

# Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 15.11.2022



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

Vorlage Nr.: FI-0048/22

### Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	07.12.2022	nicht öffentlich
Rat	07.12.2022	öffentlich

### Betreff:

**B-Plan Nr. 4 (16/72) "Lüttsche Hoff"**

**a) Beschluss über die Stellungnahme 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 (16/72) „Lüttsche Hoff“ 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 05.10.2022 die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. (16/72) „Lüttsche Hoff“ 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 18.10.2022 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2022 am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 26.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnte während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden. Zusätzlich konnten die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen während des Auslegungszeitraums eingesehen werden.

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

1. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 24.10.2022
2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Stellungnahme vom 25.10.2022
3. Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Stellungnahme vom 25.10.2022
4. ExxconMobil Production Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 25.10.2022
5. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 27.10.2022
6. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 01.11.2022
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dz. 42 OL, Luftfahrtbehörde mit Stellungnahme vom 25.10.2022
8. Bistum Osnabrück mit Stellungnahme vom 03.11.2022
9. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 16.11.2022
10. WintershallDea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 23.11.2022
11. Novega mit Stellungnahme vom 22.11.2022

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

1. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 26.10.2022

Beschlussempfehlung:

Die Harzwasserwerke haben mit Stellungnahme vom 13.06.2022 Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde entsprechend der Beschlussempfehlung der Beschlussvorlage FI-0039/22 abgewägt.

An der Abwägung wird festgehalten.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 26.10.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Der Eigentümer des Hofgrundstücks hat bereits mitgeteilt, dass eine Versorgung innerhalb der Breitbandinitiative des Landkreises Diepholz erfolgt.

3. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 04.11.2022

Beschlussempfehlung:

Die EWE Netz GmbH hatte innerhalb der erstmaligen Trägerbeteiligung gem. § 4(1) BauGB eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wurde entsprechend der Beschlussempfehlung der Beschlussvorlage FI-0039/22 abgewägt.

An der Abwägung wird festgehalten.

4. LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Stellungnahme vom 09.11.2022

Beschlussvorlage:

Die LGLN bezieht sich in ihrer Stellungnahme auf ihr Ergebnis vom 31.07.2022 innerhalb der erstmaligen Trägerbeteiligung gem. § 4(1) BauGB. Die Stellungnahme wurde entsprechend der Beschlussempfehlung der Beschlussvorlage Fl-0039/22 abgewägt.

An der Abwägung wird festgehalten.

5. Avacon Syke mit Stellungnahme vom 11.11.2022

Beschlussempfehlung:

Die Avacon Netz GmbH hatte innerhalb der erstmaligen Trägerbeteiligung gem. § 4(1) BauGB eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wurde entsprechend der Beschlussempfehlung der Beschlussvorlage Fl-0039/22 abgewägt.

An der Abwägung wird festgehalten.

6. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 21.11.2022

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die vorhandene Hausanschlussleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Nichtüberbaubarkeit der Hausanschlussleitung ist vom Bauherrn bei seinen Bauvorhaben zu beachten.

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung wurden schon in der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewägt. Eine entsprechende Aussage ist schon unter Punkt 3.2.12 „Belange der Ver- und Entsorgung“ in die Begründung aufgenommen worden.

Der Hinweis auf unterschiedliche Liefermengen und unterschiedlichen Wasserdruck aufgrund von geänderten Betriebsbedingungen sowie die Kostenübernahme für die Sicherung von Bäumen durch den Eigentümer/Erschließungsträger werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Bauvorhaben sind vom Eigentümer/Erschließungsträger rechtzeitig anzuzeigen.

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 23.11.2022

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver zur erstmaligen Beurteilung der Baugrundverhältnisse wird zur Kenntnis genommen. Nach Einsicht in den NIBIS-Kartenserver konnte festgestellt werden, dass sich das Plangebiet in keinem Bereich befindet, in dem Salzabbauberechtigungen, Bergbaurechte oder -eigentum vorhanden sind.

## 2. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 24.11.2022

### Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz

#### Beschlussempfehlung:

Der Landkreis begrüßt die vorgesehene Erhaltung vorhandener wertgebender Altbäume sowie die Eingrünungen entlang der nordwestlichen bis nordöstlichen Grenze.

