

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB für die 96. FNP-Änderung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen plant, im Bereich „Kiwitt/Kleinenborstel“ einem dort ansässigen KFZ-Händler zusätzliche Betriebsflächen bereitzustellen sowie Freiflächen zwischen vorhandenem Gebäudebestand, die aufgrund der Außenbereichslage derzeit nicht bebaubar sind, einer Bebauung zuzuführen.

Dazu ist neben der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dargestellt wird eine gemischte Baufläche.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

□ Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht. Eine Anliegerin verwies auf Lichtemissionen durch Scheinwerfer auf dem Gelände des Autohändlers, zudem würde temporär auf dem Seitenstreifen der Straße „Kiwitt“ geparkt werden. Weiterhin wurde nach den Betriebszeiten des KFZ-Betriebes gefragt. Die vorgebrachten Bedenken sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Planung und Festlegung der Betriebszeiten zu berücksichtigen.

In einer Stellungnahme wurde weiterhin angeregt, den Bereich von zwei Nebengebäuden in den Änderungsbereich mit aufzunehmen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Tiefe des Änderungsbereiches grundsätzlich mit 50 m angenommen wurde. Damit sind in der Regel alle vorhandenen Nebengebäude erfasst. Allein im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wurde der Bereich mit 60 m tiefer gewählt, weil hier noch größere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

□ Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) BauGB haben das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**, die **Harzwasserwerke**, der **Mittelweserverband**, das **LGLN, Regionaldirektion Hameln- Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)** und der **Landkreis Diepholz** inhaltlich relevante Stellungnahmen abgegeben.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** verwies auf militärische Belange in Zusammenhang mit den militärischen Flugplätzen Bückeberg und Wunstorf, einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor und der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und damit einhergehende Immissionen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Flächengrößen dieser Bereiche kann ihnen nicht ausgewichen werden. Die Immissionen sind wie bisher hinzunehmen, sofern sie überhaupt wahrgenommen werden.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** wies auf Überplanungen landwirtschaftlicher Flächen hin. Der Hinweis auf den Entzug von landwirtschaftlichen Flächen wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Martfeld ist bemüht, den Flächenverlust für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu gestalten. Im Plangebiet liegt eine landwirtschaftliche Ackerfläche in Größe von ca. 95 x 95 m. Diese Fläche wird nach Betrachtung des aktuellen Luftbilds separat von einem Pächter bewirtschaftet. Inwieweit der Pächter auf diese landwirtschaftliche Fläche angewiesen ist, entzieht sich auch der

Kenntnis der Gemeinde, die die Fläche nicht durch Kauf gesichert hat. Aufgrund der Lage zwischen der Landesstraße und der vorhandenen Bebauung im Osten und Süden kann die Fläche nicht durch Zusammenbewirtschaftung mit einer angrenzenden Fläche optimiert werden. Es bietet sich aus den o.g. Gründen an, diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, so dass sich der vorhandene Autohandel erweitern kann. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist nach dem aktuellen Luftbild eine Pferdehaltung ansässig. Ansonsten sind landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet nicht bekannt.

Die **Harzwasserwerke** verwiesen auf die Restriktionen, die sich aus dem im RROP des Landkreises Diepholz als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung ergeben. Das dargestellte Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung überdeckt die nördliche Hälfte der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen und somit auch die komplette Gemeinde Martfeld. Eine städtebauliche Entwicklung wäre allein durch diese Darstellung des Vorranggebiets blockiert, sofern diese Darstellung ein Ausschlusskriterium wäre. Die Harzwasserwerke haben aufgrund der Plangebietsgröße und der in einer gemischten Baufläche zulässigen Nutzungen aber keine Bedenken gegen die Planung.

Der **Mittelweserverband** merkte an, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken in geeigneter Weise zu versickern ist. Dies ist für den Änderungsbereich auch so vorgesehen.

