

# Flecken Bruchhausen-Vilsen



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

Datum: 21.05.2008

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

Vorlage-Nr.: 10-0074/08

öffentlich

### Beratungsfolge:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Bauausschuss         | 02.06.2008 |
| Verwaltungsausschuss | 11.06.2008 |
| Rat                  | 07.07.2008 |

### Betreff:

**B-Plan Nr. 4 (16/56) „Gewerbegebiet 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 bei paralleler 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 den B-Plan Nr. 4 (16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ mit Begründung und Umweltbericht bei paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ 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 zum B-Plan 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 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. Die Sortimentsliste und die Einschränkung des Verkaufs von Produkten durch Handwerksbetrieben wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 gestrichen.

Zur Erschließung des Plangebiets wird an den beiden Planstraßen, ausgehend von der L 202 festgehalten. Sollte sich an den Einmündungen ein Gefahrenschwerpunkt herausbilden, werden jeweilige Linksabbiegerspuren hergestellt. Die notwendigen Flächen werden im B-Plan schon jetzt als Verkehrsflächen 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 27.12.2005 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. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 05.01.2006
4. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 11.01.2006
5. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 12.01.2006
6. Industrie- und Handelskammer Hannover mit Stellungnahme vom 11.01.2006
7. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 19.01.2006
8. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 23.01.2006
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 20.01.2006
10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 18.01. und 07.02.2006
11. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 26.01.2006
12. Niedersächsisches Forstamt mit Stellungnahme vom 30.01.2006
13. EWE AG mit Stellungnahme vom 28.09.2006

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

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Ni mit Stellungnahme vom 09.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Erschließung des Teilbereichs A über die B6 werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der angesprochene Bereich der L 202 wurde zur Gemeindestraße herabgestuft. Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen. Da eine Erweiterung der ansässigen Spedition oder Ansiedlung eines weiteren Betriebs möglich ist, sollte die festgesetzte Verkehrsfläche zum Bau einer Linksabbiegerspur beibehalten werden. Bei Bedarf könnte die Linksabbiegerspur durch den Investor auf Grundlage eines Erschließungsvertrags hergestellt werden.

Die Aussagen zur Erschließung des Teilbereichs B über die bestehenden Zufahrten werden ebenfalls beachtet. Die bestehenden Zufahrten werden festgesetzt.

Für den Bau der geforderten Linksabbiegerspuren in Höhe km 19,785 der L 202 wird eine Vereinbarung mit dem Land Niedersachsen geschlossen. Hierfür werden von der Gemeinde Straßenentwurfsunterlagen in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erstellt.

Die Linksabbiegerspuren werden von der Gemeinde erst hergestellt, sofern sich an den Einmündungen der Planstraßen eine Gefahrenstelle ergeben sollte. Die Entscheidung über das Vorliegen einer Gefahrenstelle trifft die Verkehrssicherheitskommission. Die in der Stellungnahmen für die Umgestaltung der Fahrbahnen, des Radwegs und Bau der Linksabbiegerspuren entstehenden Kosten sowie Mehrkosten der Unterhaltung werden von der Gemeinde getragen.

Die nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone entlang der B6 und L 202 entfallen, da sie durch den Bebauungsplan nicht mehr anzuwenden sind.

2. Wintershall AG mit Stellungnahme vom 09.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt.

### 3. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 10.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

Eine Umgestaltung im Bereich der B6 ist nicht vorgesehen. Sofern Ver- und Entsorgungsleitungen geplant werden, werden die Forderungen der Harzwasserwerke berücksichtigt.

### 4. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Stellungnahme vom 12.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

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

### 5. eon Avacon mit Stellungnahme vom 10.01.2008

#### Beschlussempfehlung:

Die Transformatorenstation befindet sich auf einem bereits bebauten Grundstück Syker Straße 12 (Imbiss). Änderungen werden sich hier nicht ergeben. Die davon abgehende 20 kV-Leitung in Richtung Norden kreuzt die L 202 und verläuft dann entlang der Westgrenze des Flurstück 27/3. Das Grundstück wird vom Eigentümer als Tannenschonung genutzt und soll auch weiterhin so genutzt werden. Die Fläche wird im B-Plan zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass Grunddienstbarkeiten bereits bestehen.

Sofern die Leitungstrassen durch Ver- oder Entsorgungsleitungen (z.B. OFE) berührt oder gekreuzt werden, wird mit der Avacon Rücksprache gehalten. Die Festsetzung eines Schutzstreifens im B-Plan wird vernachlässigt. Die Absicherung ist schon durch Grunddienstbarkeit erfolgt.

### 6. EWE AG mit Stellungnahme vom 16.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Erschließungsplanung in Bezug auf die Berücksichtigung von Gasversorgungsleitungen werden beachtet.

