

# Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 05.05.2022



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

Vorlage Nr.: FI-0030/22

### Beratungsfolge:

Bauausschuss	19.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	01.06.2022	nicht öffentlich
Rat	01.06.2022	öffentlich

### Betreff:

#### **B-Plan Nr. 4 (16/73) "Sportplatz Süstedt"**

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

**b) Beschluss über die Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB**

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

### Beschlussvorschlag:

- Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- 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.
- Es wird die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 4 (16/73) „Sporthalle Süstedt“ 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 Gemeinde Bruchhausen-Vilsen stellt den B-Plan Nr. 4 (16/73) „Sporthalle Süstedt“ auf, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau einer Sporthalle und einer gemischten baulichen Nutzung zu schaffen. Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Nach Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 13.01.2022 wurde aufgrund der Corona-Pandemie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einsichtnahme der Planunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen oder nach Terminabsprache im Rathaus in der Zeit vom 21.01. bis 21.02.2022 durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.01.2022 gem. § 4

Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 14.01.2022
2. Landvolk Mittelweser mit Stellungnahme vom 14.01.2022
3. Exxon Mobil Production mit Stellungnahme vom 14.01.2022
4. Wasser- und Bodenverband Hache-Hombach mit Stellungnahme vom 14.01.2022
5. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 17.01.2022
6. Stadt Syke mit Stellungnahme vom 17.01.2022
7. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 17.01.2022
8. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 17.01.2022
9. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 17.01.2022
10. Nds. Straßenbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 42 OI mit Stellungnahme vom 24.01.2022
11. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 03.02.2022
12. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 14.02.2022
13. Wintershall Dea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 15.02.2022
14. Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 18.02.2022

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 14.01.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des Bundesamts werden zur Kenntnis genommen.

2. Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 19.01.2022

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf das Vorranggebiet Trinkwasserversorgung nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz wird zur Kenntnis genommen. Wassergefährdende Nutzungen werden aufgrund der Festsetzung eines Mischgebiets nicht gesehen.

3. VBN mit Stellungnahme vom 20.01.2022

Beschlussempfehlung:

Die Begründung wird gem. den Ausführungen des VBN ergänzt. Die Aussage zur Anbindung an den ÖPNV wird angepasst. Das Wort „fußläufig“ wird gestrichen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 14.01.2022

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Plangebiet ist erschlossen. Sofern weitere Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH rechtzeitig an den Erschließungsplanungen beteiligt.

#### 5. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 24.01.2022

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise auf die Zuständigkeit der WSV, auf den Schutz der Betriebsmittel und auf die Kostenübernahme zur Sicherung von Bäumen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zur Löschwasserversorgung sind unter Pkt. 5.2 „Ver- und Entsorgung“ bereits die entsprechenden Aussagen zur Zuständigkeit enthalten.

#### 6. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 25.01.2022

#### Beschlussempfehlung:

Der Mittelweserverband hat keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Die Hinweise auf die Zuständigkeit und die Lage des verbandseigenen Grabens am Moordamm wird zur Kenntnis genommen. Der Moorgraben grenzt unmittelbar an die Straße „Moordamm“. Eine Ausgleichsmaßnahme wird daher nicht möglich sein und ist auch nicht geplant. Ansonsten wird auf die Freihaltung des Gewässerrandstreifens geachtet.

#### 7. Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 04.02.2022

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Von den zuständigen Fachabteilungen der Avacon sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### 8. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 18.02.2022

#### Beschlussempfehlung:

#### Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz

Die Bedenken zu den festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten den Grundstücken werden nicht geteilt. Trotz des bestätigten Umsetzungsdefizits hält die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen weiterhin an den vorgesehenen Anpflanzgeboten fest. Die Gemeinde setzt bewusst auch private Ausgleichsmaßnahmen fest, um die Thematik an den Bauherren zu bringen und ihn zu sensibilisieren. Die festgesetzten privaten Ausgleichsmaßnahmen sind den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Quantität und Qualität untergeordnet.

