester Bodenbewertung.

Kompensationsmaßnahmen werden zudem in den meisten Fällen zusätzlich auf landwirtschaftliche Nutzflächen realisiert, so dass auch hierdurch landwirtschaftliche Flächen der Produktion entzogen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht muss es demnach von höchster Priorität sein, den Flächenverbrauch für Eingriffe (und auch für Kompensationsmaßnahmen) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und so den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen möglichst zu verhindern, jedenfalls aber deutlich zu verringern.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen sind gemäß §§ 8 ff NdsBauO benachbart. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sichern regelmäßig auch aus planungsrechtlicher Sicht ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Ein etwa an die Grenze gerücktes Gebäude oder Bepflanzungen beschatten regelmäßig die Freifläche und stört dessen Nutzung und Anpflanzungen. Eine solche Beeinträchtigung eines Nachbarn erscheint äußerst bedenklich. Die Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Bereits durch die Aufschüttung eines Walles und die Anpflanzung von Büschen und Bäume nördlich des bestehenden Angelteiches haben einen Schattenwurf von 20 bis 30 m auf die angrenzende Ackerfläche und verhindern eine ordnungsgemäße Flächenbewirtschaftung. Die Folge sind Ertragsseinbußen.

3.

Weitere erhebliche Bedenken sind gegen die Ausweisung des Plangebietes als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ im Besonderen zu erheben, weil ein solche Ausweisung sowohl den Darstellungen des Flächennutzplans als auch der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft und dem Orts- und Landschaftsbild widersprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Hallenbad mit Sauna und Saalbetrieb, sowie die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen „Campingplatzes“ nicht genehmigungsfähig sind. Die Errichtung eines Hallenbades und „Campingplatzes“ ist in einem faktischen Dorfgebiet nicht genehmigungsfähig, da sich eine solche Anlage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das

Herstellen des Einvernehmens durch die Gemeinde müsste daher versagt werden, gerade weil Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Wie bereits eingangs dargelegt, ist besonders auf die Belange der hier angrenzenden aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der Entwicklungsmöglichkeit vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 BauNVO).

- 3 -

Die Errichtung eines „Wellness-Centers“ kollidiert eindeutig mit der angrenzend aktiv betriebenen Landwirtschaft. Die vorstehende Bauleitplanung ist rechtlich nicht haltbar.

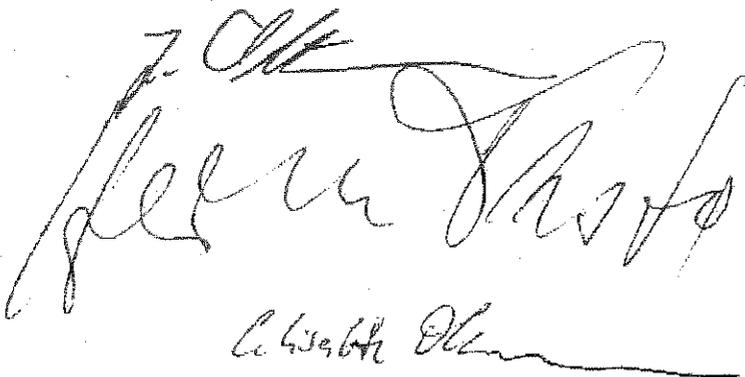
In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bereits ein ähnlicher Antrag in den neunziger Jahren im Gemeinderat eine Ablehnung erteilt wurde, weil der jetzige Betriebsinhaber eine solche Erweiterung aufgrund aktiv betriebener Landwirtschaft ablehnte und entsprechende Einwendungen erhob.

Nach diesseitiger Auffassung ist zum jetzigen Zeitpunkt Vorstehendes bei der Beschlussfassung des Rates über die Änderung des Flächennutzungsplanes unbedingt zu berücksichtigen und die Beeinträchtigungen der Landwirtschaft zu vermeiden. Nach den jetzigen Planunterlagen ist eine Konkretisierung des Erweiterungsvorhabens, um eine weitergehende Beeinträchtigung der Landwirtschaft ausschließen zu können, unerlässlich.

