



Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 (16/8)

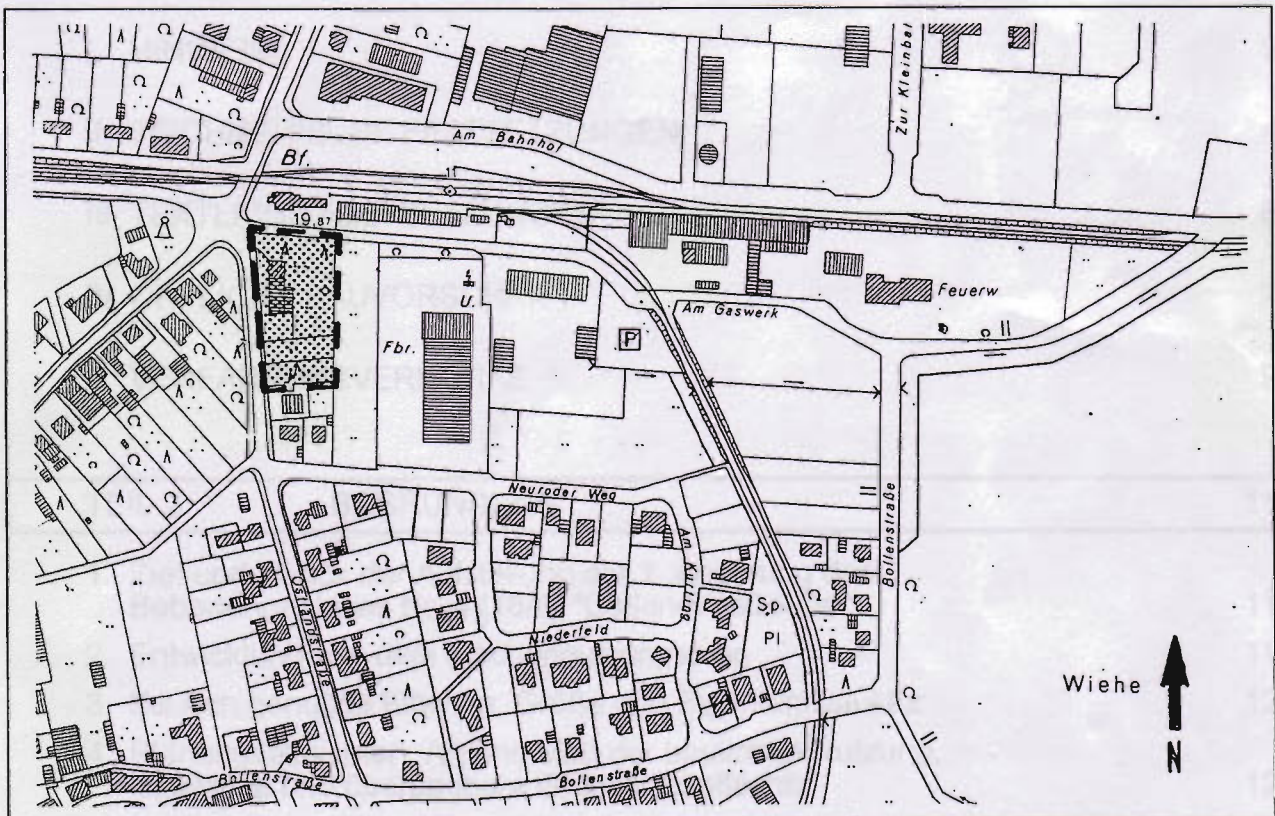
"OSTLANDSTRASSE-OST"

— 1. ÄNDERUNG —

mit Örtlichen Bauvorschriften

gem. §§ 56, 57 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen (Satzung) und Begründung



Lageplan (Hrsg. Katasteramt Syke)

Maßstab 1 : 5.000

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehen-
de Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /

Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift /

Ablichtung der / des 1. Änderung des B-Planes
Nr. 4 (16/8) Ostlandstr. Ost u. Begründung
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei _____

(Behörde)



