Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252 391-417
Datum: 05.07.2022

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

Vorlage Nr.: Fl-0039/22

Beratungsfolge:

Bauausschuss	22.09.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.10.2022	nicht öffentlich
Rat	05.10.2022	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/72) "Lüttsche Hoff"
a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
b) Beschluss über die Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4(1) BauGB
c) Auslegungsbeschluss und Beschluss über die parallele Durchführung des Verfahrens gem. § 4(2) BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wird zur Kenntnis genommen.

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 des B-Plans Nr. 4 (16/72) „Lüttsche Hoff“ 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:

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen stellt den B-Plan Nr. 4 (16/72) „Lüttsche Hoff“ auf. Ziel der Planung ist es, eine Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs zu einem „Sondergebiet Wohnmobilstellplatz mit baulichen Anlagen und untergeordneten Nutzungen“ zu ermöglichen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 08.06.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 08.06.2022
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 08.06.2022
3. Exxon Mobil Production mit Stellungnahme vom 09.06.2022
4. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 10.06.2022
5. DeutscheTelekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 13.06.2022
6. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 10.06.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 42, OL mit Stellungnahme vom 08.06.2022
8. Industrie- und Handelskammer mit Stellungnahme vom 10.06.2022
9. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 08.06.2022
10. Wasserbeschaffungsverband Süstedt mit Stellungnahme vom 17.06.2022
11. Novega GmbH mit Stellungnahme vom 24.06.2022
12. Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 29.06.2022

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

1. <u>EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 13.06.2022</u>

   <u>Beschlussempfehlung:</u>

   Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung berücksichtigt. Es sind weder öffentliche Erschließungsstraßen im noch außerhalb des Plangebiets geplant. Im Plangebiet hat der Eigentümer/Investor die Hinweise der EWE zu beachten.

2. <u>Harzwasserwerke mit Stellungnahme vom 13.06.2022</u>

   <u>Beschlussempfehlung:</u>

   Der Hinweis auf das Vorranggebiet Wesergeest (Trinkwassergewinnung) nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogram des Landkreises Diepholz wird zur Kenntnis genommen. Wassergefährdende Nutzungen können aufgrund der Festsetzung als „Sondergebiet Wohnmobilstellplatz mit baulichen Anlagen und untergeordneten Nutzungen“ ausgeschlossen werden.

   Die Harzwasserwerke selbst betreiben im Plangebiet keine Trinkwasseranlagen und –leitungen. Planungsabsichten haben die Harzwasserwerke im Plangebiet ebenfalls nicht.

3. <u>VBN mit Stellungnahme vom 13.06.2022</u>

   <u>Beschlussempfehlung:</u>

   Die Begründung wird gem. den Ausführungen des VBN ergänzt.

4. <u>Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 13.06.2022</u>

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet liegt nur die Hausanschlussleitung des landwirtschaftlichen Betriebs. Die weitere innere Erschließung ist vom Investor gegebenenfalls mit der Avacon abzustimmen. Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen liegen nicht im Plangebiet. Hier ist eine Abstimmung zwischen der Avacon und der Gemeinde als Straßenbaulastträger erforderlich.

5. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 20.06.2022

Beschlussempfehlung:

Für den Bereich B sieht die LGLN aufgrund durchgeführter Luftbildauswertung keinen Handlungsbedarf. Für den Bereich A hingegen wurden vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet wurde über Jahrzehnte landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der landwirtschaftliche Hof mit den umliegenden Flächen ist seit mindestens 100 Jahren im Familienbesitz. Munitionsfunde liegen nicht vor. Es sind auch keine Zeugenaussagen über Bombenabwürfe etc. bekannt. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet.

6. Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH mit Stellungnahme vom 16.06.2022

Beschlussempfehlung:

Die WSV hat keine Anregungen und Bedenken. Die Hinweise auf den Schutz der Betriebsmittel, Kostenübernahme bei der Sicherung von Bäumen werden beachtet.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen sichergestellt. Sie bedient sich im Einvernehmen der WSV deren Leitungsnetz. Weitergehende Löschwassermengen sind vom Investor bereitzustellen.

7. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 23.06.2022

Beschlussempfehlung:

Der Mittelweserverband hat grundsätzlich keine Bedenken zur B-Plan. Die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung und zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Auch die Hinweise zur Eingriffskompensation auf oder an Verbandsgewässern werden beachtet. Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht geplant.

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 04.07.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise, insbesondere zum Gut „Boden“ werden beachtet. Die Begründung wird, soweit noch nicht vorhanden, ergänzt.

9. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 07.07.2022

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung -Naturschutz

Aus naturschutzrechtlicher/-fachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn folgende Punkte im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden:

1. Die vorgesehene Erhaltung vorhandener wertgebender Altbäume sowie die Eingrünungen entlang der nordwestlichen bis nordöstlichen Grenze werden begrüßt.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Gemäß Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung ist anzustreben auch sonstige vorhandene naturschutzfachlich wertgebende Strukturen (Gebüsche etc.) in die Planung zu integrieren.