Sollte diese Konkretisierung nicht erfolgen, so steht eine Änderung des Flächennutzungsplanes, den gesetzlichen Vorgaben entgegen. Den Belangen der Landwirtschaft ist in diesem Fall gegenüber denen der Naherholung und des Tourismus Vorrang einzuräumen, - gegebenenfalls mag ein Konsens mit den Betroffenen, der Landwirtschaft, gesucht werden.

Die Errichtung eines Wellness-Center ist im Weiteren mit der natürlichen Funktion der Außenbereichslandschaft schließlich nicht zu vereinbaren und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft. Die Erweiterung des Hofes ist zwingend aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zu zulassen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Thies  
012471800

**Von:** Michael Matheja  
**An:** Stührmann, Ralf  
**Datum:** 14.01.2011 11:59  
**Betreff:** Antw: 86. Flächennutzungsplanänderung (Weseloh)

Sehr geehrter Herr Stührmann,

Ihre Mail habe ich erhalten.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Michael Matheja

Fachbereich 4 - Bauen und Planung  
Bauleitplanung und Baugenehmigung

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen  
Telefon 04252/391-417  
Telefax 04252/391-400  
e-mail: michael.matheja@bruchhausen-vilsen.de  
Internet: www.bruchhausen-vilsen.de

>>> Ralf Stührmann <Stuehrmann-R@rwg-hoya.de> 14.01.2011 12:05 >>>

Meine Mutter, Frau Arnhild Stührmann, hat mich mit der Übermittlung dieses Schreibens beauftragt. Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung per E-Mail.

Vielen Dank.

Ralf Stührmann

Tel. Firma 04257/930128

Privat 04251/670020

An die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

z. H. Herr Matheja

Lange Straße 11

27305 Bruchhausen-Vilsen

Bruchhausen-Vilsen, den 14.01.2011

86. Flächennutzungsplanänderung (Weseloh)

Sehr geehrter Herr Matheja,

es muss sichergestellt werden, dass durch die 86. Flächennutzungsplanänderung und des damit verbundenen Ausweises eines Sondergebietes (SO) für Erholung und Freizeit, jetzt und zukünftig keine Auflagen und Beschränkungen für die Nutzung meiner angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von dem jetzigen oder von möglichen zukünftigen Betreibern geltend gemacht werden können, für die es ohne diese Planänderung und dem Ausweis des Sondergebietes keine rechtliche Grundlage geben würde.

Der bisherige Hinweis im Teil I der Begründung unter Punkt 4.2.2, wie folgt lautend

" Durch die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und als solche zu tolerieren."

ist daher nicht ausreichend.

Zurzeit lasse ich eventuelle Auswirkungen rechtlich prüfen. Daher behalte ich mir vor, falls notwendig, weitere Ergänzungen und Einwürfe im Laufe des Verfahrens vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Arnhild Stühmann

Bahnhofstraße 5

27305 Bruchhausen-Vilen

Wilhelm Schultze  
Beiser Weg 39  
27305 Engeln

An die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Fachbereich 4 - Bauen und Planung  
Lange Straße 11

27305 Bruchhausen-Vilsen

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen			
Emp. 17. JAN. 2011			

W. Weseloh z. B.

### 86. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf 1.12.2010 / Schmitz Weseloh

Engeln, 13.1.11

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

auf diesem Wege möchten wir als vom obigen Vorhaben betroffene Nachbarn unsere Einwände im Zuge des Genehmigungsverfahrens geltend machen.

Familie Schmitz plant eine Erweiterung ihres Hofgrundstückes auf bisherigen Ackerflächen in Richtung Westen und nähert sich damit unserem Haus und Grundstück, welches circa 500 Meter nordwestlich des jetzigen Hofes Schmitz liegt. Die Distanz zur Grenze des angestrebten Sondergebietes liegt bei etwa 200 Metern.

