

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 07.11.2022



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

Vorlage Nr.: SG-0086/22

Beratungsfolge:

Planungsausschuss	23.11.2022	öffentlich
Samtgemeindeausschuss	01.12.2022	nicht öffentlich
Samtgemeinderat	15.12.2022	öffentlich

Betreff:

106. Flächennutzungsplanänderung (SO Pferdehof Süstedt)

a) Beschluss über die Stellungnahmen gem. § 4(2)BauGB und der öffentlichen Auslegung

b) Feststellungsbeschluss

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 Feststellungsbeschluss für die 106. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 6 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 die öffentliche Auslegung der 106. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2022 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2022 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 11.10.2022 bis einschließlich 10.11.2022 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Br.-Vilsen eingesehen werden

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

1. Stadt Syke mit Stellungnahme vom 07.10.2022
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 07.10.2022
3. Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach mit Stellungnahme vom 07.10.2022
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 08.10.2022
5. Landkreis Verden mit Stellungnahme vom 11.10.2022
6. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Stellungnahme vom 11.10.2022
7. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 10.10.2022
8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 11.10.2022
9. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Luftfahrtbehörde, OI mit Stellungnahme vom 10.10.2022
10. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 19.10.2022
11. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 24.10.2022
12. Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Stellungnahme vom 25.10.2022
13. LGLN, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 25.10.2022
14. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 20.10.2022
15. Wintershall Dea mit Stellungnahme vom 02.11.2022
16. Bistum Osnabrück mit Stellungnahme vom 03.11.2022
17. Landkreis Verden mit Stellungnahme vom 08.11.2022
18. Vodafone Deutschland GmbH mit Stellungnahmen vom 09.11.2022

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

1. Wasserbeschaffungsverband „Süstedt“ mit Stellungnahme vom 13.10.2022

Beschlussempfehlung:

Der WBV „Süstedt“ hat keine Anregungen und Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Unter Punkt 3.2.9 „Belange der Ver- und Entsorgung“ der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen für die Löschwasserversorgung zuständig ist. Sie bedient sich im Einvernehmen mit dem jeweiligen Wasserversorger dessen Leitungsnetzes.

2. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 12.10.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise auf die Lage des Plangebiets in den „Vorranggebieten Trinkwasserversorgung“ des Landesraumordnungsplans Niedersachsen (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz (RROP) werden zur Kenntnis genommen. Einschränkungen oder negativen Auswirkungen auf die Fläche für die Trinkwasserversorgung werden durch die geplante Nutzung nicht gesehen.

3. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 17.10.2022

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der EWE Netz wird beachtet. Im Geltungsbereich liegen Gasleitungen der EWE Netz GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird mit der EWE Netz GmbH die Planung abgestimmt.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 09.11.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Nutzung des NIBIS-Kartenservers werden beachtet. Die Aussagen des NIBIS-Kartenservers sind bei konkreten Bauvorhaben vom Bauherrn zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise oder Anregungen hat das LBEG nicht vorgetragen.

5. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 10.11.2022

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz

Die Hinweise zum geänderten Geltungsbereich und zum Bestand der bisher getroffenen naturschutzrechtlichen Aussagen der UNB werden zur Kenntnis genommen. Im Falle eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens oder auf Umsetzungsebene können die artenschutzrechtlichen Belange weitergehend Berücksichtigung finden.

Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall und Bodenschutz

Die Aussage, dass sich im Plangebiet keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien) befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Bei der im Teilbereich 2 befindlichen Verdachtsfläche handelt es sich nach dem Auszug aus der landkreiseigenen Datenbank um eine Tankstelle. Die Eigenverbrauchstankstelle ist nach Rücksprache mit dem Landwirt noch in Betrieb, wird ordnungsgemäß geführt und regelmäßig überprüft. Annahmen zu Altlasten liegen nicht vor, zumal es sich auch nur aufgrund der Nutzung um eine Verdachtsfläche handelt. Der Empfehlung des Landkreises als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, eine historische Recherche und Untersuchungen durchzuführen, wird nicht gefolgt. Bei Aufgabe der Nutzung, Rückbau der Anlage oder Nutzungsänderung ist vom Betreiber, wie von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde genannt, im Rahmen der Maßnahme eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten durchgeführt.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz

Das Team Immissionsschutz hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Hinweis auf eine im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens erforderliche Geruchsprognose für die geplante Pferdehaltung wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der 106. FNP-Änderung ist die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes als Pferdehof mit den erforderlichen baulichen Anlagen zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) und die erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durchgeführt. Aufgrund der Fragestellung des Landkreises Diepholz in diesem Beteiligungsverfahren, ob die Darstellung eines MD für das im Plangebiet liegende Wohnhaus begründet sei, wurde der Teilbereich 2 aufgenommen. Dabei wurde der noch im rechtskräftigen FNP dargestellte Wald und der zur Hälfte als Dorfgebiet (MD) dargestellte landwirtschaftliche Hof nunmehr insgesamt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Er stellt die tatsächliche Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs nun auch im FNP richtig dar (es wird auf die bereits vorliegende Abwägung in der Beschlussvorlage SG-0042/22 verwiesen). Die Zielsetzung der 106. FNP-Änderung hat sich nicht geändert.

Aus Satz 4 des § 3(1) BauGB („An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 (öffentliche Auslegung) auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.“) kann gefolgert werden, dass die Verfahrensschritte nach § 3(1) und § 4(1) nicht wiederholt werden müssen. Dies führt auch der Kommentar zum BauGB „Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger unter Randnummer 27 zu § 3(1) BauGB aus (sh. Anlage). Der Annahme des Landkreises, dass diese Verfahrensschritte wiederholt werden, wird aufgrund der dargelegten Abwägung nicht gefolgt. Das Bauleitplanverfahren wurde mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB richtig weitergeführt.

Die Begründung wird auf Seite 8 hinsichtlich der Darstellung eines Dorfgebiets überarbeitet. Die neue Darstellung, wie auch in der Planzeichnung, wird als „gemischte Baufläche“ korrigiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Mit vorliegender Planung soll die Teilfläche 1 in eine Sondergebietsfläche und kleinteilig in eine gemischte Baufläche geändert werden, für die Teilfläche 2 ist eine Umwandlung einer Fläche für den Wald, einer Dorfgebietsfläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche vorgesehen.

Auf dem südlichen Bereich der Teilfläche 1 befinden sich bereits die Stallanlagen des Pferdebetriebes. Dieser möchte sich in der Fläche erweitern und plant im nördlichen Bereich der Teilfläche 1 die Realisierung eines Reitplatzes, einer Ovalbahn sowie eines Roudpens. Der Landwirtschaft werden hierdurch kleinteilig Flächen entzogen. Im Samtgemeindegebiet stehen jedoch noch ausreichend zusammenhängende Flächen für eine Bewirtschaftung zur

Verfügung. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich um Eigentumsflächen handelt. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen gewichtet den Fortbestand und die Entwicklung des Betriebes höher als die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Umwandlung nur im notwendigen Umfang durchgeführt wird, der Umwidmungssperrklausel in diesem Punkt somit Rechnung getragen wird. Im Teilbereich 1 sieht die vorliegende Planung im nördlichen, bereits bebauten Bereich eine gemischte Baufläche vor. Hier erfolgt durch Darstellung einer gemischten Baufläche eine planungsrechtliche Anpassung an den Bestand.

Die Teilfläche 2 soll in eine gemischte Baufläche geändert werden. Der Flächennutzungsplan sah hier bisher für den westlichen Bereich die Darstellung einer Fläche für Wald vor. In der Realität befindet sich hier jedoch bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Gebäuden und Nebenanlagen. Aus diesem Grund wird hier eine planungsrechtliche Anpassung an den Bestand durchgeführt. Selbiges gilt für die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche. Mit Ausweisung einer gemischten Baufläche wird die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Hofstelle nicht eingeschränkt.

Weitere Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

106. FNP Geltungsbereich
Stellungnahmen