Beschlussempfehlung:

Naturschutzfachlich wertgebende Gehölzstrukturen sowie der Waldbestand werden im vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend festgesetzt. Eine weitere Erhaltungsfestsetzung von Gehölzstrukturen im Bereich des Privatgartens sowie von Jungbäumen wird nicht als erforderlich erachtet.

3. Die Notwendigkeit der Einhaltung der beschriebenen naturschutz-/artenschutzfachlichen „Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungsmaßnahmen“ des Vorentwurfskapitels 2.3.1 auf der nachgelagerten Ausführungsebene ist im B-Plan mit aufzuführen.

Beschlussempfehlung:

Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz ist bereits in der Planzeichnung enthalten.

Weiterhin wird in der Begründung im Kap. 2.3.1 redaktionell ergänzt, dass die artenschutzrechtlichen Maßgaben auf Umsetzungsebene zu beachten sind.

4. Bei der Ermittlung des Planungsflächenwertes (Vorentwurfstabelle S. 51) ist der Ansatz eines Mischbiotopstyps PHG/GRA mit Wertzuordnung 1,5 WE fachlich nicht korrekt. Das Verhältnis zwischen PHG und GRA und somit die Richtigkeit des pauschalen Ansatzes von 1,5 WE ist unklar. Die separate Bewertung der einzelnen Biotoptypen erscheint geboten.

Beschlussempfehlung:

Dem Hinweis wird gefolgt. Zum Entwurfsstand erfolgt eine Anpassung des Planungsflächenwertes für die unversiegelt verbleibenden Grundflächen im SO1. Die Anteile der genannten Biotoptypen werden in Orientierung an die bestehenden Grünstrukturen prozentual in der Bilanzierung aufgeführt.

5. Es ist fachlich nicht korrekt und nachvollziehbar, die vorhandenen und zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume im IST-Zustand mit 3 WE und im unveränderten Zielzustand dagegen mit höheren 3,5 WE zu bewerten. Ein gleicher WE-Ansatz sowohl im Ist- als auch im Zielzustand erscheint geboten.

Beschlussempfehlung:

Die Einschätzung des Fachdienstes wird geteilt. Da lediglich die Bäume und die Kronentraufbereiche zum Erhalt festgesetzt werden und nicht das gesamte Siedlungsgehölz als Fläche, wird jedoch eine Einzelbetrachtung der Bäume erforderlich. Eine Anpassung der Wertstufen für die zu erhaltenden Einzelbäume ist nach Einmaß der Bäume gemäß den Angaben in der Begründung bereits vorgesehen. Die Bilanzierung wird dementsprechend angepasst.

6. Eine geeignete und umsetzungsfähige, externe Kompensationsmaßnahme für das noch offene Restkompensationsdefizit ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Angaben zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. So wird ein im Plangebiet vorhandenes Stallgebäude abgerissen und mit Bäumen und Untergehölz bepflanzt. Sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, werden diese auf gemeindeeigenen Ausgleichsflächen bereitgestellt und mit dem Investor abgerechnet.

Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall- und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2022) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Im B-Plan ist unter Hinweise, Unterkapitel „Altablagerungen“, die richtige Untere Bodenschutzbehörde zu benennen (Landkreis Diepholz und nicht Landkreis Grafschaft Bentheim).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird geändert.

Ansonsten bestehen aus abfall- und bodenschutzbehördlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Bedenken

Fachdienst Städtebau – Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken, sofern die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde gewährleistet wird. Diese beträgt nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für Wochenendhausgebiete 48 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Umsetzung beachtet. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zum Brandschutz und dem Löschwasser ergänzt.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft bestehen immissionsschutzrechtlich Bedenken.

Auf der Fläche für das auszuweisende Sondergebiet befinden sich noch genehmigte Tierplatzzahlen der Hofstelle Lüttsche. Damit der Bauleitplanung immissionsschutzrechtlich nichts entgegensteht, sind die genehmigten Tierplatzzahlen vollständig aufzugeben. Die umliegende Nutzung des Geltungsbereiches ist insbesondere durch landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächennutzung gekennzeichnet. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen entspricht die Fläche dem Außenbereich. Der Schutzfaktor entspricht nach der TA-Luft damit mindestens 0,2.
Die Ausführungen zum Lärm im Hinblick auf die südöstlich gelegenen Sandabbau erscheinen nicht ausreichend, da in keiner Weise beschreiben und belegt, welche Tätigkeiten dort ausgeführt werden. Insoweit sind die Erläuterungen in der Begründung erheblich detaillierter darzulegen.

Beschlussempfehlung:

Der ehemalige Hofeigentümer und Betriebsleiter wird die Aufgabe der Tierplatzzahlen noch vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans schriftlich dem Landkreis Diepholz mitteilen.