Der Vermeidungsgrundsatz wird im Rahmen der vorliegenden Planung insofern beachtet, als dass der nordwestliche Waldbestand, das vorhandene Siedlungsgehölz sowie erhaltenswerte Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Eine weitere Erhaltungsfestsetzung von Gehölzstrukturen im Bereich des Privatgartens sowie von Jungbäumen wird nicht als erforderlich erachtet. Darüberhinausgehend soll gemäß Vorhabenplanung der Hausgarten in seiner Funktion als Privatbereich ohnehin erhalten bleiben. Um eine Entwicklung und Gestaltung des Hausgartens nicht zu stark einzuschränken, werden weitergehende Erhaltungsbindungen als nicht zielführend angesehen

Die Zuordnung von 3 Wertfaktoren zu den privaten Grünflächen mit Erhaltungsbindung wird entgegen der Einschätzung des Landkreises weiterhin als fachlich angemessen angesehen, da der Gehölzbestand in seiner Funktion erhalten bleibt. Die private Grünfläche ist nicht Teil der im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete, somit ist durch die vorgesehenen Nutzungen keine Abwertung des Gehölzbestandes erkennbar. Weiterhin sind zum Schutz der Bäume innerhalb der Kronentraufbereiche die Errichtung von baulichen Anlagen, Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk beeinträchtigen können, gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig.

Eine Nutzungsintensivierung im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume durch die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet“ gegenüber der bestehenden Nutzung wird nicht abgeleitet. Somit ist allgemein keine Abwertung der Kronentraufbereiche zu erwarten. Diese Einschätzung des Landkreises wird nicht geteilt.

Dennoch erfolgt eine Anpassung der Bilanzierung. Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Einzelbäume, des Siedlungsgehölzes und der Waldfläche werden im Bestand nun ebenfalls separat in die Bilanzierung eingestellt, um den Erhalt der Bäume flächenscharf berücksichtigen zu können. Durch diese Anpassung der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit an 1.065 Werteinheiten, welches auf externen Flächen auszugleichen ist.

Der Flecken hat im Bereich des alten Klärwerks am Kanal in Bruchhausen eine Grünlandfläche (Teilfläche Flurstück 57/1, Flur 35, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, sh. Anlage) in Größe von 1.090 m<sup>2</sup>, die von der Jägerschaft mit standortgerechten Büschen und Bäumen aufgeforstet wird. Die Fläche wird durch die Pflanzmaßnahme um 1.090 Werteinheiten verbessert. Da für den Ausgleich 1.065 Werteinheiten benötigt werden, wird die Bilanzierung mit der Maßnahme vollständig ausgeglichen. Die Angaben zu der erforderlichen Kompensation werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Zur Bewertung von privaten Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken wird die Einschätzung des Landkreises nicht geteilt. Trotz eines potenziellen Umsetzungsdefizites hält die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen weiterhin an den vorgesehenen Anpflanz- und

Erhaltungsgeboten fest und stellt die entsprechenden Flächengrößen in die Bilanzierung ein. Die Gemeinde setzt bewusst auch private Ausgleichsmaßnahmen fest, um die Thematik an den Bauherren zu bringen und ihn für die Belange von Natur und Landschaft zu sensibilisieren

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz

##### Beschlussempfehlung:

Die Aussagen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Betriebsleiter der ehemaligen Hofstelle hat mit Schreiben vom 09.09.2022 gegenüber dem Landkreis Diepholz die dauerhafte Aufgabe der Tierzucht, insbesondere der Schweinehaltung, bestätigt.

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

##### Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die geänderte Art der Nutzung im Plangebiet als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (§ 10 Baunutzungsverordnung) wird zur Kenntnis genommen. Die Art der Nutzung wird in der Planzeichnung und in der Begründung entsprechend redaktionell geändert.

Weitere Stellungnahmen mit Anregungen liegen nicht vor.

Michael Matheja

Catrin Siemers

##### **Anlage**

Geltungsbereich  
Stellungnahmen