Samtgemeinde Bruchh.-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-417

Datum: 12.01.2011

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

Vorlage-Nr.: 00-0268/11
öffentlich

Beratungsfolge:

Planungsausschuss	25.01.2011
Samtgemeindeausschuss	03.02.2011

Betreff:

86. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh)
a) Beschluss über Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
b) Beschluss über Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
c) Auslegungsbeschluss u. parallele Durchführung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Zu den während der frühzeitigen Bürgerinformation vorgetragenen Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gem. Beschlussvorlage beschlossen.
b) Zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gem. Beschlussvorlage beschlossen.
c) Es wird die öffentliche Auslegung der 86. F-Planänderung, Teilplan 0 – Übersichtsplan (Weseloh) mit Begründung und Umweltbereicht bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die Samtgemeinde plant die Aufstellung der 86. Flächennutzungsplanänderung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Freizeit- und Angelhofes zu schaffen.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 06.01.2011 fand am 10.01.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Der Vermerk über die durchgeführte Bürgerinformation ist beigefügt.

Beschlussempfehlung:

- Wohnmobilstellplätze
  Ein Campingplatz liegt nach der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser dann vor, wenn (...) mehr als 3 Stelplätze für Wohnwagen/-mobile, die fahrbereit und für den öffentlichen Verkeh zugelassen sind, vorhanden sind.

  Ziel dieser Planung ist jedoch kein Campingplatz, sondern die Darstellung eines Sondergebiets „Erholung und Freizeitnutzung“ mit den in der textlichen Darstellung aufgeführten Nutzungen. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze für Wohnwagen/-mobile zum Übernachten wird auf 3 Stellplätze beschränkt. Die übrigen Stellplätze werden als allgemeine Stellplätze gesehen.

- Eingrünung
  Die Eingrünung des Plangebiets und die damit vorhandene Abschirmung wird von Herrn Oltmann begrüßt. Die von den Pflanzungen einzuhaltenden Grenzabstände sind nicht Gegenstand des öffentlichen Baurechts. Hierfür findet das Nds. Nachbarrechtsgesetz Anwendung. Die durch die Pflanzung entstehenden Schatten sind hinzunehmen. In der Begründung wird als Pflanzraster Einzelbäume mit einem Abstand von 20 m angenommen. Aufgrund dieser Einzelstandorte der Bäume wird sichergestellt, dass die Ackerflächen nur zeitlich begrenzt beschattet werden und der von Herrn Oltmann angesprochene Ernteverlust geringer ausfällt.

- Einschränkung der Landwirtschaft
  Bei der von Herrn Oltmann angesprochenen Planung in den neunziger Jahren war der heutige Investor noch Haupterwerblandwirt und hatte sich auf Schweinehaltung spezialisiert. Aufgrund der von der Schweinehaltung insbesondere ausgehenden Gerüche, wurden die auf der gleichen Hofstelle unmittelbar benachbarten Freizeit-, Angel- und Gastromonienutzungen belastet bzw. wurde die landwirtschaftliche Intensivtierhaltung eingeschränkt. Die Landwirtschaft wurde vom Investor mittlerweile aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, die Freizeitangebote sollen ausgebaut werden. Dieser Intressenkonflikt liegt nicht mehr vor.

  Die Bewirtschaftung der um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht eingeschränkt. In der Begründung wurde unter Punkt 4.2.2 Lärm darauf hingewiesen, dass „durch die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen ist. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und als solche zu tolerieren.Weitere immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht zu berücksichtigen. In der näheren Umgebung befinden sich keine Nutzungen/Emittenten (Verkehrs- bzw. Gewerbelärm), die die Planung beeinträchtigen.“ Eine detailiertere Darstellung der landwirtschaftlichen Belange wurde mit der Landwirtschaftskammer Nienburg besprochen. Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer ist die in der Begründung gewählte Darstellung ausreichend. In dem Gespräch wurde von Seiten der Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, dass in der Erntezeit eine Bewirtschaftung in den Nachtstunden mit Ausnahme von Raps aufgrund der Luftfeuchtigkeit auszuschließen ist. Aufgrund des geringen Zeitraums ist die Ernte zu vernachlässigen.

