

# Gemeinde Asendorf

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 05.02.2024



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

Vorlage Nr.: As-0058/24

### Beratungsfolge:

Rat

14.03.2024

öffentlich

### Betreff:

**B-Plan Nr. 1 (9/25) "Gewerbegebiet Graue"**

**a) Beschluss über die Stellungnahmen aus dem § 4(2)-Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 1 (9/25) „Gewerbegebiet Graue“ 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 17.10.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit für den B-Plans Nr. 1 (9/25) „Gewerbegebiet Graue“ mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.12.2023 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2023 am Bauleitplanverfahren beteiligt. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 10.01.2024 auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung im Rathaus öffentlich ausgelegt.

In den Verfahren wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Stellungnahme vom 11.12.2023
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 11.12.2023
3. TennT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 11.12.2023
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Ol, Luftfahrtbehörde mit Stellungnahme vom 13.12.2023
5. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 12.12.2023
6. Industrie- und Handelskammer Hannover mit Stellungnahme vom 13.12.2023
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 12.12.2023
8. Gasunie mit Stellungnahme vom 15.12.2023
9. Kreisverband für Wasserwirtschaft mit Stellungnahme vom 20.12.2023
10. Wintershall Dea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 03.01.2024
11. Vodafone Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 09.01.2024
12. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 16.01.2024 (verspäteter Eingang)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 17.01.2024 (verspäteter Eingang)

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

1. LGLN, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 13.12.2023

#### Beschlussempfehlung:

Die LGLN hat bereits im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB eine Stellungnahme gleichen Inhalts abgegeben. Der Gemeinderat hat seinerzeit die Anregungen wie folgt abgewägt:

„Die Ausführungen zur Zuständigkeit zur Gefahrenerforschung und Inhalt einer solchen Gefahrenforschung sowie deren Bearbeitungszeit und Kostenpflicht werden zur Kenntnis genommen.

Der holzverarbeitende Betrieb wird als Familienbetrieb seit 1910 an diesem Standort geführt, die unbebauten Bereiche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Munitionsfunde liegen nicht vor. Auch sind keine Zeugenaussagen über Abwürfe etc. aus der Bevölkerung, insbesondere der Firmenführung, bekannt. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet.“

Mittlerweile wurde für den nördlichen Teil der noch unbebaute Erweiterungsfläche eine archäologische Prospektion (Erkundung und Erfassung) durchgeführt. Dabei wurden ebenfalls keine Anzeichen auf Blindgänger oder Munition festgestellt.

An der Abwägung, ein Verzicht auf Luftbildauswertung, wird festgehalten.

2. EWE NETZ GmbH mit Stellungnahme vom 13.12.2023

#### Beschlussempfehlung:

Die EWE Netz GmbH hat bereits im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB eine Stellungnahme gleichen

Inhalts abgegeben. Der Gemeinderat hat seinerzeit die Anregungen wie folgt abgewägt:

„Die Hinweise und Forderungen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.“

An der Abwägung wird festgehalten.

### 3. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 12.12.2023

#### Beschlussempfehlung:

Die Wasserversorgung hat bereits im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB eine Stellungnahme gleichen Inhalts abgegeben. Der Gemeinderat hat seinerzeit die Anregungen wie folgt abgewägt:

„Die vorgebrachten Anregungen zu den Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen und sind, insbesondere in den Baugenehmigungsverfahren, zu beachten. Die Bestandsleitungen können durch eine Eintragung in das Grundbuch gesichert werden. Evtl. Verlegungen von Bestandsleitungen sind mit der Wasserversorgung Syker Vorgeest zu vereinbaren. Die Kosten tragen grundsätzlich der Antragsteller.

Der Hinweis auf den Schutz der Betriebsmittel wird beachtet. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zuständig. Sie bedient sich dabei im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Syker Vorgeest an deren Leitungsnetz. Fehlende Löschwassermengen sind z.B. durch Löschteiche bereitzustellen. Die über den Grundschutz notwendige Löschwassermenge hat der verursachende Betrieb nachzuweisen.