Br.-Vilsen, den 15.05.2002
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag *[Signature]*

rembertistraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

pgg30@t-online.de
Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost"

mit Örtlichen Bauvorschriften

gem. §§ 56, 57 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen, Landkreis Diepholz

PRÄAMBEL

TEIL 1	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
I.	HINWEISE	3
II.	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	4
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	7
V.	VERFAHRENSVERMERKE	9
TEIL 2	BEGRÜNDUNG	11
1.	Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost"	11
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.	Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur	12
4.	Planungsabsichten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
5.	Verkehrsflächen	13
6.	Städtebauliche Werte	14
7.	Eingriffsbilanzierung und Grünordnung	14
8.	Örtliche Bauvorschrift	16
9.	Weitere Auswirkungen	18
	<u>ANLAGE</u> 1: Ausschnitt aus dem seit 2.11.1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost"	19
	<u>ANLAGE</u> 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	20
	<u>ANLAGE</u> 3: Abwägung	21

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost", bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

gez. Wiersch
Gemeindedirektor

(Siegel)

gez. Schmitz
Bürgermeister

TEIL 1

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Umfang der Änderungen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ außer Kraft. Es gelten ausschließlich die für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeiteten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit Örtlicher Bauvorschrift.

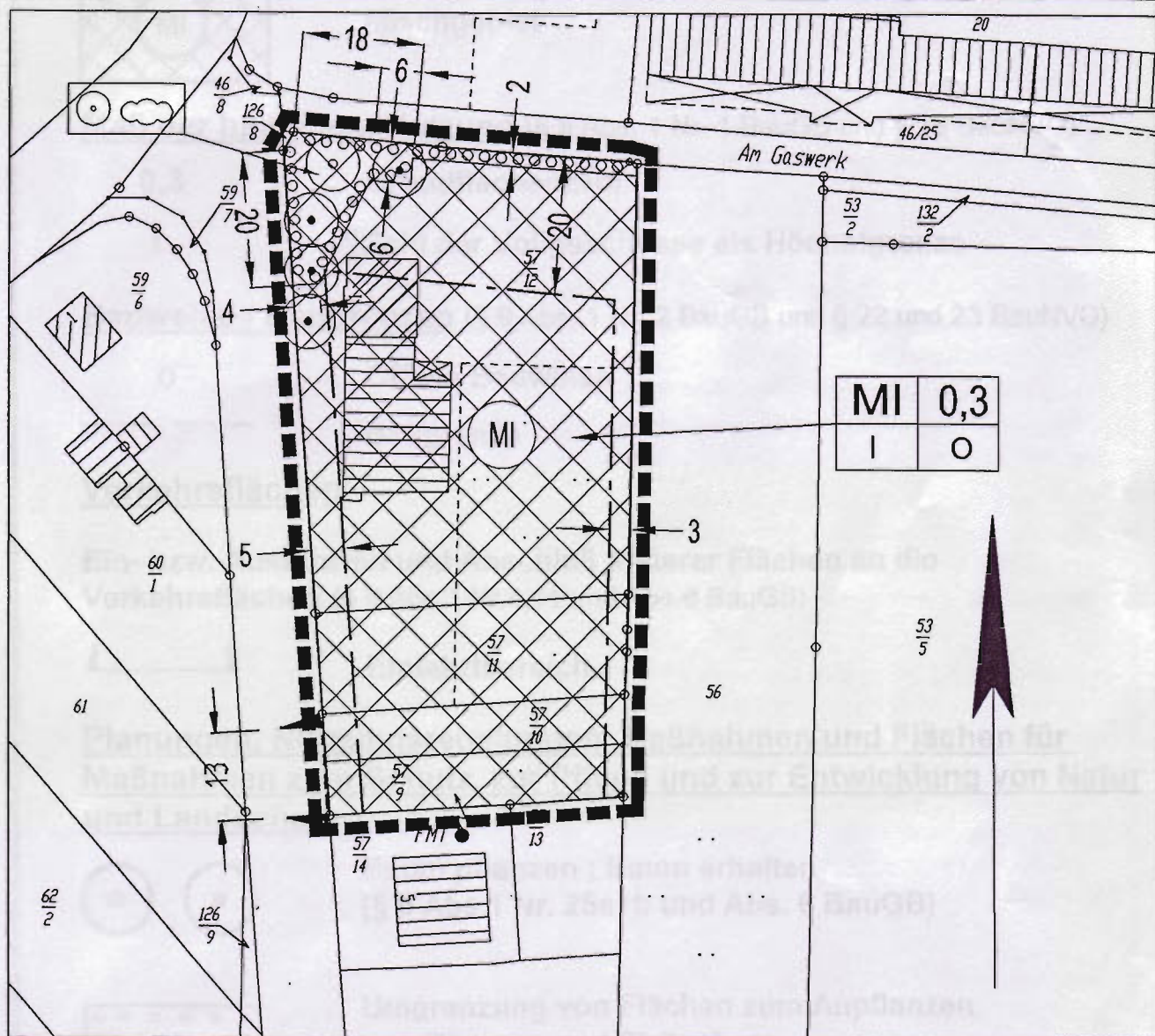
3. Erlaubnisfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bzw. des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barnstorf.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 4 (16/8)
"Ostlandstraße-Ost", 1. Änderung