- Bewirtschaftung der Angelteiche
  Der vorhandene Angelteich wird mit Oberflächenwasser von den befestigten Hofflächen und mit Wasser aus den Forellenaufzuchtbehältern gespeist, zusätzlich wird Grundwasser eingeleitet. Das alte Teichwasser wird in den nördlich gelegenen Anliegergraben geleitet.

Nach Aussage des Investors soll zukünftig trotz Anlage eines neuen Angelteichs und weiterer vier kleinerer Teiche die Nutzung von Grundwasser und gleichzeitig das Ableiten des verbrauchten Teichwassers vermindert werden. Es ist geplant, von den kleineren Teichen einen Teich als Klärteich mit Schilf etc. anzulegen. Das hier gereinigte Teichwasser soll als Kreislauf wieder den Angelteichen oder sogar den Forellenaufzuchtbehältern zugeführt werden. Die abzuleitende Wassermenge wird reduziert. Hierfür sind Genehmigungen des Landkreises erforderlich, so dass eine ordnungsgemäße Planung und Umsetzung gewährleistet ist.

Der Graben, der für die Aufnahme des alten Teichwassers nördlich des Plangbiets benutzt wird, ist ein Anliegergraben und somit im Eigentum der jeweiligen Grunstückseigentümer. Allerdings werden auch diese Gräben durch die Gemeinde Engeln geräumt, so dass eine ordnungsgemäße Nutzung des Grabens gewährleistet werden kann.

Durch die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Weiden), durch die Graben fließt, kann es vorkommen, dass der Graben von den Tieren durchlaufen und die Grabensohle verformt wird. Der Wasserablauf wird gestört und es kann zu Aufstauungen kommen. Andererseits wird durch die erforderlichen Genehmigungen gewährleistet, dass der Ablauf auf den natürlichen Abfluss gedrosselt wird. Bei der Bewirtschaftung der Teiche ist nach Wasserrecht darauf achten, dass nur durch Fremdstoffe unbelastetes Wasser abgegeben wird.

Bei der Erschließung des Plangbiets wird eine Beleuchtung erfolgen. Das genaue Beleuchtungskozept liegt nicht vor und ist auch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die Anregung wird aber in der Begründung dargestellt. Im späteren Beleuchtungskozept sollten Laternen mit einer maximalen Höhe von 3 m verwendet werden, so dass der Lichtkegel nicht weit streut und stört. Fraglich ist, ob eine Nachtausleuchtung überhaupt genehmigungsfähig ist oder die Betriebszeiten sich auf die Tagzeit beschränken muss.

- Tourismus
  Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors liegt nicht vor. Der Betrieb mit seinen Freizeitnutzungen ist in den letzten 10 – 15 Jahren nach Bedarf gewachsen. Auch zukünftig wird dies der Fall sein, so dass von einer Wirtschaftlichkeit des Betriebs auszugehen ist. Bezüglich der Integration solcher Planungen in das Erholungskonzept ist auszuführen, dass der ländliche Bereich touristisch entwickelt und auch der Landwirtschaft die Möglichkeit eines 2. Standbeines gegeben werden soll. In den Außenbereichen der Samtgemeinde sind beispielsweise das Heuhotel Heidhoff, Engeln wie auch der Campingplatz Mysegades, Asendorf zu nennen. Diese beiden gewerblichen Freizeitbetriebe sind ebenfalls aus der Landwirtschaft hervorgegangen und haben sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs über die Jahre hinweg erweitert. Um diese Betriebe zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, hat sich die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen seinerzeit dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

  Das Plangebiet wird über eine Gemeindestraße an die Kreisstraße 132 (Weseloher Straße) angeschlossen. An der Gemeindestraße liegen keine weiteren Wohnnutzungen, die K 132 dient in ihrer Funktion als überörtliche Straße der Aufnahme des Verkehrs. Weitere Belastungen werden nicht gesehen.