Der Hinweis auf die zu prüfende Waldeigenschaft der südöstlichen Gehölzbereichen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) handelt es sich um mehrere solitäre Einzelbäume. Diese werden zum Entwurfsstand eingemessen. Im Bereich der Baumgruppe ist keine Strauchschicht ausgeprägt. Der Unterwuchs der Einzelbäume ist als

Scherrasen angelegt und wird intensiv gepflegt. Weiterhin ist aufgrund der solitären Lage der Bäume nicht von der Entwicklung eines Waldklimas auszugehen. Somit ist die vorgelagerte Baumgruppe nicht als Wald einzustufen und die Erforderlichkeit einer Ersatzaufforstung ergibt sich nicht. Die Ausführungen zu der Baumgruppe werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Schutzvorschriften gemäß § 44 BNatSchG richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Dementsprechend sind die Belange des Artenschutzes abschließend auf der Umsetzungsebene zu regeln. Die genannte Formulierung wird demnach als geeignet angesehen, um potenzielle, geeignete Vermeidungsmaßnahmen aufzuführen.

Die Einschätzung des Fachdienstes wird nicht geteilt. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung des Plangebietes, zu der im Umweltbericht bereits ausgeführt wird, ist lediglich das Vorkommen siedlungstoleranter Arten anzunehmen. In Bezug auf ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen auch ohne zusätzliche Maßnahmen generell möglich ist. Aufgrund der Mobilität dieser potenziell vorkommenden Arten, wird ebenfalls nicht davon ausgegangen, dass eine potenzielle, bestehende Besiedlung umliegender Flächen Auswirkungen auf lokale Populationen hat.

Auf Umsetzungsebene lässt sich eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Lebensstätten weiterhin vermeiden, in dem vor einer Fällung von Altbäumen und dem Abriss von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten an/in den Gebäuden und Altbäumen festgestellt, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Weiterhin ist vor einer Fällung bzw. dem Abriss von Bestandsgebäuden die Anbringung von Ersatz-Niststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen.

#### Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall- und Bodenschutz

Die Aussage des Landkreises, dass keine erfassten Altablagerungen im Plangebiet bekannt sind und der Hinweis auf die Verdachtsfläche aufgrund der ehemaligen Nutzung als Betriebsgelände einer Hochbaufirma werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten in Auftrag gegeben. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden die Planunterlagen aktualisiert. Notwendige Maßnahmen hat der Vorhabenträger bei Umsetzung seines Vorhabens zu ergreifen..

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz

Zu landwirtschaftlichen Immissionen werden keine Bedenken geäußert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das im Vorfeld zur Bauleitplanung erstellte schalltechnische Gutachten wurde aufgrund der Bedenken des Landkreises in Bezug auf die zu geringe Zahl von 20 Zuschauern mit dem vom Landkreis angenommenen Zuschaueransatz in 2,5facher Höhe überprüft. Nach den bisherigen Berechnungen blieb der Immissionswert mit 55 dB(A) um 5 dB(A) unter dem für Mischgebiete zulässigen Tagwert von 60 dB(A).

Durch die Erhöhung der Zuschauerzahlen wird der errechnete Immissionswert in der

ungünstigsten Situation – Fußballpunktspiel in der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr um max. 3,6 dB(A) erhöht und bleibt weiterhin unter dem zulässigen Immissionsgrenzwert in der Tagzeit. Die Festsetzung des Plangebiets ist aus schallimmissionsrechtlicher Sicht somit zulässig.

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

Im Plangebiet ist der Bau einer Sporthalle geplant. Aufgrund dieses Bauvorhabens wurde die Festsetzung eines Mischgebiets gewählt. Außerdem befindet sich im Norden des Plangebiets eine Maschinenhalle für die nebenberufliche Landwirtschaft.

Der Bauteppich des Plangebiets wird mit einer 5 m breiten nichtüberbaubaren Fläche zu den Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft mit teilweisen Baumstrukturen abgegrenzt. Im Straßenbereich ist es Ziel dieser Festsetzung, die Vorgärten ohne Gebäude für die Bewohner oder den Verkehrsteilnehmer offen zu lassen und ein durch Begrünung dörfliches Ortsbild zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke soll die Bebauung durch Begrünung von der freien Landschaft abgegrenzt werden. Dabei wird auf die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verzichtet. Gebäude würde dieses Ziel allerdings verhindern. Durch die Breite der nichtüberbaubaren Fläche von 5 m hat der Bauherr genügend Platz, die notwendigen Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen zu bauen. Der Anregung des Landkreises wird nicht gefolgt.