Das **LGLN, Regionaldirektion Hameln- Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)** verwies darauf, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet worden sind, es würde deshalb ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel bestehen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Kampfmittelreste, insbesondere Bombenabwürfe aus dem 2. Weltkrieg, sind nicht bekannt. Hinweise aus der Bevölkerung liegen nicht vor. Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt bzw. eine intensiv genutzte Ackerfläche vorliegt, wird auf eine Luftbildauswertung verzichtet. Auf der Internetseite des National Collection of Aerial Photography (NCAP) liegen ebenfalls keine Fotos für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen vor

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** wies auf eine Altlastenverdachtsfläche im Änderungsbereich hin. Das vom Landkreis angesprochene Grundstück „Kleinenborsteler Heide 19“ wird in der Datenbank des Landkreises als Verdachtsfläche geführt. Weitergehende Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Auf dem Grundstück „Kleinenborsteler Heide 19“ befindet sich ein praktizierender Hufschmied. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen dieser gewerblichen Nutzung eine regelmäßige Überprüfung stattfindet, so dass es nicht zu einer Kontamination kommt. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche durch die Gemeinde oder Samtgemeinde erfolgt nicht

Der Fachdienst **Bauordnung und Städtebau – Planungsaufsicht** regte vertiefende Aussagen zu der seitens der Samtgemeinde erfolgten Einschätzung an, nach der es sich um einen in Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Zudem wurde die Abgrenzung des Änderungsbereiches hinterfragt und es sollte umfangreicher dargelegt werden, aus welchen Gründen eine zu erwartende Überschreitung der nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegten Orientierungswerte hier städtebaulich vertretbar wäre

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches stellt sich nach Ansicht der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen bereits jetzt als bebauter Bereich dar. Die Bebauung verfügt über einiges Gewicht, so dass sich die Samtgemeinde entschlossen hat, diesen bebauten Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen. Die bebauten Grundstücke reihen sich entlang der Erschließungsstraßen „Kiwitt“ und „Kleinenborsteler Heide“. Lediglich der größere, noch unbebaute Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung wird als angrenzende

Außenbereichsfläche angesehen und nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Satzungsbereich mit aufgenommen.

Die Tiefe der Baugrundstücke/des Geltungsbereichs wurde überwiegend anhand der vorhandenen Nebengebäude festgelegt. Das Einfügen neuer Baugrundstücke ist somit gewährleistet.

Die Tiefe noch unbebauten zukünftigen Baufläche im Kreuzungsbereich, auf der die Ausstellungsfläche für Autos geplant ist, wurde in der Tiefe gewählt, um somit dem Autohändler auch für die Zukunft ausreichend Ausstellungsfläche bieten zu können. Die Tiefe entlang der Landesstraße nimmt die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf. Um eine Beeinträchtigung der Landschaft auszuschließen, wurde eine Pflanzfläche vorgesehen. An der dargestellten Tiefe des Geltungsbereichs wird aus den genannten Gründen festgehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden in der Begründung schon Aussagen gemacht.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligungen gemäß § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurde insbesondere eine Stellungnahme vom **Landkreis Diepholz** abgegeben.

Der Fachdienst **Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde** verwies darauf, dass auf der nachgeordneten Planungsebene die artenschutzrechtlichen Belange und die Eingriffsregelung ordnungsgemäß abzuarbeiten sind. Dem wird gefolgt.

Der **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz** wies darauf hin, dass das Auftreten archäologischer Fundstellen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wären deshalb die Flächen im Falle einer Bebauung / Versiegelung durch eine harte Prospektion zu untersuchen oder der Oberbodenabtrag ist fachgerecht zu begleiten.

Die Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde zur Kenntnis genommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde forderte hier eine grundsätzliche Untersuchung/Begleitung vor Bebauung bzw. Versiegelung durch eine harte Prospektion (Bodenuntersuchung durch Abtrag), ohne Gründe wie z.B. im Plangebiet oder in der näheren Umgebung bekannte Funde zu nennen. Funde sind der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nicht bekannt. Eine harte Prospektion wird daher als unverhältnismäßig gesehen. Es wurde deshalb nur ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass bei Vorkommen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde das Nds. Landesamt für Denkmalschutz und dem Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde informiert werden muss. Im Anschluss ist zu entscheiden, ob eine harte Prospektion durchgeführt wird.

Vom **Fachdienst Städtebau – Planungsaufsicht** wurde die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgrenzung des Änderungsbereiches grundsätzlich aufrechterhalten. Ggf. wäre zudem die Ausstellungsfläche auch für Neubauten geeignet, so dass die Aussagen zum Lärmschutz nicht eindeutig wären.