- Auswirkung der Planung für die Anlieger
  Zu den Bedenken einer möglichen Einschränkung der Landwirtschaft wird auf die o.g. geführte Abwägung verwiesen. Die in der Begründung unter Punkt 4.1 stehende Aussage, dass für die Realisierung des Vorhabens die Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft für vertretbar gehalten wird, muss im Zusammenhang mit dem davor stehenden Sätzen gesehen werden. Die

Zurückstellung bezieht sich lediglich auf die bisher im Plangbiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen, die im Eigentum des Investors sind.

Die Darstellung eines Negativkatalogs wird nicht in den Planentwurf übernommen, da somit alle Nutzungen, die nicht in dem Katalog stehen, zulässig wären. Entweder könnte die Aufnahme nicht gewünschter Nutzungen vergessen werden oder zufünftige Nutzungen sind heute noch gar nicht bekannt/erfunden. In der vorhandenen textlichen Darstellung des Planentwurfs sind alle Nutzungen aufgenommen worden, die vom Investor gewünscht und von der Samtgemeinde als verträglich eingestuft werden.

- Bebauung
  Das Baurecht unterscheidet genehmigungsfreie und -pflichtige Baumaßnahmen. Beide müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Die Überwachung von Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

  Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde mit dem § 11 die Möglichkeit, mit Investoren einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen, in dem die Grundsätze der Planung wie z.B. Ziel und Zweck und Kostenübernahme durch den Investor geregelt werden. Solche Planungen sind in der Regel immer Einzelplanungen. Ansonsten hätte der Investor kein Interesse an einer Kostenübernahme. Auch in Weseloh sind auf Flächennutzungsplanebene solche „Einzelplanungen“ bereits durchführt worden.

  Die angesprochene Wohn- und Lebenssqualität sowie das Ruhebedürfnis wird von jedem Menschen anders, eben subjektiv, aufgenommen. Rechtlich liegen verschiedene Rechtsnormen vor, die eine Bewertung ermöglichen, ob zum Beispiel Geräusche als überhöht einzustufen sind. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Engeln und wird entsprechend einer gemischten Baufläche (Misch- oder Dorfgebiet)) bewertet. Hier sind nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau oder der TA Lärm tags von 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Die Werte dürfen am nächstgelegenen (Wohn-) Gebäude max. vorliegen. Ein weitergehendes Ruhebedürfnis wird nicht berücksichtigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind noch die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen, die ebenfalls als Anregungen Berlücksichtigung finden:

Elisabeth und Jürgen Oltmann, Benser Weg 40, 27305 Engeln sowie Hermann Tasto, Weseloher Straße 7, 27305 Engeln mit Stellungnahme vom 07.01.2011

Beschlussvorlage:
Zu den Bedenken innerhalb der Einleitung und unter Nr. 1 der Stellungnahme wird auf die Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan eben deshalb geändert und die Darstellung „Sondergebiet Erholung und Freizeit“ gwählt wird. Somit sind die Planungen des Investors zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Die als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen sind im Eigentum des Investors und wurden von ihm bis zur Aufgabe der Landwirtschaft selbst bewirtschaftet. Es werden somit konkret keinem anderen Landwirt Bewirtschaftungsflächen entzogen, sondern nur der Landwirtschaft insgesamt. Die Samtgemeinde ist sich dieser Tatsache bewußt, ordnet die Darstellung eines „Sondergebiets Freizeit und Erholung“ der landwirtschaftlichen Nutzung über.Der Großteil der Flächen soll mit Tiergehegen und Angelteichen belegt werden, die der Landwirtschaft trotz gewerblicher Nutzung artverwandt sind. Für Kompensationsflächen bemüht sich die Samtgemeinde grundsätzlich Flächen festzulegen,