Die textliche Festsetzung (TF) Nr. 7.1 gilt pauschal für jedes Baugrundstück im Plangebiet. Dabei sollen bestehende Nutzungen dieser Verpflichtung erst nachkommen müssen, sofern Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Umbauten erfolgen. Dabei wird nicht auf hochbauliche Anlagen (Gebäude) abgestellt. Auch ein gewerblicher Parkplatz kann ein Neubau sein oder bei einer Erweiterung/Umbau baugenehmigungspflichtig sein. Dabei sind diese nur das auslösende Ereignis zur Pflanzverpflichtung. Ein Flächenabhängigkeit besteht nicht. Hierfür besteht das Verhältnis Bäume/Grundstück.

Die TF wird dahingehend konkretisiert, dass eindeutig zu erkennen ist, welche Maßnahmen das auslösende Ereignis darstellen.

Ergänzend zu seiner Stellungnahme hat der Landkreis Diepholz seine Anregung zu Nr. 2 (2) Örtliche Baugestaltungsvorschriften (ÖBV) begründet:

1. „Es gibt nicht nur Photovoltaikanlage die als Aufbau auf das Dach konstruiert werden, sondern auch sog. „In-Dachmontagen“. Dabei ersetzen die PV-Platten die Dachziegel und somit tragen Sie aus meiner Sicht maßgeblich die Dachfarbe. Ähnliches gilt bei einem Gründach. Dies ist bei der vorgeschriebenen Dachneigung im MI 1 quasi unmöglich aber im MI 2 durchaus zu realisieren. Das „Dachgrün“ würde jedoch maßgeblich bei der Beurteilung der Farbgestalt des Daches sein und hier nicht zulässig ohne Abweichungsantrag.
2. Die Ausnahmeregelung wie Sie in der gestalterischen Festsetzung 2.1. getroffen wurde bezieht sich nicht auf die möglichen Ausnahmen bei der Dachfarbe (2.2.).
3. Grundsätzlich wäre ein Antrag auf Abweichung für PV-Anlagen fast immer zulässig, da die Abwägung der Belange nur schwerlich andere Entscheidungen begründen ließe. Zu dieser Thematik verweise ich auf: VGH Mannheim, Urteil vom 05.10.2006 - 8 S 2417/05.

Entsprechend wäre es aus meiner Sicht sinnvoll die von der Gemeinde gewünschten Ausnahmen bereits im Vorfeld zu definieren. Es minimiert aller Voraussicht nach das Eingehen von Abweichungsanträgen für PV-Anlagen, weil für Bauinteressierte und Entwurfsverfasser die Ausnahmen klarer geregelt sind.“

Bisher wurde davon ausgegangen, dass Photovoltaikanlagen nur als Dachaufbauten hergestellt werden und damit nicht das eigentliche Dach bilden. Eine mögliche andere Farbe dieser Anlagen wurde zugunsten der Energiewende akzeptiert. Sofern Photovoltaikanlagen oder Anlagen ähnlicher Zielsetzung als Dach hergestellt werden, sind sie in Bezug auf Materialart und –farbe von den Festsetzungen der ÖBV ausnahmsweise zulässig. Begrünte Dächer werden in Bezug auf Materialart und –farbe als allgemein zulässig aufgenommen. Den Anregungen wird damit entsprochen.

Die ÖBV regelt in Nr. 3 (2) die Art der Einfriedungen. Dabei soll auf das Straßen-/Ortsbild positiv Einfluss genommen werden. In Absatz 1 dieser Regelung wird die Höhe der Einfriedungen für die straßenseitige Grenze und für den Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze (Vorgärten) festgesetzt. In den von der Straße weiter zurückliegenden Bereichen wird keine Regelung getroffen. Die Regelung Nr. 3 (2) bezieht sich auf den in Absatz 1 genannten Bereich. Der Absatz 2 wird geändert, sodass sich eine Verbindung zu Absatz 1 ergibt.

9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 18.02.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der LBEG, insbesondere auf den NIBIS-Kartenserver, werden zur Kenntnis genommen.

10. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 14.01.2022

Beschlussempfehlung:

Nach der Luftbildauswertung hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Sofern bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird eine der genannten Behörden verständigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

11. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 20.01.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der EWE Netz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Weitere Anregungen wurden nicht geäußert. Für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens muss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen für die durchzuführende öffentliche Auslegung der Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Michael Matheja

Bernd Bormann

**Anlage**  
Geltungsbereich  
Stellungnahmen