M. 1 : 1.000

Landkreis Diepholz
Gemeinde Bruchhausen-Vilsen
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen
Flur 17
RFK 9954 A,B

rembertistraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

pgg30@t-online.de
Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

**freischaffender
landschafts-
architekt bdla**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

O

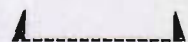
Offene Bauweise

— · — · — · —

Baugrenze

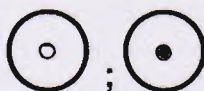
Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

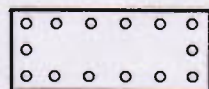


Einfahrtbereich

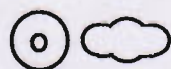
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum pflanzen ; Baum erhalten
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a+b und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Unzulässige Nutzungen im (MI) - Gebiet (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Gebäuden - zulässig.
3. Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b und Abs. 6 BauNVO)
 - 4.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend standortgerechte Bäume und Sträucher als Sichtschutzpflanzung zu pflanzen; pro 2,25 m² der Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der als zu pflanzend festgesetzte Baum ist als standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Kastanie) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 4.2 Zu-/Abfahrt: An der Straße "Am Gaswerk" ist durch den festgesetzten, 2 m breiten Pflanzstreifen, abweichend von Nr. 4.1, eine max. 7 m breite Durchfahrt zulässig; eine max. 2 m breite Fußwegeverbindung westlich davon durch den flächigeren Bereich ist ebenfalls zulässig.
 - 4.3 Angrenzend an die zeichnerisch festgesetzte, 2 m breite Pflanzfläche sind entlang der Straße "Am Gaswerk" in einer Entfernung von 3 - 5 m zur nördlichen Bebauungsplan-Grenze 2 standortgerechte, großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 m bis 15 m zueinander zu pflanzen.

Analog dazu sind zusätzlich südlich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche parallel zur Ostlandstraße und in einer Entfernung von 2 - 5 m zur westlichen Bebauungsplan-Grenze 4 standortgerechte, großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 - 15 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 4.4 Je 1.500 m² Grundfläche ist weiterhin - außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen - ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 4.5 Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Für die Erhaltung sind die Höhenverhältnisse zu beachten.
 - 4.6 Abgängige, mit Erhaltungsbindung festgesetzte Einzelbäume müssen ersetzt werden; Ersatzbäume müssen einen Mindest-Stammumfang von 35 - 40 cm bei einer Gesamtgröße von 4 bis 5 m haben.
 - 4.7 Nach Osten weisende Fassaden sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

2. Dachform

Im Mischgebiet (MI) sind nur geneigte Dächer zulässig, die Dachneigung muß mindestens 19° betragen und darf 50° nicht überschreiten.