die landwirtschaftlich schlecht zu nutzen sind. In der vorliegenden Planung werden die Ausgleichsmaßnahmen im Plangbiet durchführt, so dass keine weiteren Flächen belegt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Es wird nur darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1.50 m keinen Abstand einhalten müssen. Zur Abstandproblematik von Pflanzungen und der Beschattung der Nachbarflächen wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.
Der vorgebrachte Widerspruch zwischen aktuellem Flächennutzungsplan und Planung wurde bereits in der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewägt. Es wird darauf verwiesen. Zu den Eingriffen in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftpflege, des Bodenschutzes etc. wurden in den Planunterlagen bereits Ausführungen gemacht. Soweit es auf dieser grobmaschigen Planungsebene möglich ist, werden die Ausführungen mit einer Bilanzierung ergänzt.

Zur Darstellung eines Campingplatzes wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. Die von den Bedenkenträgern geäußerte Annahme, die Nutzungen würden nicht in ein Dorfgebiet passen, ist insofern falsch, als dass die Nutzungen in dem späteren Sondergebiet gebaut werden. Aber auch in einem Dorfgebiet sind nach Baunutzugsverordnung neben der Landwirtschaft und dem Wohnen gewerbliche Nutzungen zulässig. Außerdem ist anzumerken, dass schon heute eine gewerbliche Sauna genehmigt ist. Für die aufgeführten Nutzungen sind nach Aussage des Investor bevorzugt die vorhandenen ehemals landwirtschaftlichen Gebäude unzunutzen.

Der Begriff „Wellness-Center“ ist als solches nicht definiert. Umgangssprachlich leitet man von diesem Begriff eine Anlage ab, in der sich Menschen besonders der Vervollständigung ihrer Schönheit zuwenden. Das Ziel dieser Planung sind jedoch naturnahe Freizeitnutzungen mit einer möglichen Unterbringung der Nutzer.

Innerhalb der Bauleitplanung werden Nutzungsangebote dargestellt oder festgesetzt, die einen Rahmen der später zulässigen Nutzungen geben. Eine Konkretisierung der Nutzungen ist in den Einzelbaugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Zu den weiteren Anregungen wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

Arnhild Stührmann, Bahnhofstr. 5, 27305 Bruchh.-Vilsen mit Stellungnahme vom 14.01.11

Beschlussvorlage:
Die Stellungnahme von Frau Stührmann wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

Wilhelm Schultze mit Stellungnahme vom 13.01.2011

Beschlussempfehlung:
Die Lage des Hausgrundstücks von Herrn Schultze wird zur Kenntnis genommen. Die westliche Teilfläche des Plangbiets wird als Tiergehege dargestellt. Hier sind lediglich untergeordnete Gebäude zum Schutz der Tiere und Futter zulässig. Das ganze Plangbiet wird durch eine dreizeilige Bepflanzung aus Büschen und Bäumen eingegrünt werden. Das Landschaftsbild wird somit ausgeglichen. Die im Plangbiet stattfindenen Nutzungen sind nicht einsehbar. Ein Anspruch auf ein

unverändertes Landschaftsbild besteht dagegen nicht. Gegen eine Erweiterung der Gebäude um die Hofstelle bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Zur Ausweisung eines Campingplatzes wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

1.Stellplätze für Wohnmobile
Es wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. Die Möglichkeit der Abschirmung durch immergrüne Pflanzen wird kritisch gesehen, da Nadelgehölze grundsätzlich nicht landschaftstypisch sind. Allerdings ist die Anlage eines Walls möglich und geplant, der einen dauerhaften Sichtschutz bietet.

2. neue Blockhütten am vorhandenen Angelteich (Freizeitunterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte)
Grundsätzlich sollen nach Aussage den Investors die vorhandenen Gebäude umgenutzt werden. Blockhütten fügen sich aufgrund ihrer Eingeschossigkeit und der daraus resultierenden Höhe sowie ihres Materials gut in die Landschaft ein. Im westlichen Bereich des Sondergebiets sind als Hauptnutzugen Angel- und Reinigungsteiche geplant.

