Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252 391-417
Datum: 02.04.2020

B e s c h l u s s v o r l a g e
Vorlage Nr.: Fl-0243/20

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	15.04.2020	nicht öffentlich
Rat	17.06.2020	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/22) "Auf der Koppel - 6. Änderung"
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange und der öffentl. Auslegung
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel – 6. Änderung“ mit Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.01.2020 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 108.01.2020 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.01.2020 bis einschließlich 13.02.2020 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegen und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch

keine Anregungen geäußert:

1. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 17.01.2020
2. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 17.01.2020
3. ExxonMobil Production GmbH mit Stellungnahme vom 27.01.2020
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 33, OL mit Stellungnahme vom 05.02.2020
5. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung mit Stellungnahme vom 03.02.2020

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Außerdem sind die als Anlagen beigefügten Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen:

1. Anlieger der Straße „Aschenort“ mit Stellungnahmen vom 13.03.2019 und 15.01.2020

Beschlussempfehlung:

Der B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit max. einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9,50 m fest. Auf der zur Straße „Aschenort“ gelegenen Baufläche (WA1) sind nur Gebäude mit einer Wohneinheit zulässig. Auf der westlichen Baufläche wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 4 WE begrenzt.

Das Flurstück der Straße „Aschenort“ hat eine Breite von 5 m. Davon sind mindestens 4 m als Straßenfläche befestigt. Sie dient zur Zeit drei Baugrundstücken als Erschließungsstraße. Die 6. Änderung des B-Plans „Auf der Koppel“ setzt für die Bauflächen entlang der Straße „Aschenort“ Gebäude mit nur einer Wohneinheit fest. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage eines Städtebaulichen Konzepts getroffen. Danach sind auf diesen Bauflächen ebenfalls drei Grundstücke mit jeweils einem Gebäude geplant. Bei der Straße handelt es sich um eine Sackgasse für den Pkw-Verkehr, da sie nur als Fuß- und Radweg bis zur Langen Straße weitergeführt wird. Obwohl sich der Erschließungsverkehr rechnerisch verdoppelt, wird die vorhandene Straße als ausreichend breit gesehen. Auch wenn kein Begegnungsverkehr stattfinden kann, ist die Straße aufgrund ihres geraden Verlaufs und ihrer Länge von max. 65 m gut einsehbar, so dass der Gegenverkehr wie bisher rechtzeitig wahrgenommen werden kann. Einer Verbreiterung der Straße erfolgt nicht.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr und seine möglichen Folgen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Regelungen werden zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn getroffen.

Wie beschrieben, ist die Regenrinne der Straße schon heute defekt. Ein entsprechender Hinweis darauf liegt der Gemeinde bisher nicht vor. Sollte der Zustand wie beschrieben vorhanden sein, ist er unabhängig von der Bauleitplanung zu beheben. Die Erschließungsarbeiten durch die Ver- und Entsorger sind ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Mit den Unternehmen werden nach den allgemein gültigen Regelungen die Erschließungsleitungen verlegen.

Wie oben bereits genannt, wird durch die Straße „Aschenort“ nur drei Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern erschlossen. Das Vierfamilienhaus wird über den Koppelweg erschlossen.

Für die Bauleitplanung ergeben sich keine Änderungen.

2. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 14.01.2020

Beschlussempfehlung:

Die Aussagen der Harzwasserwerke werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis der Harzwasserwerke auf die Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz (RROP) wird zur Kenntnis genommen. Das dargestellte Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überdeckt die nördliche Hälfte der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen und somit auch die ganze Gemeinde Bruchhausen-Vilsen. Eine städtebauliche Entwicklung wäre allein durch diese Darstellung des Vorranggebiets blockiert, sofern diese Darstellung ein Ausschlusskriterium wäre.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch spätere Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird grundsätzlich nicht gesehen.