Die Sicherung von Bäumen auf den Leitungstrassen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die WSV wird weiterhin an Bauvorhaben beteiligt, um die Sicherung der Betriebsmittel zu gewährleisten.“

An der Abwägung wird festgehalten.

### 4. Avacon Netz GmbH, Syke mit Stellungnahme vom 18.12.2023

#### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Sicherheit der vorhandenen Versorgungsleitungen im Plangebiet, insbesondere die Transformatorenstation, sind bei den späteren Baumaßnahmen zu gewährleisten. Die Leitungsschutzanweisung ist zu beachten. Die Leitungsschutzanweisung und die Bestandspläne, die der Stellungnahme als Anlagen beigefügt sind, sind bei Bedarf im Rathaus einzusehen.

Gesonderte Stellungnahmen zu 110kV-Leitungen, Gas-Hochdruckleitungen oder Fernmeldenetzen sind nicht eingegangen.

5. Avacon Netz GmbH, Salzgitter mit Stellungnahme vom 19.12.2023

Beschlussvorlage:

Die Hinweise auf die Fernmeldeleitung entlang der Siedenburger Straße und auf dem Betriebsgelände werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Sie sind bei späteren Baumaßnahmen und Nutzungen zu berücksichtigen.

6. Samtgemeinde Weser-Aue mit Stellungnahme vom 02.01.2024

Beschlussvorlage:

Die Gemeinde Asendorf hat in der Flurbereinigung Verbindungstrassen zwischen der Siedenburger Straße (L352) und der Gemeindestraße „Auf dem Alten Bohl“ sowie dem „Torfweg“ erhalten. Die Straße wurde bereits hergestellt. Eine Erschließung der Wohnhäuser zur Siedenburger Straße ist damit schon heute vorhanden, sodass eine Verlagerung der Verkehrsströme auf die Hoyaer Straße und die Straße „Am Elendsberg“ nicht erfolgt. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich direkt über die Siedenburger Straße oder über die neue Gemeindestraße. Im Plangebiet werden mit Ausnahme einer kleinen Mischgebietsfläche im Südwesten des Plangebiets keine weiteren Bauflächen geschaffen. Die Bewohner der Mischgebietsflächen orientieren sich verkehrlich ebenfalls zur Siedenburger Straße.

Die von der Samtgemeinde Weser-Aue dargelegte zukünftige verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraßen „Hoyaer Straße“ und „Am Elendsberg“ kann nicht nachvollzogen werden.

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 08.01.2024

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden Flächeninanspruchnahmen und Neuversiegelungen auch von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Diese werden als erhebliche Eingriffe gewertet und sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Dem Grundsatz der Raumordnung, einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu pflegen, wird insofern entsprochen, als dass das Plangebiet durch Bebauung auf Teilflächen bereits vorbelastet ist und zudem über bestehende umgebende Straßen die Erschließung gesichert ist.

8. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 10.01.2024

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung - Naturschutz

Dem Hinweis, die textlichen Stellen der Begründung nicht im Konjunktiv zu schreiben, wird gefolgt und in dem Umweltbericht werden auch die artenschutzrechtlichen Hinweise, die auf

der Umsetzungsebene zu beachten sind, auch in der verbindlichen Schreibweise (Ist-Formulierung) zum Ausdruck gebracht.

Dem Hinweis zur naturnahen Gestaltung der Versickerungs- und Rückhaltebecken gemäß der Stellungnahme des Landkreises zum Vorentwurf wird gefolgt. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Diepholz wird die Begründung um Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung und Pflege der Becken und der Randbereiche ergänzt. Insbesondere die der Versickerung dienenden Becken werden nicht befestigt und sind extensiv zu pflegen. Eine einmal jährliche Mahd ab Juli ist zulässig, wobei auf etwa 30% der Fläche ein Saum ungemäht verbleibt, der jedoch jährlich wechseln kann. Das Mähgut ist abzufahren. Durch die ergänzenden Angaben zur naturnahen Gestaltung kann die Wertigkeit (2 WE/m<sup>2</sup>) beibehalten werden.