Aus unserem Haus und von unserem Grundstück haben wir einen weiten Blick in Richtung Südosten, Süden und Südwesten und sind insofern von der Änderung des besagten Ackerlandes in ein Sondergebiet direkt betroffen.

Grundsätzlich haben wir nichts gegen eine Erweiterung der Teiche auf jetziges Ackerland, wenn eine dichte Randbepflanzung um die Teiche herum gewährleistet wird.

Gleichzeitig sollte das Gebiet umso intensiver bepflanzt werden, je mehr Bebauung außerhalb des jetzigen Hofareals geplant ist. Gegen eine moderate Erweiterung des jetzigen Hofgeländes in unmittelbarem Anschluss an die bereits bestehenden Gebäude haben wir keine Einwände.

Die Ausweisung des Sondergebietes (im Plan orange) sehen wir als eine Vorstufe für einen Campingplatz. Dieses hat massive Auswirkungen, wenn das Gebiet nicht wirkungsvoll abgeschirmt wird und auch im Randbereich bebaut wird. Dadurch würde unsere eigene Wohnsituation dramatisch an Qualität verlieren. Dieses begrüßen wir nicht!!

Zusammen mit dem Entwicklungsauftrag, der im Zusammenhang mit der Ausweisung des betreffenden Gebietes von der Samtgemeinde erteilt wird, sehen wir eine nachteilige Entwicklung des Landschaftsbildes. Dieser Auftrag bedeutet doch wahrscheinlich, dass zukünftig weitere bauliche Maßnahmen ins Auge gefasst werden.

Noch ist genau dieser Landstrich ursprünglich und die vorhandene Bebauung im Dorf fügt sich überwiegend harmonisch ins Landschaftsbild ein.

Zu folgenden Aspekten möchte ich mich hiermit äußern:

### 1. Stellplätze für Wohnmobile

Die Anzahl der Caravan-Stellplätze sollte auf eine kleine einstellige Anzahl begrenzt sein und bleiben und von einer dichten hohen Hecke umgeben sein, die auch im Winter ohne Laub ausreichend Sichtschutz bildet. Wahrscheinlich ist dieses nur durch immergrüne Pflanzen zu erreichen. Alternativ könnte man darüber nachdenken, die Caravane auf dem jetzigen Hofgelände unterzubringen, so dass von außen niemand sich daran stören könnte.

### 2. neue Blockhütten am vorhandenen Angelteich (Freizeitunterkünfte und Gemeinschaftseinrichtungen)

Aus unserer Sicht sollte gewährleistet sein, dass Hütten, Gemeinschaftsgebäude (Sanitär, etc.) nur auf dem jetzigen Hofgelände oder unmittelbar daran anschließend errichtet werden.

Gegen neue ebenerdige Hütten und Gemeinschaftseinrichtungen am alten Teich haben wir keine Einwände. Jede zusätzliche Bebauung macht eine Beleuchtung auf Wegen notwendig sowie an und in den Gebäuden. Beleuchtung sollte nicht höher als 1,5 Meter über dem Boden sein, damit kein Lichtermeer abends und nachts weiträumig durch die Landschaft leuchtet.

Sollte irgendeine Bebauung (Hütten, Saal, ...) oder beleuchtete Wege am Abend und in der Nacht auf jetzigem Ackerland geplant sein, sind wir damit nicht einverstanden, da das Landschaftsbild und auch unsere Wohnsituation dadurch nachhaltig gestört würde.

### 3. Saalneubau

Wenn ein solches Gebäude auf dem bis jetzt bestehenden Hofgrundstück gebaut würde, haben wir keine Einwände.