Die Tiefe des Geltungsbereichs der 96. FNP-Änderung ist jedoch grundsätzlich mit 50 m angenommen worden. Dadurch werden auf den bebauten wie auch unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung einer Mindestgrundstücksbreite von 20 m Baugrundstücksgrößen um die 1.000 m² geschaffen. Diese Größe ist nach bisheriger Auffassung des Landkreises Diepholz eine anzunehmende Grundstücksgröße im Innenbereich, um das „Einfügen in die nähere Umgebung“ zu gewährleisten. Wie in der Abwägung zur Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB dargelegt, wurden größere Grundstückstiefen mit dem vorhandenen Gebäudebestand oder einer konkreten geplanten Nutzung begründet. Größere Nebengebäude mit ihren Nutzungen wurden im Nordwesten des Plangebiets ebenso berücksichtigt wie die konkrete Planung einer Ausstellfläche für Kfz südwestlich der Landesstraße.

Bei der Längsausdehnung des Plangebiets wurden jeweils die letzten bebauten Grundstücke in den Planbereich mit aufgenommen. Dabei wurde nicht direkt am Gebäudebestand die Grenze gezogen, sondern der unbebaute, aber schon genutzte Bereich des Grundstücks mit aufgenommen. Bei der

Abgrenzung des Plangebiets wurde abgewägt, ob die folgende Bebauung noch in den Geltungsbereich aufgenommen werden kann oder ob durch die Aufnahme in den Änderungsbereich durch die dazwischen liegenden Freiflächen eine Anzahl von Baugrundstücken mit sich bringen würde, die die vorhandene Bebauung übersteigt. So wurden nur der bereits verdichtete Bereich und die Außenbereichsfläche im Außenbereich (Kfz-Ausstellfläche) ins Plangebiet aufgenommen.

In der bisherigen Abwägung zum Verkehrslärm wurde dargelegt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung „Kfz-Ausstellfläche“ nur noch eine Baulücke im nordwestlichen Bereich entlang der Landesstraße bebaut werden könnte. Hier wurde von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr innerhalb des parallel geführten Planverfahrens „Innenbereichssatzung Kiwitt, Kleinenborstel“ ein Zu- und Abgangsverbot gefordert, dem die Gemeinde nachgekommen ist. Dadurch findet keine Erschließung der Baulücke durch die Landesstraße statt. Vielmehr müsste die Baulücke von „hinten“ erschlossen werden. Dabei würde der Tatbestand des „sich Einfügens“ nicht befolgt, da die bebauten Grundstücke in diesem Abschnitt von der Landesstraße erschlossen werden und sich dahin orientieren. Die vorhandene Freifläche ist somit nicht bebaubar. Es sind nur die im Bestand vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen. An der Abwägung wird festgehalten

Zudem ergingen erneut verschieden Hinweise auf Infrastruktureinrichtungen und es erfolgten Verweise auf Stellungnahmen aus der ersten Behördenbeteiligung. Änderungen für die vorliegende Planung oder die erfolgten Abwägungen resultierten daraus jeweils nicht.

Planungsalternative

Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen hat im Rahmen hier vorliegender vorbereitender Bauleitplanung Alternativen zur Darstellung einer gemischten Baufläche geprüft. Diese sind angesichts der bestehenden Nutzungsstruktur jedoch nicht gegeben. Zusätzlich wurde die Abgrenzung des Änderungsbereiches kritisch hinterfragt. Aus o. g. Gründen (s. Abwägung zum Landkreis Diepholz, Fachdienst Städtebau – Planungsaufsicht, wurde die Abgrenzung so getroffen wie hier vorliegend.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Änderungsbereich umfasst drei ehemalige Hofstellen mit Nebengebäuden, Ziergärten und Weideflächen, die Straßen „Kleinenborstel Heide“, „Kiwitt“, L 202 „Kleinenborstel“, Wohnbebauung, eine Ackerfläche und ein Grünland.

Schutzgebiete „Natura 2000“ sind aufgrund der Entfernung von der Planung nicht betroffen.

Belange des Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft als gemischte Baufläche vorbereitet. Der Änderungsbereich ist bereits durch Bestandsbebauung zum Teil versiegelt. Die erheblichen Beeinträchtigungen beschränken sich daher auf den Bereich der Ackerfläche und dem Grünland. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden.

Auf der nachfolgenden Ebene wird ein Teilausgleich durch eine ausgeprägte randliche Eingrünung sicher gestellt. Die Details werden in der nachgeordneten Planung (Satzung) dargestellt

Bruchhausen-Vilsen, den 18.06.2019

(Siegel)

In Vertretung

gez. Siemers

Samtgemeindebürgermeister