

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Anjelina Brinster

Telefon: 04252 391-407

Datum: 27.05.2024



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

Vorlage Nr.: FI-0146/24

Beratungsfolge:

Bauausschuss	12.06.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.06.2024	nicht öffentlich
Rat	31.07.2024	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/38) "Moor - Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde" - 1. Änderung

B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

a) Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. 4 (16/38) „Moor – Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde“ – 1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift und die Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den B-Plan Nr. 4 (16/38) „Moor – Teilbereich für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde“ - 1. Änderung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.02.2024 in der Kreiszeitung öffentlich bekanntgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2024 am Bauleitplanverfahren beteiligt. Der Planentwurf mit Örtlicher Bauvorschrift und Begründung wurde in der Zeit vom 23.02.2024 bis einschließlich 25.03.2024 auf der Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Rathaus eingesehen werden.

Folgende Stellungnahmen ohne Anregungen wurden abgegeben:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 23.02.2024
2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 28.02.2024
3. Bischöfliches Generalvikariat mit Stellungnahme vom 29.02.2024
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Ol, Luftfahrtbehörde mit Stellungnahme vom 29.02.2024
5. Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Stellungnahme vom 23.02.2024
6. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 23.02.2024
7. PLEdoc GmbH mit Stellungnahme vom 26.02.2024
8. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 26.02.2024
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 26.02.2024
10. Gasunie mit Stellungnahme vom 27.02.2024
11. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Stellungnahme vom 28.02.2024
12. Wintershall Dea Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 14.03.2024
13. Nowega GmbH mit Stellungnahme vom 25.03.2024
14. Vodafone Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 25.03.2024

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

1. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 27.02.2024

Beschlussempfehlung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich nach dem RROP im Vorranggebiet Trinkwasserversorgung liegt. Aufgrund der geplanten Nutzungsarten (MI und WA) werden keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet gesehen. Da hier keine Trinkwasserleitungen liegen, ist nichts weiter zu Veranlassen.

2. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 28.02.2024

Beschlussempfehlung: Die Bemerkung zum Schutz der Betriebsmittel wird beachtet. Für den Grundsatz der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen zuständig. Dabei bedient sie sich im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Syker Vorgeest an deren Leitungsnetz. Fehlende Löschwassermengen sind z. B. durch Bohrbrunnen bereitzustellen. Die über den Grundsatz notwendige Löschwassermenge hat der verursachende Betrieb nachzuweisen.

Der Hinweis zur Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger wird aufgenommen. Die Anforderungen des Brandschutzgesetzes an die Gemeinde, insbesondere die feuerlöschtechnische Absicherung, werden ebenfalls aufgenommen.

Die Sicherung von Bäumen auf den Leitungstrassen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bestandsleitungen der WSV liegen im Baugebiet außerhalb des Änderungsbereichs. Die WSV wird weiterhin an Bauvorhaben beteiligt, um die Sicherung der Betriebsmittel zu gewährleisten.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungnahme vom 12.03.2024

Beschlussempfehlung: Die EWE Netz GmbH wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt. Der

Anregung wird insofern gefolgt, als dass die Begründung redaktionell um einen Hinweis auf die Erdgasleitung ergänzt wird. Der Schutz der Leitung wird auf Umsetzungsebene beachtet.

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits Informationen hieraus in die Begründung aufgenommen.

4. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 06.03.2024

Beschlussempfehlung: Die Darstellungen zu Fläche A und B werden zur Kenntnis genommen. Auf der Fläche A wird bei der Kampfmittelbeseitigung kein Handlungsbedarf gesehen. Die Fläche B ist schon immer im Eigentum des Landwirts. Munitionsabwürfe oder Ähnliches sind dem Eigentümer nicht bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits umliegend vorhandenen Bebauungen ist die Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln im Plangebiet sehr gering bis auszuschließen. Auf eine Gefahrenerforschung wird daher verzichtet.

5. Avacon Netz GmbH mit Stellungnahme vom 15.03.2024

Beschlussempfehlung: Die Hinweise der Avacon Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Nach den Leitungsplänen der Avacon liegen die Leitungen nicht im Plangebiet, sondern in den umliegenden Straßen.

6. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 25.03.2024

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde

Die Anwendung des Vermeidungsgrundsatzes wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung geht schon unter Punkt 5.9 „Belange von Natur und Landschaft“ auf den „Vermeidungsgrundsatz“ ein. Er wird bei der Überarbeitung der Begründung aber noch einmal konkret genannt und auf ihn verwiesen.

Auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzes wird unter Punkt 5.9 „Belange von Natur und Landschaft – Artenschutz-Verträglichkeit“ hingewiesen und eingegangen.

Fachdienst Kreisentwicklung – Raumordnung

Die Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend der Aussagen des RROP korrigiert.

Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Die Begründung wird hinsichtlich der vom Landkreis Diepholz genannten Verdachtsfläche Nr. 251.403.5.001.0080 des Katasters der Verdachtsflächen und Altstandorte ergänzt, sodass vor/bei einer Bebauung oder gärtnerischen Nutzung die vom Landkreis geforderte gutachterliche historische Recherche und Untersuchungen durchgeführt werden können.