Zur Beleuchtung wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

3. Saalneubau
Nach dem Nutzungskonzept ist kein konkreter Standort für den Saal vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Saal in einem vorhandenen Gebäude untergebracht oder in Hofnähe gebaut wird.

4. Tierpark mit Volieren
Eine Beleuchtung der Tiergehege ist insofern notwendig, als dass die Tiere auch im Winter versorgt werden müssen. Während der Nachtzeiten ist eine Beleuchtung der Gehege nicth notwendig. Die Auswahl des Baumaterials ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Die von Herrn Schutze vorgeschlagenen Materialen sollten bevorzugt verwendet werden. Die Gebäude zum Schutz der Tiere und zur Futterlagerung sind als untergeordnete Gebäude eingeschossig zu halten.

Die Nutzung der Fläche außerhalb des Plangbiets ist nicht Gegenstand dieser Planung. Für die Zulässigkeit von Nutzungen auf diesen Flächen ist der § 35 BauGB anzuwenden.

5. Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Nach dem Nutzungskonzept sind keine konkreten Standort vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Saal in einem vorhandenen Gebäude untergebracht oder in Hofnähe gebaut wird.

6.Ausgleichsmaßnahmen
Die Randbepflanzung ist gleichzeitig Ausgleichsmaßnahme. Der Vorschlag, eine dreireihige Bepflanzung durchzuführen wird aufgenommen. Sie bildet einen verbesserten Sichtschutz. Der Vorschlag die Stellplätze einzugrünen wird positiv berwertet. Die Ausgestaltung des Innenbereichs wird dem Investor überlassen. Sie wird als grundsätzliche Anregung, auch für den gesamten Innenbereich, in die Begründung aufgenommen.

7. neue Teiche auf bisherigem Ackerland
Es bestehen keine Bedenken.

8. Entwicklungsauftrag, der mit der Ausweisung von Erholungsstandorten verbunden wird
Für die richtige Interpretation des zitierten Absatzes ist muss der gesamte Punkt „Vorsorge Landwirtschaft“ gelesen werden:

„Vorsorge Landwirtschaft

Das geplante Vorhaben beschränkt sich auf die landwirtschaftliche Hofstelle sowie hofnahe Bereiche und nimmt keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Das geplante Vorhaben dient dem dauerhaften Erhalt des Erholungswertes von Natur und Landschaf und der Schaffung von außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im ländlichen Raum. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hält die Realisierung des geplanten Vorhabens unter Zurückstellung der Belange „Landwirtschaft“ für vertretbar.

Im RROP ist die Samtgemeinde Gemeinde als „Gemeinde mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Kriterien, die für diese Darstellung zu Grunde gelegt werden, sind u.a. eine hohe natürliche Eignung und Attraktivität der umgebenden Landschaft sowie das Vorhandensein von besonderen attraktiven landschaftlichen oder kulturellen Anziehungspunkten, eine hohe Umweltqualität und Ausstattung mit verschiedenen Erholungsangeboten. Mit der Ausweisung von Erholungsstandorten ist nicht nur eine Standortsicherung verbunden, sondern vor allem auch ein Entwicklungsauftrag.

In der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die Erholungsnutzung einen insgesamt großen wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Stellenwert. Der Freizeit- und Erholungswert wird geprägt durch Nutzung der örtlichen Tourismuseinrichtungen, durch Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und durch die vorhandenen landschaftlichen Potentiale.

Die wichtige Erholungsfunktion der freien Landschaft im Nahbereich der Ortsteile basiert zum großen Teil auf der vergleichsweise ursprünglichen und bereichsweise vielfältigen und intakten Landschaft, die gekennzeichnet ist durch historische Siedlungsstrukturen, durch die naturnahen und vielfältigen Gewässer- und Waldstrukturen der örtlichen Bachniederungen und die regionaltypische landwirtschaftliche Nutzung.

