

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 08.09.2022



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

Vorlage Nr.: FI-0045/22

Beratungsfolge:

Bauausschuss	22.09.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.10.2022	nicht öffentlich
Rat	05.10.2022	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/73) "Sporthalle Süstedt"

- a) Beschluss über die Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4(2) BauGB und der öffentlichen 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 (16/73) „Sporthalle Süstedt“ mit Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 4 (16/73) „Sporthalle Süstedt“ mit Begründung 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 07.06.2022 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2022 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.06.2022 bis einschließlich 14.07.2022 im Rathaus sowie auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 14.06.2022
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 14.06.2022
3. TenneT mit Stellungnahme vom 15.06.2022
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Stellungnahme vom 15.06.2022
5. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 14.06.2022
6. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 14.06.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 42, OL mit Stellungnahme vom 22.06.2022
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 05.07.2022
9. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 11.07.2022
10. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 08.07.2022
11. Winterhall Dea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 08.07.2022

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen sind eingegangen. Die Stellungnahmen mit Anregungen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei:

1. Wasserversorgung mit Stellungnahme vom 16.06.2022

Beschlussempfehlung:

Die WSV hat keine Anregungen und Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht in ihrem Verbandsgebiet. Allerdings nimmt sie die technische Verwaltung für den Wasserversorgungsverband Süstedt wahr. Bauvorhaben werden der WSV angezeigt, um die Sicherung der Betriebsmittel zu gewährleisten.

2. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 16.06.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der EWE Netz werden beachtet.

3. Wasserbeschaffungsverband „Süstedt“ mit Stellungnahme vom 17.06.2022

Beschlussempfehlung:

Es werden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Die Betriebsmittel des WBV werden bei Baumaßnahmen geschützt (sh. Abwägung zur Stellungnahme der Wasserversorgung Syker Vorgeest). Die weiteren Hinweise zur Betriebsmittelsicherung werden beachtet.

Unter Punkt 5.2 „Ver- und Entsorgung - Löschwasserversorgung“ wird beschrieben, dass die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen für die Löschwasserversorgung zuständig ist und sich in Absprache mit dem Wasserverband dessen Leitungsnetzes bedient. Allerdings wird die Annahme getroffen, dass die Wasserversorgung Syker Vorgeest zuständig ist. Dieser Fehler wird korrigiert.

4. LGLN, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 21.06.2022

Beschlussempfehlung:

Die LGLN sieht nach Auswertung der vorliegenden Luftbilddaufnahmen keinen Handlungsbedarf. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis und beachtet.

Die Begründung zum B-Plan beinhaltet bereits unter Punkt 3.2.7 „Altlasten/ Kampfmittel“ entsprechende Ausführungen, die den Inhalt dieser Stellungnahme wiedergeben.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 16.06.2022

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet umfasst teilweise nur die vorhandene Straße „Hinterm Sportplatz“. Straßenbaumaßnahmen sind nicht geplant. Der Hinweis der Telekom Technik GmbH wird aber berücksichtigt.

6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 14.07.2022

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz

Gegen die Art der Kompensationsmaßnahmen hat der Landkreis Diepholz keine Bedenken, sofern die Umsetzung der Pflanzungen gewährleistet wird und zeitnah umgesetzt wird. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollte aus Sicht der Gemeinde im Herbst/Winter nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme hergestellt. Dies kann von der Baugenehmigungsbehörde in der Baugenehmigung geregelt werden.

Der Hinweis, dass in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen des Artenschutzrechts und der Eingriffsregelung ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet werden müssen, erfolgt nicht im B-Plan. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall- und Bodenschutzbehörde

Die Ergebnisse der beauftragten Bodenuntersuchung (Geotechnischer Bericht) liegen vor. „Hervorzuheben ist ein erhöhter Wert an Arsen, Metallen (Nickel und Zink), sowie ein übersäuerter Boden im südöstlichen Bereich der Baufläche. Eine starke Verunreinigung, die im direkten Zusammenhang mit den in der Vergangenheit vor Ort durchgeführten Arbeiten, kann nicht hergestellt werden. Die Laborergebnisse zeigen ebenfalls, dass eine Verunreinigung durch den stillgelegten Dieseltank mutmaßlich nicht zu besorgen ist.“