Bei der im „EVA-Kurzbericht“ genannte Nutzung „Tankstelle“ handelt es sich um eine vom landwirtschaftlichen Betrieb betriebene Eigenverbrauchstankstelle. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde als Familienbetrieb geführt, sodass immer der gleiche Personenkreis mit der Eigenverbrauchstankstelle vertraut war. Schäden am Speichertank oder an der Abfüllanlage sowie Unfälle mit Austritt von Kraftstoff sind nicht bekannt. Eine jetzt durchzuführende gutachterliche historische Recherche und Untersuchungen werden nicht verhältnismäßig gesehen.

Fachdienst Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft

Der Hinweis auf das Hochwasserrisikogebiet der Weser wird zur Kenntnis genommen, ist aber auch bekannt. Unter Pkt. 5.15 „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“ wird der Belang beschrieben und gewertet. Das Plangebiet befindet sich danach in einem Hochwassergebiet mit einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis (HQ extrem). Außerdem befindet es sich im deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbands. Es wird auf die bereits vorhandene Bewertung des Hochwasserschutzes in der Begründung auf den Seiten 17 und 18 verwiesen (siehe Anlage). Der Flecken Bruchhausen-Vilsen geht davon aus, dass die Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz

Der Hinweis auf die notwendige Löschwassermenge zur Grundversorgung wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bruchhausen und ist bereits erschlossen. Zur Löschwasserversorgung bedient sich die Samtgemeinde im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Syker Vorgeest deren Leitungsnetzes. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird sichergestellt.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Die Ausführungen zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend der Aussagen ergänzt, sodass Bauherren die notwendigen Informationen haben und handeln können. Sollten sich Hinweise oder gar Funde ergeben, wird der Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich informiert.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau

Nach Aufgabe des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs entsprach die festgesetzte Art der Nutzung „Dorfgebiet“ nicht mehr den zukünftigen tatsächlichen Nutzungen. Dem an der Langen Straße liegende Grundstücksbereich wird eine gewerbliche Nutzung zugeführt. Um dem Handwerksbetrieb die notwendigen Flächen und Nutzungsmöglichkeiten geben zu können, wurde dieser Bereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (alt 0,4) festgesetzt. Der südliche Bereich des Dorfgebiets wurde, wie auch die umliegenden Flächen, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die geänderten Arten der Nutzung wird erst wieder eine vollständige Bebaubarkeit ermöglicht, da die in einem Dorfgebiet zulässige Nutzung „Landwirtschaft“ nach Aufgabe fehlte. Die GRZ wurde im WA auf 0,4 belassen, um in diesem noch unbebauten Bereich die gleiche Struktur wie auf den umliegenden Flächen zu bekommen. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 2 Baunutzungsverordnung wurde wie im Ursprungsplan ausgeschlossen, um eben die gleiche Struktur wie im bebauten Umfeld zu gewährleisten. Dabei wurde an der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (Vollgeschosse) festgehalten, um

hinsichtlich der Ausnutzbarkeit keinen Rückschritt zu machen.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt aufgrund der Eigentumsverhältnisse von der südlich gelegenen Wohngebietsstraße „Koppeldamm“. Die innere Erschließung erfolgt, wie vom Landkreis genannt, über private Erschließungswege. Aufgrund der noch unbebauten Wohngebietsfläche in Größe von ca. 3.900 m² stehen unter Berücksichtigung der GRZ 0,4 noch ausreichend Versiegelungsfläche(n) für Wohngebäude mit deren Nebengebäuden/-nutzungen und der Erschließungswege zur Verfügung. Ein konkretes Bebauungskonzept liegt nicht vor. Beispielhaft wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angenommen:

Unbebautes WA	3.895 m ²		
Pivater Stichweg	<u>500 m²</u>		(x 0,4 = 200 m ² Verkehrsfläche)
Restfläche	3.395 m ²	x 0,4	1.358 m ² Versiegelungsfläche

1.358 m² : 7 Baugrundstücke = 194 m² verfügbare Versiegelungsfläche/Baugrundstück

Bebauung:	Wohnhaus	11 x 9	99 m ²
	Terrasse	5 x 4	20 m ²
	Garage/Abst.	4 x 9	36 m ²
	Zufahrt/2. EstPl	4 x 6	24 m ²
	<u>Zugang Haus, Restfläche</u>		<u>24 m²</u>
	Verfügbare Versiegelungsfläche/Baugrundstück		194 m ²

Die Gemeinde sieht die festgesetzte GRZ 0,4 als ausreichend an, um eine vergleichbare Bebauung, wie in der vorhandenen Umgebung (Einfamilienhäuser mit 1 Wohneinheit), umsetzen zu können. Sollen auch aufgrund der möglichen zwei Vollgeschosse mehr Wohneinheiten zugelassen werden, muss eine Überschreitung der GRZ festgesetzt und der B-Plan erneut ausgelegt werden.

Den Hinweis zum Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist nachvollziehbar. Allerdings hat die Gemeinde schon im Ursprungsplan die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die Struktur des Baugebiets, die durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, zu wahren. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets soll der Ausschluss beibehalten werden. Außerdem liegt der Änderungsbereich nicht am Rand des ursprünglichen B-Plangebiets, sondern inmitten der vorhandenen Wohnbebauung. Das heißt, die Anfahrtswege für etwaige Kunden, wenn auch in geringer Anzahl, würden durch die Wohnstraße der Bestandsbebauung führen.

Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ wird beibehalten. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann sich nur auf das ganze Plangebiet des Ursprungsplans beziehen und zukünftig durch Änderung vollzogen werden.

Anjelina Brinster

Bernd Bormann

Anlage

Geltungsbereich
Stellungnahmen