Außerhalb des jetzigen Hofgeländes, aber innerhalb des künftigen Sondergebietes bliebe ein solches Vorhaben für das Landschaftsbild ein äußerst schwieriger Fall.

### 4. Tierpark mit Volieren

Wichtig zu wissen wäre, wie viele Unterstände für Tiere aus welchem Material in welchem Stil errichtet werden sollen und wo? Wenn der hintere, westliche Teil des geplanten Tiergeheges auch weiterhin weit einsehbar sein wird, würden wir das begrüßen, sofern dort nur wenige Volieren errichtet würden. Ob bepflanzt oder nicht, außerhalb des jetzigen Hofes halten wir es für wichtig, keine Beleuchtung zuzulassen und so etwas auch für die Zukunft festzuschreiben!! Denn noch ist es hier abends wirklich dunkel.

Die Schutzhütten für die Tiere sollten nicht aus Blech oder Plastik, am besten aus Holz und niedrig sein und sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Vielleicht könnte auch jede

Hütte von ein paar Büschen eingefasst sein. Eine weitere Ansammlung von Blechhütten auf dem südlich an das Sondergebiet anschließenden Acker, wie bereits vorhanden, halten wir für unverträglich mit der Landschaft. Dieses träfe uns mit voller Wucht.

#### 5. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Wenn diese nur in bisher bestehenden Gebäuden untergebracht werden sollen, spricht aus unserer Sicht nichts dagegen.

#### 6. Ausgleichsmaßnahmen

Handelt es sich dabei um Randbepflanzung auf dem besagten Acker? Wird das gesamte Areal eingezäunt und zugepflanzt? Eine dreireihige Bepflanzung würden wir favorisieren, damit eine solche Feldhecke auch in der kalten Jahreszeit dichten Sichtschutz gewährleistet.

Eine komplette Eingrünung auf einem Wall an der Nordgrenze und an der westlichen Kante des nördlichen Teils, der sich weit nach Westen vorschiebt, halten wir für angemessen, um das gegenwärtige Landschaftsbild tatsächlich weitgehend zu erhalten.

Probleme sehen wir bei den Wohnmobilen. Diese fügen sich aufgrund Ihrer Größe und Farbe überhaupt nicht harmonisch in das Landschaftsbild ein und stören dieses sehr nachhaltig!! Deshalb sollten die Wohnmobil-Stellplätze unmittelbar durch eine Hecke eingefasst werden. Diese würde den Erhalt des Landschaftsbildes sicherstellen und wäre ein Schattenspender für die dort abgestellten Fahrzeuge. Vielleicht sollte eine Hecke in diesem Bereich sogar immergrün oder dreireihig gepflanzt werden, so dass effektiver Sichtschutz gewährleistet ist.

#### 7. neue Teiche auf bisherigem Ackerland

Dagegen haben wir keine Einwände, wenn die begleitenden Maßnahmen sensibel geplant und gut durchgeführt werden.

#### 8. Entwicklungsauftrag, der mit der Ausweisung von Erholungsstandorten verbunden wird (S. 5, 1. Absatz)

Dieser Passus bereitet uns Sorge, ja eigentlich Angst. Was kann zukünftig in einem Sondergebiet alles genehmigt werden, wenn ein solcher Entwicklungsauftrag umgesetzt wird. Eine Information darüber hätten wir gerne vor der Verabschiedung des Flächennutzungsplanes.

#### 9. Beeinträchtigung des Landschaftsraumes (S. 5, 5. Absatz)

Die Samtgemeinde sieht eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes und die touristische Qualität der Ortslage durch das geplante Vorhaben nicht gestört.

Genau dieses trifft für uns in unserem Zuhause jedoch zu, wenn eine Überdehnung der Bebauung in dem geplanten Sondergebiet angestrebt wird, also auf der Fläche des Sondergebietes verstreut gebaut wird. Wenn außerhalb des jetzigen Hofgeländes neue Gebäude errichtet werden, die nicht der Tierhaltung dienen, wird der Landschaftscharakter

nachhaltig gestört. Die Anzahl der Unterstände für Tiere sollte begrenzt sein und sich harmonisch in Material und Farbe und durch geringe Größe in die Natur einfügen.