Dem Hinweis für die nordöstliche Grünfläche wird gefolgt. Diese als Sonstige Grünanlage ohne Bäume kartierte Fläche wird in ihrer Wertigkeit gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert.

Die Wertigkeit von Wertstufe 1 wird beibehalten und die Eingriffsbilanzierung entsprechend angepasst. Somit erhöht sich der Gesamtkompensationsbedarf um 284 WE auf insgesamt 40.013 WE.

Eine zusätzliche externe Kompensation ergibt sich daraus nicht, da sich der Kompensationsbedarf zwar erhöht, jedoch auf der externen Fläche noch ein Wertüberschuss nach Umsetzung der Maßnahmen abzuleiten ist. Daher ist die rechnerische Mehrkompensation auf den externen Kompensationsflächen noch umsetzbar. (In der Zusammenschau beider, externer Maßnahmenflächen ergibt sich ein Aufwertungspotenzial auf beiden Flurstücken von insgesamt 40.050 Werteinheiten).

Der Hinweis zur Bewertung und Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 1/12 wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Den Hinweisen zu der Gewährleistung der angesetzten Feuchtlebensraumqualitäten wird gefolgt und die aufgeführten Maßnahmen werden in den Umweltbericht übernommen.

Die Maßnahmenbeschreibung für das Flurstück 1/13 wird entsprechend der aufgeführten Angaben ergänzt.

Der Hinweis auf die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (Einzäunung, Staffelmahd, Entwicklungspflege, Dokumentation und Nachbesserungsmaßnahmen) sind entsprechend wird zur Kenntnis genommen

Der Hinweis auf die Umsetzung durch ausschließlich versierte und im Landschaftsbau erfahrene Fachfirmen sowie eine fach- und sachkundige ökologische Baubegleitung wird in den Umweltbericht aufgenommen.

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

Der Landkreis Diepholz hatte als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde bereits in der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf zwei Altlastenverdachtsflächen hingewiesen und empfohlen diese Flächen gutachterlich untersuchen zu lassen.

Der Gemeinderat hat seinerzeit die Anregungen wie folgt abgewägt:

„Die Begründung wird um die Aussagen zu den im Altlastenkataster des Landkreises geführten Verdachtsflächen und Altstandorte ergänzt.

Der Empfehlung der UAB, schon heute durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder einen Sachverständigen historische Recherchen und Untersuchungen durchführen zu lassen, wird nicht gefolgt. Die Aufnahme in das Altlastenkataster erfolgte auf Grundlage der ausgeübten gewerblichen Nutzung. Konkrete Sachverhalte oder Hinweise zum Vorliegen einer Altlast oder eines entsprechenden Sachverhalts liegen nicht vor.“

Die Begründung wurde um die beiden Altlastenverdachtsflächen und wie mit ihnen umgegangen werden soll, ergänzt. Erst bei einer Nutzungsänderung soll eine historische Recherche und Untersuchungen gefordert werden. Diese Forderung obliegt dem Landkreis Diepholz als untere Baugenehmigungs- und Abfall- und Bodenschutzbehörde.

An der Abwägung wird festgehalten

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Der nördliche Teilbereich der noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet wurden bereits durch ein archäologisches Fachbüro in Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde und dem Nds. Landesamt für Denkmalschutz untersucht (Prospektion). Der südliche Teilbereich wird erst vor einer Bebauung entsprechend archäologisch untersucht. Die Fläche soll bis zu ihrer Bebauung als Blühwiese angelegt werden. Es wird somit keine weitergehende Bearbeitung/Nutzung als die bisher durchgeführte landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

#### Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

Zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet hat der Landkreis bereits in der erstmaligen Behördenbeteiligung hingewiesen. Der Gemeinderat hat seinerzeit die Anregung wie folgt abgewägt:

„Über eine entsprechende Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO, die eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des Betriebsleiterwohnhauses zulassen würde, wurde mit dem Betriebsinhaber gesprochen. Für das sich auf dem Betriebsgrundstück befindliche Betriebsleiterwohnhaus ist der vorhandene Bestandsschutz ausreichend.“

Die Abwägung umfasst auch das Grundstück „Siedenburger Straße 3“.

