

Samtgemeinde Bruchh.-Vilsen



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

Datum: 06.06.2008

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

Vorlage-Nr.: 00-0108/08

öffentlich

Beratungsfolge:

Planungsausschuss	25.06.2008
Samtgemeindeausschuss	03.07.2008

Betreff:

54. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan A – Bruchhausen-Vilsen (GE Kreuzkrug)

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

b) Beschluss über Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

c) Auslegungsbeschluss und parallele Durchführung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, die keine Anregungen enthalten, werden zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

c) Es wird der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die 54. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der 54. FNP-Änderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 die Aufstellung der 54. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 16.02.2006 wurde am 20.02.2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die in der Veran-

staltung vorgebrachten Anregungen können dem beigefügten Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entnommen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinden Bruchhausen-Vilsen und Engeln haben im Rahmen ihrer Planungshoheit den Bedarf an Gewerbeflächen zu prüfen. Zur Zeit hat die Gemeinde das innerörtliche GE Am Bahnhof, das bis auf geringe Restflächen nur bedingt zur Verfügung steht. Im Bereich südlich des Maidamms stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen gewerbliche Bauflächen dar. Der Gemeinde Engeln stehen zur Zeit keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund haben sich beide Gemeinden dazu entschlossen, gemeinsam ein Gewerbegebiet zu planen.

Das Gewerbegebiet Kreuzkrug wird aufgrund seiner infrastrukturell exponierten Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 6 / Landesstraße 202 jedoch vorgezogen. Es wird eine regionale Bedeutung haben. Schwerpunktmäßig soll das Gewerbegebiet zur regionalen Um- und Ansiedlung von Betrieben dienen. Entsprechende Aussagen sind bereits in der Begründung zur FNP-Änderung enthalten.

Der Standort ist schon durch die bestehende Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, dem benachbarten Lagerplatz der Straßenmeisterei Vilsen und der gegenüberliegenden Spedition geprägt. Das Gewerbegebiet wird zur Landschaft durch eine 5 m breite „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ abgeschirmt.

Die Gemeinde hat die Problematik der kokurierenden Nutzungen schon frühzeitig erkannt und diskutiert. So wurde im Entwurf des parallel aufzustellenden B-Plans eine Textliche Festsetzung (Nr.1) aufgenommen, die die Zulässigkeit der Nutzungsarten abschließend aufzählt. Dabei sind nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unzulässig. Innerhalb weiterer Beratungen wurde jedoch erkannt, dass die bisher geführte Liste, insbesondere hinsichtlich der Frage der Vollständigkeit und ihrer Zentren- und Nahversorgungsrelevanz, nicht konkret genug ist. Da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist, sollte im Rahmen des Verkaufs die Prüfung des Betriebs in Bezug auf die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz erfolgen. So kann auch über einen längeren Zeitraum bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf die vorhandenen und sich vielleicht wechselnden gewerblichen Strukturen und Ansprüchen in den Gemeinden Einfluss genommen werden.

Zur Erschließung des Plangebiets wird von zwei Planstraßen, ausgehend von der L 202, und über vorhandene Zufahrten von der L 202, der B6 und der Gemeindestraße „Sulinger Straße“ sicher gestellt. Die konkrete Erschließung wird im parallel aufzustellenden B-Plans festgesetzt. Die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich B6 / L 202 hat sich nach Betrieb einer Ampelanlage entschärft.

Von den Herren Wilhelm und Torsten Heussmann wird mit Schreiben vom 12.10.2006 darauf hingewiesen, dass auf ihrem (Betriebs)Grundstück 3 rein privat genutzte Wohnhäuser sind, für die die Immissionen eines Gewerbegebiets nicht akzeptiert werden können.

Vom Landkreis Diepholz wird erklärt, dass alle drei Häuser mit gewerblichen Nutzungen / als Betriebsleiterwohnungen genehmigt wurden. Es besteht somit nicht der Anspruch, wie er von Wohnnutzungen ausgeht.

Mit Schreiben vom 23.12.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Planunterlagen am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

1. Exxon mobil Production GmbH mit Stellungnahme vom 04.01.2006
2. e.on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 04.01.2006
3. Mittelweserverband und Wasser- u. Bodenverband Hache und Hombach mit Stellungnahme vom 11.01.2006
4. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 05.01.2006
5. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 12.01.2006
6. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 11.01.2006
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Ni mit Stellungnahme vom 09.01.2006
8. EWE AG mit Stellungnahme vom 12.01.2006
9. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 26.01.2006
10. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 17.01.2006
11. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 19.01.2006
12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 18.01.2006
13. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 20.01.2006
14. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 23.01.2006
15. Niedersächsisches Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 30.01.2006
16. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Meerbach und Führse“ mit Stellungnahme vom 14.03.2006

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert (die Stellungnahmen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei):

1. Wintershall AG mit Stellungnahme vom 09.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt.

2. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 10.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Stellungnahme vom 12.01.2006

Beschlussempfehlung:

Aussagen zur Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV werden in die Begründung aufgenommen.