Unter 3.2.6 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ wird unter dem Punkt „Geruchsimmissionen“ auf die landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung und der von ihnen ausgehenden Immissionen hingewiesen. Sie treten temporär auf und sind als Vorbelastung hinzunehmen. Eine Überschreitung der Immissionen von 20% der Jahresstunden wird nicht gesehen.

Die Sandabbaufläche liegt ca. 320 m Luftlinie südöstlich des Plangebiets. Die Erschließung der Sandabbaufläche erfolgt auf der gegenüberliegenden Seite mit Zufahrt zur L 330 und ist somit für das Plangebiet nicht maßgebend. Ein vier Meter hoher Wall grenzt die Sandabbaufläche zum Plangebiet ab. Lärm- und Staubimmissionen sollen so zur nächstliegenden Wohnbebauung (ca. 130 m Luftlinie südwestlich) gemindert werden. Es ist in der täglichen Abbauzeit ein max. Lärmpegel von 60 dB(A) zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten. In der Nachtzeit ist der Sandabbau unzulässig. Der durch einen Radlader und Lkws durchgeführte Sandabbau ist aufgrund der vorherrschenden Südwest- bis Nordwestwinde nur geringfügig und auch nur zeitweise hörbar.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Aus dem Änderungsbereich direkt sind bislang keine archäologisch relevanten Funde bekannt. Da sich am östlich gelegenen Stuckberg, heute ein Sandabbau, in der Vergangenheit mehrere vorgeschichtliche Grabhügel sowie Brandbestattungen der vorrömischen Eisenzeit befunden haben, muss in Sichtweite mit weiteren Befunden einer zeitgleichen Besiedlung gerechnet werden.

Von daher ist bei jeglichen Erdeingriffen, die tiefer als ca. 0,4 m unter heutiger GOK reichen, mit archäologischen Befunden und Funden zur Frühgeschichte des Ortes zu rechnen.

Es wird daher eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG für erforderlich gehalten.

Außerdem sind in den textlichen Hinweisen des Plans die falsche UDSchB genannt wird. Grafschaft Bentheim statt Landkreis Diepholz. Dies sollte noch geändert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Vor den notwendigen Erdarbeiten etc. ist eine Baugenehmigung einzuholen. Schon in diesem Rahmen hat der Landkreis Diepholz Kenntnis. Eine denkmalrechtliche Genehmigung kann ausgesprochen werden.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Städtebau

Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, wie die vorliegende Darstellung der Art der baulichen Nutzung als SO gem. § 11 BauNVO sich wesentlich von denen des § 10 BauNVO unterscheidet. Es ist daher dezidiert darzulegen, aus welchen Gründen hier eine wesentliche Unterscheidung vorliegt. Andernfalls wäre eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Die Regelung zur Größe einer Camping-Parzelle besitzt keinen unmittelbaren Rechtsbezug zum Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB. Insofern wird empfohlen, dass diese Regelung aus den textlichen Festsetzungen herausgelöst wird.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Nach Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung von § 11 BauNVO und dem Abgleich der in § 10 BauNVO zulässigen Nutzungen mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet wird die Planzeichnung zum Entwurfsstand dahingehend geändert, dass als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt wird. Die Begründung wird entsprechend an die neue räumliche Gliederung und Festsetzung des Plangebietes ebenso angepasst.

Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung zur Größe der Campingplatz-Parzelle wird herausgenommen.

10. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Nienburg mit Stellungnahme vom 11.07.2022

Beschlussempfehlung:

… auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes sowie der vorhandenen Bestandsbebauung bestehen aus Sicht der von mir wahrzunehmenden Waldbelange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.a. Planung, trotz Unterschreitung des Mindestabstandes Waldrand/ Stellplatzflächen. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Waldrandes werden begrüßt.

Ich weise allerdings darauf hin, dass im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz die Verkehrssicherungspflicht im Waldrandbereich noch höher als bei der ohnehin schon vorhandenen Bestandsbebauung zu bewerten ist. Dies sollte bei der Pflege und Entwicklung des vorhandenen Waldrandes sowie bei der Neuanlage eines naturnahen Waldrandes nördlich innerhalb der Fläche besonders beachtet werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzungsebene. In der Begründung wird ein Hinweis zur Verkehrssicherungspflicht redaktionell ergänzt.

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 08.06.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB statt. Sie wurde aufgrund der Corona-Pandemie nach dem Plansicherstellungsgesetz durchgeführt. In der Zeit vom 09.06. - 24.06.2022 konnte die Öffentlichkeit die Planunterlagen im Rathaus und auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen einsehen und Stellungnahmen abgeben. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Beschlusssempfehlung:

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen wurden nicht geäußert.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
Geltungsbereich
Stellungnahmen § 4(1), § 3(1)