### 7. T Com mit Stellungnahme vom 23.01.2006

#### Beschlussempfehlung:

Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt.

### 8. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 23.10.2006

#### Beschlussempfehlung:

#### Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Der Punkt „Landschaftsbild“ wird im Umweltbericht ergänzt. Die nur 2-zeilige Anpflanzung im 5 m breiten Pflanzstreifen als Abschirmung des GE zur Landschaft wurde absichtlich gewählt, da die Meinung vertreten wird, dass sich 2-zeilige Anpflanzungen besser entwickeln und später eine natürlichere Ansicht gewährleisten.

### 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 beigefügte Gutachten hat zum Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf für eine Altlastensanierung gesehen wird.

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

### Untere Wasserbehörde (UWB)

Auf Forderung der UWB wurde ein hydrogeologische Gutachten mit Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und des Grundwasserstandes in Auftrag gegeben. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die anstehenden Schluffe, der stark schluffige Feinsand und der bis zum Endbohrpunkt anstehende Geschiebelehm als nicht geeignet für eine Versickerung anzusehen sind. Die unter dem Schluff anstehende Sandschicht ist in ihrer Mächtigkeit zu gering.

Darauf aufbauend hat der Wegewzeckverband ein OFE- Konzept mit zwei Regenrückhaltebecken (RRB) südlich und nördlich der L 202 mit Ableitung in den Straßenseitengraben der Sulinger Straße (Gemeidestraße) Richtung Vilser Holz entwickelt. Das Konzept ist bekannt. Zu Alternativen wird im Folgenden der Beschlussvorlage verwiesen.

Die Bauleitplanunterlagen werden überarbeitet. Die Flächen des/der RRB werden im B-Plan als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung und die Bemessungsberechnung des/der RRB wird in den Detailplanungen dargestellt. Der Hinweis – wie unter Nr. 4 gefordert – wird in den B-Plan aufgenommen.

### Fachdienst Sicherheit und Ordnung

Die Freiwillige Feuerwehr Br.-Vilsen/Ortsfeuerwehr Br.-Vilsen und der Landkreis Diepholz haben mit Stellungnahmen vom 30.01.2008 und 26.01.2008 auf die notwendige Bereitstellung von Löschwasser hingewiesen. 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 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

Nach Rücksprache mit der WSV Syker Vorgeest sind im südwestlichen Kreuzungsbereich (Tankstelle) zwei Hydranten vorhanden, die eine Löschwasserabgabe von 36 m<sup>3</sup> und 60 m<sup>3</sup> haben. Damit ist die geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> bereitgestellt. Zusätzlich können aus dem nordöstlichen Hydranten (Spedition) 96 m<sup>3</sup> 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.

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

### Beschlussempfehlung:

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 Einsatzhöhe der vorhandenen Feuerwehrleitern beträgt max. 8,40 m. Im Plangebiet ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 10 m festgesetzt. Da für Aufenthaltsräume eine Mindesthöhe von 2,40 m vorgeschrieben ist, hat der Fußboden des obersten Geschosses unter Berücksichtigung der Dachstärke eine max. Höhe von 7,20 m. Die Brüstungshöhe der Fenster darf max. 1,20 m betragen, sofern sie als Rettungswege dienen. Die max. Höhe der Feuerwehr kann eingehalten werden.

## 10. Niedersächsisches Landvolk mit Stellungnahme vom 30.01.2006

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen ist 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 dieser Bauleitplanung wurden 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.

Bei der Oberflächenentwässerung wurde alternativ diskutiert, nur ein RRB auf der nördlichen Teilfläche mit dem Gesamtvolumen herzustellen, um Herstellungs- und Unterhaltungskosten zu reduzieren. Nach Rücksprache mit dem WZV würden bei Herstellung eines RRB lediglich die Kosten für einen Drosselschacht in Höhe von ca. 10.000,- € entfallen. Die restlichen Baukosten bleiben in etwa gleich.

Dagegen muss gesehen werden, dass die 2 RRB zeitlich versetzt, je nach Erschließung der beiden Teilbereiche B hergestellt und werden müssen. Die Lage des einen RRB würde nördlich entlang der L 202 sein., wodurch gut einsehbare Gewerbeflächen verloren gehen würden. Es ist geplant, zuerst die südliche Teilfläche B für Gewerbe zu erschließen. Sofern nur ein RRB, welches auf der nördlichen Teilfläche aufgrund der Höhenlage hergestellt werden muss, gebaut wird, müssen beide Teilflächen in Anspruch genommen werden.

Es sollte weiterhin die Alternative „2 RRB“ beibehalten werden.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

### **Anlage**

Stellungnahmen, Geltungsbereich