Als schwierig betrachten wir auch einen Stellplatz für Caravane abseits des jetzigen Hofgeländes auf freiem Feld. Wohnmobile sind in aller Regel leuchtend weiß, etwa 3 bis 4 Meter hoch, etwa 6 bis 8 Meter lang und haben abends erleuchtete Fenster. Ohne Abschirmung wäre das ein großer Störfaktor.

#### 10. Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, Speisung der Teiche durch Grundwasser (S. 15, Punkt 2.1.4)

Wenn nicht deutlich mehr Grundwasser als bisher gepumpt wird, sobald die neuen Teiche erst einmal gefüllt sind, steht dem aus unserer Sicht nichts entgegen. Zu klären wäre jedoch, ob durch dauerhaftes Pumpen im großen Stil der Baumbestand der benachbarten Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen wird. Gleichzeitig sollte der Gemeinde bewusst sein, dass die Gräben eigentlich zur Entwässerung von Regenwasser in früheren Zeiten angelegt wurden und eine große dauerhafte Füllmenge nicht jedem Besitzer tiefliegender Areale entgegen kommt.

Bedenken haben wir eventuell bei der Qualität des Abwassers durch den Graben. Zu klären wäre die Frage, ob bei großen Teichanlagen und dann geplanten zwei Indoor-Angelanlagen das Wasser nicht erst dann abgelassen wird, wenn das Wasser eben nicht mehr gut ist und / oder ob dem Wasser irgendwelche Chemikalien oder Medikamente (Antibiotika, ...) zugesetzt werden, um ein Umkippen zu verhindern. Über den Graben erreicht das Wasser von Schmitz auch unseren Teich, den wir zum Baden nutzen und insofern an natürlichem, gesundem Wasser interessiert sind.

#### 11. Lärm, Staub, Gerüche durch Landwirtschaft

Sie werden als zu tolerieren festgestellt. Wie sieht es mit Lärm von Seiten des künftigen Freizeitgeländes Schmitz aus; ist so etwas von der Nachbarschaft auch zu tolerieren, wenn, wie in solchen Anlagen nicht unüblich, vielleicht auch permanent viele große Feste bis spätabends gefeiert werden?

Gelten in Freizeitgebieten andere Regeln als in anderen Gebieten?

Haben Betreiber einer solchen Freizeitanlage das Recht, permanent laute Außenmusik abzuspielen?

Über diese Fragen hätten wir aus Ihrem Haus gerne Auskunft, bevor über eine Genehmigung für eine Änderung des Flächennutzungsplanes befunden wird.

#### 12. Einzelanlagen zur Schweineaufzucht im westlichen Bereich des Plangebietes die erhalten bleiben (S. 6, Absatz 6)

Diese Vorrichtungen werden nicht durch die geplanten Volieren ersetzt oder existiert beides parallel?

Wir würden es begrüßen, wenn wir von dem weiteren Verlauf der Planungen und dem angestrebten Genehmigungsverfahren eine Chance zur Kenntnis von Ihnen bekämen.

Bitte lassen Sie mir Ihre Stellungnahme zu meinen Einwänden zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelm Schulze





zweckverband verkehrsverbund  
bremen/niedersachsen

zvbvn Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Str. 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Willy-Brandt Platz 7  
28215 Bremen  
Telefon 0421 460 529 0  
Telefax 0421 460 529 99  
www.zvbvn.de