3. VBN mit Stellungnahme vom 20.01.2020

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis des VBN wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des in der Begründung allgemeinen Hinweises auf die Verbindung nach Bremen unter Benutzung der Linie 150, wird eine Änderung des Begründungstextes nicht gesehen. Der grundsätzliche Hinweis auf eine mögliche Verbindung ist entscheidend. Die Namen Busunternehmen und der Linien sind nicht von Dauer.

4. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 21.01.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der WSV werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen zuständig, die sich aber im Einvernehmen der WSV deren Leitungsnetzes bedient.

5. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 21.01.2020

Beschlussempfehlung:

Die grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Neue Verkehrsflächen werden nicht gebaut. Der Bauherr wird bei Bedarf bei der EWE einen entsprechenden Hausanschluss beantragen. Die Erschließungsarbeiten, auch die der anderen Ver- und Entsorger werden von Fachfirmen durchgeführt, die die technischen Regeln kennen.

6. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 03.02.2020

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist von bereits bebauten Grundstücken umgeben. Luftangriffe, Kampfhandlungen oder Bombenabwürfe sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen ist die Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln im Plangebiet sehr gering bis auszuschließen. Auf eine Gefahrenerforschung wird verzichtet.

7. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 05.02.2020

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern das Plangebiet/Grundstück durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erschlossen werden soll, wird sie entsprechend benachrichtigt und in die Planungen einbezogen.

8. Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 05.02.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 03.02.2020

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

10. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 10.02.2020

Beschlussempfehlung:

Die Aussagen des Mittelweserverbands werden zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenversickerung im Plangebiet erfolgt durch Versickerung. Verbandsgewässer des Mittelweserverbands sind somit nicht betroffen. Verkehrsflächen mit einem Regenwasserkanal werden nicht neu hergestellt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

11. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 12.02.2020

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde

Der Hinweis auf den Vermeidungsgrundsatz wird zur Kenntnis genommen. Dabei kommt die Gemeinde zum Abwägungsergebnis, dass der Erhalt vorhandener Gehölze und Biotopstrukturen im Sinne von § 13a BauGB zu Gunsten des Vorhabens und zur innerörtlichen Verdichtung bzw. zur Entlastung der freien Landschaft vom Verbrauch von Boden und Fläche zurückgestellt wird. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind wenig bis keine Gehölzstrukturen. Hier wird der Bauträger zuerst drei Gebäude bauen. Lediglich in den angrenzenden Verkehrsflächen stehen Bäume im öffentlichen Raum. Der nördliche Bereich wird erst um mindestens 1 Jahr verzögert. Die notwendigen Arbeiten wie entfernen der Büsche oder Bäume können so terminiert werden, dass sie außerhalb der Brutzeiten etc. liegen.

Vor den Baumaßnahmen hat der Bauherr zu prüfen (zu lassen), inwieweit zu diesem Zeitpunkt Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sind. Eine schon heutige Überprüfung würde die tatsächliche Situation nicht wiedergeben. Sofern Bruthöhlen oder Ruhestätten vorhanden sind, sind deren Ersatz mit dem Landkreis Diepholz als untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Hinweis auf die ehemalige gewerbliche Nutzung des Flurstücks wird zur Kenntnis genommen. Die gewerbliche Nutzung bezieht sich allerdings nur auf den nördlichen Teil des Flurstücks entlang der Langen Straße 84. Der südliche Teil, und damit das Plangebiet, wurde bisher nur landwirtschaftlich (Wiese) genutzt. Um dem Investor die gewerbliche Nutzung auf dem nördlichen Grundstücksteil mitzuteilen, wird der Sachverhalt in die Begründung aufgenommen. Eine gutachterliche Bewertung ist vom Investor gegebenenfalls selbst zu veranlassen.

Weitere Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden nicht abgegeben.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
Geltungsbereich B-Plan Auf der Koppel - 6. Änd.
Stellungnahmen § 3(2) und § 4(2)