Die Nachfrage nach den landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten ergibt sich neben den Touristen auch durch die ansässige Bevölkerung und die Erholungssuchenden des Umlandes.

Generell sieht die Samtgemeinde durch die im Flächennutzungsplan geplante Darstellung keine Gefährdung ihrer zugewiesenen raumordnerischen Funktionen. Durch die Planung wird aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens die touristische Qualität der Ortslage und die Attraktivität des Landschaftsraumes im Nahbereich um die historischen Ortslagen nicht durch unverträgliche bauliche Maßnahmen oder Nutzungen gestört.“

Der Absatz beschreibt den Entwicklungsauftrag der Samtgemeinde Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und Berücksichtigung und Erhaltung der „vergleichsweise ursprünglichen und bereichsweise vielfältigen und intakten Landschaft“ zu erhalten und zu schaffen. In Bezug auf die 86. Flächennutzungsplanänderung hat die Samtgemeinde bereits die Erholungs- und Freizeitnutzungen innerhalb der textlichen Darstellung konkretisiert.

9. Beeinträchtigung des Landschaftsraumes
Es wird auf die vorangegangenen Abwägungen verwiesen.

10. Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, Speisung der Teiche durch Grundwasser
Zur Nutzung des Grundwassers für die Teichbewirtschaftung wird auf die Abwägung innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. Das Teichwasser wird nicht dauerhaft in den Graben eingeleitet, sondern bei Bedarf. Dabei darf die Menge des natürlichen Abflusses nicht überschritten werden. Diese Thematik ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Einzelbaugenehmigungsverfahrens bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

11. Lärm, Staub, Gerüche durch Landwirtschaft
Es wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

12. Einzelanlagen zur Schweineaufzucht im westlichen Bereich des Plangebiets die erhalten bleiben
Dieser Absatz beschreibt den Bestand. Zukünftig wird keine Schweinehaltung durchgeführt.

Das Baugesetzbuch sieht gesetzlich eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb der noch durchzuführenden öffentlichen Auflegung gem. § 3 Ab. 2 BauGB vor. Einzelne Vorabbeteiligungen können aus rechtlichen Gründen nicht durchführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt worden. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 08.12.2010
2. Wasserbeschaffungsverband Süstedt mit Stellungnahme vom 10.12.2010
3. Nds. Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 14.12.2010
4. PLEdoc GmbH Essen mit Stellungnahme vom 14.12.2010
5. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 14.12.2010
6. Harzwasserwerke Hildesheim mit Stellungnahme vom 14.12.2010
7. Samtgemeinde Siedenburg mit Stellungnahme vom 15.12.2010
8. Landwirtschaftskammer Nienburg mit Stellungnahme vom 15.12.2010
9. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Stellungnahme vom 15.12.2010
10. Wintershall Holding GmbH Barnstorf mit Stellungnahme vom 16.12.2010
11. ExxonMobilProduction Hannover mit Stellungnahme vom 17.12.2010
12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover mit Stellungnahme vom 17.12.2010
13. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 15.12.2010
14. Kabel Deutschland, Leer, mit Stellungnahme vom 20.12.2010
15. GLL Sulingen mit Stellungnahme vom 20.12.2010
16. Mittelweserverband Syke mit Stellungnahme vom 21.12.2010
17. E.ON Netz Lehrte mit Stellungnahme vom 27.12.2010
18. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 23.12.2010
19. VBN Bremen mit Stellungnahme vom 07.01.2011
20. E.ON Avacon Syke mit Stellungnahme vom 10.01.2010
21. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Bremen mit Stellungnahme vom 11.01.2011

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert (die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt):

1. zvbn Bremen mit Stellungnahme vom 21.12.2010

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung wird unter Punkt 4.5 „Verkehrliche Belange“ in die Begründung aufgenommen.

2. Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach mit Stellungnahme vom 21.12.2010

Beschlussempfehlung:
Zum Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers wird auf die Abwägung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen.