Die Bodenuntersuchung wird dem Landkreis Diepholz, Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Die Begründung wird hinsichtlich der Ergebnisse ergänzt. Notwendige Maßnahmen werden vor Durchführung der geplanten Baumaßnahmen mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

Der bebaute Teil des Plangebiets stellte sich bisher als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB dar. Neben Wohnnutzungen war der Bereich durch einen im Norden ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs und einem im Süden ansässigen Baubetriebs, der die Planung,

Herstellung und Aufbau von Fertighäusern durchführte, geprägt. Kleine gewerbliche Nutzungen vervollständigten die o.g. Nutzungen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist der bebaute Bereich als Dorfgebiet (MD) und als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Sportplatz des örtlichen Turn- und Sportvereins (TSV Süstedt) grenzt unmittelbar westlich an die vorhandene Bebauung an. Die genannten Nutzungen sind über die Jahrzehnte gewachsen und nehmen gegenseitig Rücksicht. Immissionschutzrechtlich sind sie als Dorf-/Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie Sportanlage zu bewerten.

Nach Aufgabe des Baubetriebs wurde das Bürohaus zu einem Wohnhaus umgenutzt. Die Lager- und Betriebshalle wurde weiterhin von anderen Betrieben als solche genutzt. Die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs wurde als Haupterwerbsbetrieb eingestellt, die Gebäude nach dem Tod der Eigentümerin abgerissen. Auf dem Grundstück wurde von der Familie eine neue landwirtschaftliche Maschinenhalle gebaut, so dass die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist.

Der TSV Süstedt hat zur Aufrechterhaltung und Förderung des örtlichen Breitensports Planungen für den Bau einer Sport-, Bewegungs- und Mehrzweckhalle. Standort dieser Halle ist das Gelände der alten gewerblichen Lager- und Betriebshalle.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (1) Nr. 3 BauNVO) und Mischgebieten (§ 6 (1) Nr. 5 BauNVO) allgemein zulässig, so dass die Sport-, Bewegungs- und Mehrzweckhalle in beiden Baugebieten zulässig sind. Durch die beim Betrieb der Halle entstehenden Schallimmissionen sieht die Gemeinde die Einstufung der zukünftigen Nutzungen als Mischgebiet als sachgerecht. Die im Bauleitplanverfahren erstellte schalltechnische Untersuchung setzt die Immissionswerte eines Mischgebiets an. Es findet somit weder eine Verschlechterung der Gebietskategorie noch der Immissionswerte statt. Die Werte werden eingehalten.

Außerdem liegen Anlagen für sportliche Zwecke in einem Spannungsfeld zwischen Freizeitgestaltung, sportlichen/gesundheitlichen Tätigkeiten, als soziale/gesellschaftsbildende Elemente unserer Gesellschaft und dem Ruhebedürfnissen der Anwohner. Der Störungsgrad der Sporthalle fügt sich in die Gebietskategorie eines Mischgebiets ein.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets würde theoretisch zu einer Verbesserung der Immissionswerte für die vorhandenen Wohnnutzungen führen, die aber tatsächlich aufgrund des schon vorhandenen Sportplatzes nicht eingehalten werden können.

Aus den genannten Gründen ist es aus Sicht der Gemeinde sachgerecht, ein Mischgebiet festzusetzen, das die bisherigen wie auch die neuen Nutzungen und Immissionswerte berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Landkreis Diepholz regt auch an zu überlegen, ob Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffe (WPC) bei Einfriedungen ebenfalls zugelassen werden sollten, da sie die gleiche gestalterische Wirkung haben wie Holz.

Da WPC einen Holzanteil haben und daher optisch die gestalterische Wirkung wie Holz haben können, werden sie nicht als Kunststoffe gesehen und sind somit zulässig, sofern sie die Oberflächenstruktur von Holz aufweisen können. Glatte Flächen sind aus WPC unzulässig. Dem Hinweis des Landkreises wird gefolgt. Die Begründung wird mit den o.g.

Aussagen ergänzt.

Weitere Stellungnahmen mit Anregungen liegen nicht vor.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

Geltungsbereich

Stellungnahmen § 3(2)