

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 04.05.2022



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

Vorlage Nr.: SG-0042/22

Beratungsfolge:

Planungsausschuss	20.07.2022	öffentlich
Samtgemeindeausschuss	21.07.2022	nicht öffentlich

Betreff:

106. Flächennutzungsplanänderung (SO Pferdehof Süstedt)

a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Beschlussvorschlag:

- a) Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen werden die Beschlussempfehlungen gem. Beschlussvorlage beschlossen.
- b) Zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden die Beschlussempfehlungen gem. Beschlussvorlage beschlossen.
- c) Es wird die öffentliche Auslegung der 106. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen führt die 106. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel durch, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes als Pferdehof mit den erforderlichen baulichen Anlagen zu schaffen. Im Norden des Plangebiets wird ein bebautes Grundstück als Dorfgebiet dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 02.02.2022 schriftlich gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Stellungnahme vom 04.02.2022
2. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 04.02.2022
3. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 08.02.2022
4. Exxon Mobil Production mit Stellungnahme vom 08.02.2022
5. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 08.02.2022
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 09.02.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Stellungnahme vom 07.02.2022
8. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 07.02.2022
9. Stadt Syke mit Stellungnahme vom 14.02.2022
10. Wintershall Dea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 15.02.2022
11. Landkreis Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 28.02.2022
12. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 03.03.2022
13. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 04.03.2022
14. Kreisverband für Wasserwirtschaft und ULV „Meerbach und Führse“ mit Stellungnahmen vom 07.03.2022 und 10.03.2022
15. Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 10.03.2022
16. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 11.03.2022

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

1. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 04.02.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Plangebiet sind keine Versorgungsleitungen, mit Ausnahme der vorhandenen Hausanschlussleitungen, vorhanden. Eine straßenbauliche Erschließung des Plangebiets ist nicht notwendig. Ebenso ist ein Ausbau der Harmisser Straße nicht geplant.

2. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 07.02.2022

Beschlussempfehlung:

Der Mittelweserverband hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Vorentwurf. Die Hinweise zur rechtlichen Einstufung des östlich angrenzenden „Süstedter Baches“ werden zur Kenntnis genommen.

Unter Punkt 3.2.5 „Belange der Wasserwirtschaft“ wird bereits auf eine mögliche Mehrversiegelung des Plangebiets durch Bauten eingegangen. Dabei bleiben die großen baulichen Anlagen wie Ovalbahn und Reitplatz unbefestigt, sodass keine stärkeren Wasserabflüsse zu befürchten sind. Die Oberflächenwasserentwässerung muss im Baugenehmigungsverfahren detailliert geplant werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis bei Einleitung in den Süstedter Bach ist zu beantragen. Eine Versickerung im Plangebiet sollte berücksichtigt werden. Ein evtl. Notüberlauf in den Süstedter Bach darf max. Ablaufmengen des natürlichen Abflusses aus dem Plangebiet haben. Ein konkretes Entwässerungskonzept wird erst bei detaillierter Planung der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Regenereignissen erstellt.

Der Gewässerrandstreifen in Breite von 5 m wird bei der konkreten Planung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und nach § 6 der Verbandssatzung des Mittelweserverbands von jeglicher Bebauung freigehalten. Ein entsprechender textlicher Passus wird in der Planzeichnung der 106. FNP-Änderung als Hinweis aufgenommen. Inwiefern der Landkreis Diepholz als Untere Wasserbehörde Festsetzungen in Bezug auf die Fließgewässerentwicklung und der Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie trifft, kann von der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nicht gesagt werden.

Die Hinweise zur Eingriffskompensation werden zur Kenntnis genommen und beachtet, sofern Ausgleichsmaßnahmen an Verbandsgewässern oder im Bereich der Gewässerrandstreifen geplant sind.

3. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 08.02.2022

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf das Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz wird zur Kenntnis genommen. Wassergefährdende Nutzungen können aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

4. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 11.02.2022

Beschlussempfehlung:

Von der WSV Syker Vorgeest und dem WBV Süstedt werden keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die Betriebsmittel der Wasserverbände sind zu schützen. Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen zuständig. Nach Absprache mit dem zuständigen Wasserversorgungsverband Süstedt bedient sie sich dessen Trinkwasserleitungsnetzes. Die Aussagen unter Punkt 3.2.9 „Belange der Ver- und Entsorgung – Wasserversorgung und Löschwasserversorgung“ werden korrigiert bzw. ergänzt.

5. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 14.02.2022

Beschlussempfehlung:

Für das Plangebiet hat die Kampfmittelbeseitigung die vorliegenden Luftbilder ausgewertet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Punkt 3.2.8 „Altlasten“ wird hinsichtlich der Meldepflicht bei Kenntnisnahme von Kampfmitteln ergänzt

6. VBN mit Stellungnahme vom 16.02.2022

Beschlussempfehlung:

In der Begründung wird der Name der Haltestelle auf „Bahnhof“ geändert. Für Süstedt ist der Name der Haltestelle eindeutig, da sich keine weiteren Haltestellen mit gleichem Namen in Süstedt befinden.

7. Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 02.02.2022

Beschlussempfehlung:

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

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 08.03.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Planunterlagen werden um die Belange der Rohstoffsicherung ergänzt.

Die Hinweise zur Beurteilung des Schutzgutes „Boden“ werden zur Kenntnis genommen. Eine Umnutzung und Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle ist in unmittelbarer Nähe der Hofstelle ohne die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Eschbodens nicht möglich. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme von Böden und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion können auf Genehmigungsebene getroffen werden.

Auf Genehmigungsebene können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme von Böden wie z. B. die Beschränkung der zulässigen Versiegelung getroffen werden.

Die weiteren Hinweise betreffen die Ebene der Bauleitplanung nicht. Entsprechende Normen sind auf Umsetzungsebene einzuhalten.

Die Hinweise zur eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass geeignete Kompensationsmaßnahmen auf Genehmigungsebene Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen umfassen.

Die Hinweise auf Informationen zur Baugrundverhältnissen auf dem NIBIS-Kartenserver werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise auf eventuell bergbauliche Erlaubnisse werden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich befindet sich im Erlaubnisfeld Harpstedt der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG mit Kohlenwasserstoffen als Bodenschatz. Die Lage innerhalb des Erlaubnisfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass weite Teile des Ortsteils Süstedt bereits im Erlaubnisfeld liegen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

9. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 27.03.2012

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz

Der Hinweis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Ausschlussgründe aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach derzeitigen Informationsstand bezogen auf die Flächennutzungsplanebene nicht abzuleiten sind, wird zur Kenntnis genommen. Sie sind auf der nachgelagerten Planungsebene ordnungsgemäß abzuarbeiten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Die Anforderungen des Artenschutzes sind weiterhin auf Umsetzungsebene einzuhalten.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Anpassung der Eingriffsbilanzierung, um die besondere Schutzwürdigkeit des anstehenden Eschbodens zu berücksichtigen

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und die Planzeichnung werden hinsichtlich der archäologischen Begleitung und ihrer Ausmaße bei späteren Baumaßnahmen ergänzt.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

Die textliche Darstellung wird um den Begriff „insbesondere“ ergänzt, so dass deutlich wird, dass die Aufzählung der zulässigen Nutzungen nicht abschließend ist.

Die Darstellung wurde für das bebaute Grundstück gewählt, da das Grundstück das Plangebiet an die nördlich vorhandene Gemeindestraße anschließt und das Plangebiet damit eine sinnvolle Abgrenzung hat. Die Darstellung als Dorfgebiet (MD) wurde aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Sondergebiet, das die Pferdehaltung und seine Nutzungsarten beinhaltet und damit hinsichtlich seiner Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzung nahesteht.

Weiterhin befinden sich nordöstlich des Plangebiets sich zwei als Wald dargestellte Flächen. An die nördliche Fläche grenzt nach Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein landwirtschaftlicher Betrieb, der teilweise als MD dargestellt ist. Tatsächlich wird die nördliche Waldfläche als Hoffläche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Somit grenzt der landwirtschaftliche Betrieb fast unmittelbar an das im Vorentwurf der 106. FNP-Änderung dargestellten MD an, beeinflusst es zumindest. Eine Darstellung des im Plangebiet befindlichen Bereichs als MD ist somit begründbar. Um die tatsächliche Nutzung der nördlichen Waldfläche im FNP zu dokumentieren, wird diese Fläche, wie auch die bisher nicht dargestellte nördliche Fläche des landwirtschaftlichen Betriebs in die 106. FNP-Änderung aufgenommen. Um mit der neuen Darstellung im FNP auch für weitere Entwicklungen wie z.B. Lohnunternehmen oder andere Umnutzungen zu ermöglichen, wird die Darstellung als gemischte Baufläche (M), aus der Dorfgebiete und Mischgebiete entwickelt werden können, und nicht mehr als Baugebiet (MD) gewählt.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 04.02.2022 lagen die Planzeichnung mit Begründung in der Zeit vom 12.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen und im Rathaus für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB bereit und konnten eingesehen werden.

Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Weitere Anregungen wurden in den beiden Beteiligungsverfahren nicht geäußert.

Michael Matheja

Catrin Siemers

Anlage

Geltungsbereiche

Luftbild

rechtskräftiger FNP

Stellungnahmen § 4(1)