An der Abwägung wird festgehalten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 des B-Plans werden fossile Brennstoffe im Plangebiet ausgeschlossen. Vorhandene Verbrennungs-/Heizungsanlagen haben Bestandsschutz. Im gesamten Plangebiet sind keine Verbrennungs-/Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen als Hauptenergiequellen mehr vorhanden. Die Gebäude werden über Fernwärme beheizt oder habe eigene Holzschnittheizungen.

Die für ein Mischgebiet einzuhaltende Durchmischung des Gebiets hinsichtlich seiner

gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen ist bekannt. In den Mischgebieten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Durchmischung muss bei Bauantragstellung (Neubau und Nutzungsänderung) beachtet werden.

Die für die Mischgebiete festgesetzte Höhe von 12 m ist als maximal zulässige Gebäudehöhe zu lesen. Um dies zu verdeutlichen, wird der Satz 1 der textliche Festsetzung Nr. 4 „Höhe baulicher Anlagen“ redaktionell so geändert, dass die für die Mischgebiete festgesetzte Gebäudehöhe als maximale Höhe zu verstehen ist.

Ebenso wird der Höhenbezugspunkt zur besseren Lesbarkeit/Anwendbarkeit auf die vor dem südlichen Mischgebiet liegenden Erschließungsstraßen verlegt.

Der Hinweis zur Anzahl der max. Wohneinheiten pro Wohngebäude, die nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 auf max. 2 Wohneinheiten/Gebäude begrenzt ist, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der nicht festgesetzten Bauweise können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Bei Grundstücksteilungen der einzelnen „Reihenhausscheiben“ könnten bei entsprechend großen/breiten Baugrundstücken mehrere „Reihenhausscheiben“ mit je 2 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. der Gesamtflächen der Mischgebiete wird diese Problematik nicht gesehen.

Der holzverarbeitende Betrieb strukturiert und erweitert sich zurzeit im nordwestlichen, noch unbebauten Teilbereich neu. Der südliche Teil des Gewerbegebiets soll noch nicht baulich genutzt werden. Die angesprochene „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird als Kompensation für das Landschaftsbild hergestellt. Diese Funktion wird erst mit Bebauung des südlichen Teilbereichs, an der die Pflanzfläche liegt, wichtig. Insofern ist der Zeitpunkt der Bepflanzung in Abhängigkeit mit der Bebauung zu sehen. Die Herstellung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der gewerblichen Nutzung der südlichen Teilfläche durchzuführen. Die textliche Festsetzung wird wie beschrieben ergänzt.

Die Begründung wird dahingehend überarbeitet, dass Anlass und Ziel der Planung richtig dargestellt werden.

Der Hinweis auf § 24 (6) NStrG und § 9 (7) FStrG wird zur Kenntnis genommen. Danach kann die Straßenbaubehörde keine Stellungnahme abgeben oder nicht ihr Benehmen verweigern, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans liegt, der die Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Da die Tatbestandsmerkmale vorliegen, ist der Hinweis auf die Baubeschränkungszone zu vernachlässigen. Er wird als Hinweis aus dem B-Plan entfernt. Anders ist der Hinweis auf die Bauverbotszone zu werten, da hier die Straßenbaubehörde als Ausnahme die Zulässigkeit baulicher Anlagen mit Ausnahme von Gebäuden zugelassen hat. Der Hinweis auf die Bauverbotszone bleibt bestehen.

Die redaktionellen Änderungen der Planzeichnung führen zu keiner erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Begründung wird entsprechend den Abwägungen überarbeitet. Für den B-Plan Nr. 1 (9/25) „Gewerbegebiet Graue“ kann der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung beschlossen werden.

**Anlage**

Geltungsbereich B-Plan GE Graue  
Stellungnahmen