3. Manfred Böcker, NABU Kreisverband Diepholz mit Stellungnahme vom 01.01.2011

Beschlussempfehlung:
Zur Umnutzung der Hofstelle ist auszuführen, dass bereits seit einigen Jahren die Nutzung als Angelhof mit Ferienwohnungen, Sauna und Hofcafe neben der landwirtschaftlic
hen Nutzung betrieben wird. Die Landwirtschaft mit Intensivtierhaltung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Zur Größe des Plangebietes wird darauf hingewiesen, dass sich das Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ auf ca. 6,3 ha beläuft. Hierin enthalten sind die bereits heute vorhanden Gebäude sowie der Angelteich. Geplant sind in dieser Fläche zusätzliche Teiche und eine Stellfläche für max. 3 Wohnmobile.Die restliche Fläche von ca. 3,2 ha ist für Wild- und Tiergehege vorgesehen.

Die im Plangebiet dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden zum besseren Verständnis in der Begründung näher erläutert werden.

Zur Qualität des Wasserablaufes der Teiche und der Frage eines touristischen Konzepts verweise ich auf die Abwägung in der Bürgerinfo.

4. EWE NETZ Delmenhorst mit Stellungnahme vom 04.01.2011

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, die vorhandenen Leitungstrassen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen zu bepflanzen, wird beachtet.

5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u.Verkehr, Nienburg, mit Stellungnahme vom 06.01.2011

Beschlussempfehlung:
Nach telefonischer Rücksprache mit Vertretern der Landesbehörde wird die bisherige Stellungnahmedahingehend modifiziert, das der geforderte Ausbau des Einmündungsbereiches der Gemeindestraße in die K 132 unter Berücksichtigung der genannten Anforderungen nur bei Vorliegen eines Unfallschwerpunkts durchgeführt werden muss. Die Bewertung obliegt der Verkehrskommission. Die der Stellungnahme beigefügte Vereinbarungen muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden.

Mit dem Investor wird die Gemeinde eine Vereinbarung zur späteren Kostenübernahme schließen.

Die geforderten Sichtfelder werden eingehalten. Da der Einmündungsbereich nicht im Geltungsbereich der 86. Flächennutzungsplanänderung liegt, wird die Forderung nur hinweislich in die Begründung aufgenommen. Die Beachtung und Durchsetzung obliegt der Verkehrsbehörde.

6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 07.01.2011

Beschlussempfehlung:
Fachdienstes Kreisentwicklung – UNB
Für die spätere Entwicklung des Angel- und Freizeithofes liegt ein grobes Nutzungskonzept des Investors vor.Genaue Daten über die Anzahl der möglichen Blockhütten am vorhanden Angelteich sind nicht vorhanden. Insbesondere die vorhandenen ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sollen

für die anderen Nutzungen umgenutzt werden. Eine genauere Bilanzierung wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchführt.

Die vorhandenen Gebäude werden hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Eulen innerhalb einer einmaligen Begehung durch einen Fachmann untersucht. Das Ergebnis wird in die Begründung aufgenommen.

Fachdienstes Umwelt und Straße – UAB
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Desweiteren werden in der textlichen Darstellung die vorgeschriebene Befestigung der Stellplätze sowie das Pflanzgebot herausgenommen. Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen können nicht im FNP geregelt werden, da der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtsbindung entfaltet. Bodenrechtlich relevante Festsetzungen können nur im B-Plan getroffen werden.

Um die vesiegelten Flächen im Plangebiet und somit den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte nur eine wassergebundene Versiegelung der Stellplätze gewählt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst, eine textliche Darstellung erfolgt nicht.

Die bisher als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellte Begrünung des Plangebiets wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Hier können Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Außerdem wird ein Teil der öffentlichen Gemeindestraße unterhalb des Wildgeheges, welches zur Zeit als Sondergebiet dargestellt ist, als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Michael Matheja Horst Wiesch

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Stellungnahmen §§ 3 (1) und 4 (1)

Geltungsbereich

Nutzungskonzept