Geschäftsführer  
Christof Herr

Haltestelle  
Hauptbahnhof  
Ausgang Bürgerweide

Ansprechpartner  
Tim Semmelhaack

Durchwahl 460 529-30  
E-Mail semmelhaack@zvbvn.de

21. Dezember 2010

**Stellungnahme zur 86. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh); Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schröder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufgabenträger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem oben genannten Planungsvorhaben. Wir würden es jedoch begrüßen, wenn Sie folgende Anmerkung unter Punkt „4.5 Verkehrliche Belange“ in der Begründung zur 86. Flächennutzungsplanänderung aufnehmen würden:

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Weseloh (Engeln) – Müggenburg“. Von dieser Haltestelle aus wird das überplante Gebiet durch die Linien 105 und 152, die überwiegend auf den Schülerverkehr ausgelegt sind, in Richtung Bruchhausen-Vilsen und Syke an das Netz des ÖPNV angebunden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Tim Semmelhaack

# WASSER- UND BODENVERBAND HACHE UND HOMBACH

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

- Der Verbandsvorsteher -

WABO Hache und Hombach • Wiesenstraße 4 a • 27211 Bassum-Bramstedt

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom    Unser Zeichen (Bei Antwort angeben)    Bearbeiter    21. Dezember 2010  
Peter Neumann

**Bauleitplanung Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
86. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh)**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den vorliegenden Unterlagen sind keine Aussagen zum Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers auf den Neuversiegelungsflächen gemacht worden.

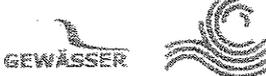
Unter der Voraussetzung, dass diese anfallenden Wassermengen auf dem Grundstück versickert oder zurückgehalten (Teiche) werden und Gewässer des Verbandes (Lendenbeeke, Hache) nicht mit Einleitungen beaufschlagt werden, bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Neumann, Verbandsingenieur)

C:\DOKUME-1\FISCHROE-1\BRUN\LOKALE-1\Temp\XPpgrwise\86-F-Planänderung- Übersichtsplan Weseloh--2010-12-21 .doc

**Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach**

Wiesenstraße 4 a		Bankverbindung
27211 Bassum-Bramstedt		Kreissparkasse Syke
Telefon: 04241 - 1512		(BLZ: 291 517 00)
Telefax: 04241 - 922598		Konto - Nr.: 111 001483 2

Sprechzeiten: Montag und Mittwoch von 08:00 bis 12:00 Uhr

Von: Manfred Böcker <manfred.boecker1@ewetel.net>  
An: <anette.schroeder@bruchhausen-vilsen.de>  
Datum: Samstag, 1. Januar 2011 19:31  
CC: "Meyer NABU-Niedersachsen" <elke.meier@nabu-niedersachsen.de>  
NABU Kreisverband Diepholz e.V.

Bauleitplanung Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

86. Flächennutzungsplanänderung Teilplan 0 - Übersichtsplan (Weseloh)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schröder,

zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Planung geht weit über die bisherige Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle hinaus. Nach der Planung wird aus einem landwirtschaftlichen Betrieb ein Sondergebiet Erholung mit Wohnmobilstellplätzen, Freizeitunterkünften, Gemeinschaftseinrichtungen, Angeltischen usw. auf einer Gesamtfläche von 9,57 ha.

Wie die festgestellten "erheblichen Beeinträchtigungen" (Boden und Natur) im Änderungsbereich ausgeglichen werden sollen, wird nur teilweise dargestellt. Ein Grünordnungsplan sollte dazu ausgearbeitet werden.

Auf die Qualität des Wasserablaufes der Teiche wird nicht eingegangen.

Es bleibt die Frage, wie die SG ähnliche Entwicklungen in ihre Erholungsplanung integrieren will.