4. eon Avacon mit Stellungnahme vom 17.01.2008

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

5. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 26.01.2006

Beschlussempfehlung:

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB)

Bei den im Plangebiet liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, die bisher auch so bewirtschaftet werden. Die im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe wurden mit der Bitte angeschrieben, Aussagen über mögliche Verunreinigungen auf dem Betriebsgelände in der Vergangenheit zu machen (Historische Recherche). Auf die Inanspruchnahme eines Gutachters wurde verzichtet.

Der Tankstellen- und Kfz-Betrieb hat schriftlich Stellung genommen. Danach wurden keine abfallrechtlichen Auffälligkeiten auf dem Grundstück festgestellt.

Auch die Spedition hat schriftlich Stellung genommen und mitgeteilt, dass heute ebenfalls keine abfallrechtlichen Auffälligkeiten bekannt sind. Allerdings wurde im Jahr 1994 das Erdreich oberflächlich verschmutzt. Das vorgelegte Gutachten hat zum Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf für eine Altlastensanierung gesehen wird. Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen werden.

Die Begründung wird um Aussagen zu notwendigen Recherchen des Planungs-bzw. Vorhabenträgers und Meldung an die UAB ergänzt.

Die Aussagen des Fachdienstes Bodenordnung und Städtebau werden zur Kenntnis genommen.

6. Freiwillige Feuerwehr Br.-Vilsen, Ortsfeuerwehr Br.-Vilsen mit Stellungnahme vom 30.01.2008

Beschlussempfehlung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) müssen für Gewerbegebiete mit angenommener mittlerer Brandausbreitung 96 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Nach Rücksprache mit der WSV Syker Vorgeest sind im südwestlichen Kreuzungsbereich (Tankstelle) zwei Hydranten vorhanden, die eine Löschwasserabgabe von 36 m³ und 60 m³ haben. Damit ist die geforderte Löschwassermenge von 96 m³ bereitgestellt. Zusätzlich können aus dem nordöstlichen Hydranten (Spedition) 96 m³ entnommen werden. Dem Hydrant könnte im Notfall ebenfalls mit Kreuzung der B6 Wasser entnommen werden.

Bei Erschließung des Gewerbegebiets wird die Leitung verlängert, so dass die Anschlusswege im Brandeinsatz kürzer werden. Zur Löschwasserversorgung wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Diepholz, Fachdienst Sicherheit und Ordnung verwiesen. Die Forderung der Ortsfeuerwehr Br.-Vilsen wird erfüllt.

Die weiteren Anregungen und Bedenken sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

7. GLL Sulingen mit Stellungnahme vom 27.01.2008

Beschlussempfehlung:

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen. Bei Kauf der landwirtschaftlichen Flächen wurde Ersatzland beschafft.

8. Niedersächsisches Landvolk mit Stellungnahme vom 30.01.2006

Beschlussempfehlung:

Die Samtgemeinde und die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen sind verpflichtet innerhalb der Bauleitplanung für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Aufwertung anderer Flächen einen Ausgleich zu schaffen. Dabei werden diese Ausgleichsflächen in der Regel außerhalb des eigentlichen Plangebiets gesucht, um durch kompakte und abgerundete Ausgleichsmaßnahmen der Natur ein höherwertiges Entwicklungspotential zu geben. Es werden gezielt Laubwälder in der durch die Flurbereinigung Mitte der 70er Jahre „ausgeräumten“ Landschaft entwickelt, um der Bodenerosion durch Wind entgegen zu treten und die Grundwasserneubildung zu fördern. Die anderen vom Landvolk aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden bei vorhandenen Flächen durchaus ebenso in Betracht gezogen. So sind auf den südlich des Vilser Holzes liegenden landwirtschaftlichen Flächen (Hanglage) Aufforstungsmaßnahmen mit Waldrandgestaltung vorgesehen.

Von den vorgeschlagenen Blühstreifen auf Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen wird Abstand genommen, da negative Erfahrungen bei der Bewirtschaftung der Ackerflächen mit „Überpflügen“ durch die Landwirte gemacht wurden.

Es wird darauf geachtet, dass der Landwirtschaft nicht die von Größe und Zuschnitt sowie vom Ertrag fruchtbarsten Böden entzogen werden.

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung werden landwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt, die von ihrer Lage für die Landwirtschaft nicht die wertvollsten sind. Die Flurstücke 90/1 und 92, Flur 23, Gem. Bruchhausen-Vilsen liegen südlich des Vilser Holzes und sind von Süden und Osten vom Waldrand begrenzt. Sie wurden in der Flurbereinigung mit Zustimmung der Eigentümer und Bewirtschafter getauscht. Das Flurstück 72/5, Flur 10, Gem. Br.-Vilsen befindet sich unmittelbar an einem Schweinemaststall und wird zukünftig nach Absprache mit dem Landwirt die Sicht auf den Schweinestall von der Entlastungsstraße verhindern. Gleichzeitig schirmt sie die geplante Erweiterungsfläche des landwirtschaftlichen Betriebs ab. Das Landschaftsbild wird so geschont. Das Flurstück wurde im Einvernehmen mit dem Landwirt so vermessen, dass der schlecht zu bewirtschaftende Bereich der Landwirtschaft entzogen wurde.

An den festgesetzten Ausgleichsflächen wird festgehalten.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Stellungnahmen, Geltungsbereich