Mit freundlichem Gruß

NABU KV Diepholz

Manfred Böcker

An der Brake 55

28844 Weyhe

04203 1750

EWE NETZ GmbH · Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst  
Postfach 11 19 · 27731 Delmenhorst

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen



Datum	Ihre Zeichen/Nachricht	EWE NETZ GmbH	Durchwahl	E-Mail
04.01.2011		Reinhard von Brackel/Re	04221 914-278	reinhard.vonbrackel@ewe.de

**Bauleitplanung Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**  
**86. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh)**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1**  
**BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen. Wir haben keine Einwände, weisen jedoch darauf hin, dass sich im dortigen Gebiet Erdgasleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

Fragen hierzu beantworten Ihnen gern die Mitarbeiter unserer Bezirksmeisterei Syke, Tel. 04242 5793-420.

Freundliche Grüße

EWE NETZ GmbH  
Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst

  
Manfred Heiden

  
Reinhard von Brackel

Anlage  
Plan Nr. 324589350A (Gas)





Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,  
Geschäftsbereich Nienburg, Postfach 17 20, 31567 Nienburg

Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Nienburg

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11

Bearbeitet von:  
Herrn Eiskamp

27315 Bruchhausen-Vilsen

E-Mail: achim.eiskamp@nlstbv-ni.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
08.12.2010

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
2-1111-2141/21101-K 132

Durchwahl 606-168

Nienburg (Weser)  
06. Januar 2011

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen;**  
86. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weselohe)  
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -

Anlg. Vereinbarungsentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Änderungsgebiet des o. g. Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen liegt ca. 150 m westlich der Kreisstraße 132 Ochtmannien - Weselohe.

Die äußere verkehrliche Erschließung des ausgewiesenen Sondergebietes „Erholung und Freizeit“ erfolgt über die Gemeindestraße, welche im Abschnitt 10 bei Station 1550 Anschluss an die Kreisstraße 132 besitzt.

Die vorgenannte Gemeindestraße weist im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 132 lediglich eine auf 10 m Länge mit Betonsteinpflaster und danach bituminös befestigte Fahrbahnbreite von 4,00 m und Anschlussradien von 8,00 m auf.

Zur Gewährleistung sicherer Verkehrsabläufe wird für den Einmündungsbereich im Abschnitt 10 bei Station 1550 der Kreisstraße 132 ein Ausbau in 5,50 m Breite auf mindestens 20,00 m Länge gemäß Musterblatt Nr. C 1.1/X-86 der Niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich.

Die Bauarbeiten sind im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei Vilsen durchzuführen.

Zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen ist für den Ausbau und verkehrssicheren Anschluss der Gemeindestraße im Abschnitt 10 bei Station 1550 der Kreisstraße 132 eine Vereinbarung zwischen der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen und dem Landkreis Diepholz, als Baulastträger der Kreisstraße 132, abzuschließen.

Ein entsprechender Vereinbarungsentwurf ist in der Anlage zur Kenntnisnahme beigefügt.

Seite 1 von 2 Seiten

**Dienstgebäude**  
Oldenburger Str. 2  
31582 Nienburg/Weser

**Besuchszeiten**  
Mo. - Do. 9 - 15 Uhr  
Fr. 9 - 12 Uhr

**Telefon**  
(0 50 21) 6 06-0  
**Telefax**  
(0 50 21) 6 11 06

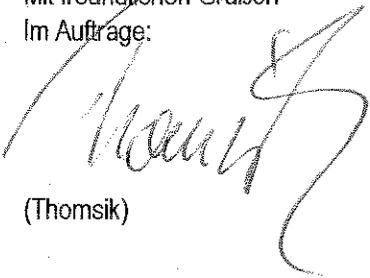
**E-Mail**  
Poststelle@nlstbv-ni.niedersachsen.de  
**Internet**  
www.strassenbau.niedersachsen.de

**Bankverbindung**  
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 486  
IBAN: DE52 2505 0000 0106 0224 86  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H

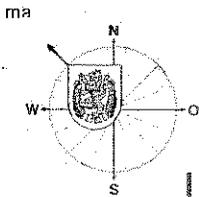
An der Einmündung Gemeindestraße / Kreisstraße 132 im Abschnitt 10 bei Station 1550 müssen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10,00 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 132 – und 200,00 m in Achse der Fahrbahn der Kreisstraße 132 für den Verkehr aus Richtung Ochtmannien sowie in Achse der rechten Fahrspur der Kreisstraße 132 für den Verkehr aus Richtung Weseloh gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988) oberhalb 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von jeglicher sichtversperrender bzw. –behindernder Nutzungsart ständig freigehalten werden.

Der Fachdienst Umwelt und Straße, Team Straße und Verkehr, des Landkreises Diepholz erhält eine Durchschrift dieser Stellungnahme zur Kenntnis und weiteren Veranlassung hinsichtlich der Vereinbarung für den Ausbau und verkehrssicheren Anschluss der Gemeindestraße im Abschnitt 10 bei Station 1550 der Kreisstraße 132.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage:



(Thomsik)



**Landkreis Diepholz**  
... gut miteinander leben.

**Der Landrat**

Fachdienst Bauordnung  
und Städtebau

Landkreis Diepholz · Postfach 1340 · 49343 Diepholz

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
Lange Straße 11  
27305 Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Frau Marks  
Gebäude: Kreishaus Diepholz  
Zimmer: B 016  
Telefon: 05441-976- 1418  
Telefax: 05441-976- 1758  
E-Mail: irmtraud.marks@diepholz.de \*

Zentrale / Telefon: 05441/976-0  
Internet: <http://www.diepholz.de> \*

\* Hinweis: Infos zur rechtssicheren und rechtsverbindlichen elektronischen Kommunikation finden Sie auf den Internetseiten des Landkreises Diepholz.

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
08.12.2010

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)  
63 DH 03404/2010/81

49356 Diepholz, Niedersachsenstr. 2  
7. Januar 2011/MA

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen  
86. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan O - Übersichtsplan (Weselohe)  
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meiner Sicht ist zu der von Ihnen beabsichtigten Planung Folgendes zu sagen:

**Fachdienst Kreisentwicklung - UNB**

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die vorhandenen Planunterlagen um eine genauere Bilanzierung des Eingriffs und der benannten Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen. Hier fehlt eine Gegenüberstellung der geplanten überbaubaren Fläche und der Fläche für Heckenpflanzung/Kompensation.

Die Aussagen zum Artenschutz sind grundsätzlich richtig, mir aber in diesem Fall nicht konkret genug. Aus meiner Sicht ist es erforderlich, die möglicherweise zum Aus-/Umbau vorgesehenen Gebäude im Frühjahr hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Eulen zu untersuchen (einmalige Begehung).

**Fachdienst Umwelt und Straße - UAB**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (12/2010) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Öffnungszeiten BürgerService

Mo - Mi 7:30 - 17:00 Uhr, Do 7:30 - 18:30 Uhr, Fr 7:30 - 13:00 Uhr  
BürgerService Syke zusätzlich Di 7:30 - 18:30 Uhr

Öffnungszeiten der Anlaufstellen der Ausländerstelle

Mo - Fr 7:30 - 13:00 Uhr, Do zusätzlich 14:00 - 18:30 Uhr

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller anderen Fachdienste stehen Ihnen nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.

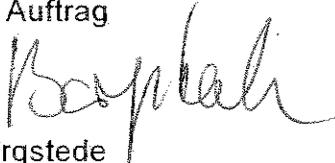
Bankverbindungen

Kreissparkasse Diepholz	Kto. 13 144	BLZ 256 513 25
Kreissparkasse Syke	Kto. 11 100 101 37	BLZ 291 517 00
Volksbank Diepholz	Kto. 11 099 000	BLZ 250 695 03
Postbank Hannover	Kto. 6075-308	BLZ 250 100 30
Postbank Hamburg	Kto. 6543-205	BLZ 200 100 20

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit noch keine flächendeckenden Informationen vor.

Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabensträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Borgstede', written over the printed name below.

Borgstede