Dachaufbauten sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

3. Dachfarbe

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen, mit Ausnahme von Solaranlagen, sind nur rote / rotbraune Dachpfannen zulässig.

Als rot / rotbraun gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR: 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8023.

4. Fassaden

Die nicht transparenten Außenwände der Hauptbaukörper sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk (im Rahmen der entsprechenden in § 3 festgelegten Farben) oder als Holzfachwerk herzustellen. Ebenfalls zulässig sind: weißer Putz bis zu einem Anteil von max. 40 % an der Gesamtfassadenfläche sowie die Verwendung von naturfarbenem Holz im Giebelbereich zwischen den geneigten Dachflächen.

5. Öffnungen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind

1. Fenster sind nur in aufrecht stehenden Formaten zulässig.
2. Bei Schaufenstern darf die Breite max. das 1,5-fache ihrer Höhe betragen; Schaufenster sind nur im Erdgeschoß gestattet.
3. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
4. Das großflächige Bekleben, Anstreichen oder Abdecken von Fensterscheiben ist nur kurzfristig und nicht ständig wiederkehrend zulässig.

6. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Dazu zählen auch genehmigungs- und anzeigenfreie Werbeanlagen.
2. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4. Nicht zulässig sind
 - flächige Leuchtschilder (Transparente),
 - Lichtwerbung mit Laufschriften, mit sich bewegenden Leuchtkörpern oder mit sich in kurzen Abständen ein und ausschaltenden oder die Farbe wechselnden Leuchtkörpern,
 - Lichtwerbung in signalrot oder signalgrün oder fluoreszierend,
 - Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben, Lichtwechsel oder grellem Licht
 - Spanntücher und mehr als eine Fahne pro Grundstück.

7. Befestigungen

Die Oberflächen der befahrbaren Flächen sind wasserdurchlässig in Pflasterbauweise auszuführen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 11.12.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

Siegel

gez. Wiersch

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2001 in der Kreiszeitung bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.07.2001 bis einschließlich 30.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

Siegel

gez. Wiersch

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 12.02.2002 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2002 in der Kreiszeitung öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.03.2002 bis einschließlich 04.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

Siegel

gez. Wiersch

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

Siegel

gez. Wiersch

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.05.2002 in der Kreiszeitung bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 08.05.2002 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 10.05.2002

Siegel

gez. Wiersch

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den 09.05.2003

Siegel

gez. Wiersch
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den _____.____.200__

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, RFK 9954 A,B,
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, Flur 17, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 95).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.1998, Az.: L4-648/1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 06.05.2002

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen

Siegel

Katasteramt Syke,

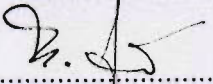
.....gez. Höft.....

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes** Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" sowie die nachstehende Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün - K. Spiegelhauer -

Rembertistraße 30, 28203 Bremen,

Datum: 17.01.2002


.....
(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" mit Örtlichen Bauvorschriften

gem. §§ 56, 57 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen, Landkreis Diepholz

1. Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost"

Hauptziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit an der Straße "Am Gaswerk" zu schaffen und ein bestehendes dahingehendes Verbot einschließlich Pflanzgebot aufzuheben. Das Mischgebiet soll weiterhin geringfügig erweitert werden.

Im Rahmen der Änderung wird eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) vorgenommen und in diesem Zusammenhang auch die Zahl der Vollgeschosse verringert. Für den seit 2.11.1977 rechtskräftigen Bebauungsplan gilt bisher die BauNVO 68. Der Änderungsbereich stellt einen kleinen Teil des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" dar.

Die Änderung verfolgt den Zweck, die Ansiedlung eines vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung zu schaffen.

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat deshalb die Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost"** in seiner Sitzung am **08.05.2000** beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen** im Maßstab 1 : 5.000 ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" sowie für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil des Planbereiches als Mischgebiet mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,8 aus. Diese Darstellung widerspricht nicht dem Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der am 9.10.1980 genehmigte Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen wurde seinerzeit parallel zum Bebauungsplan Nr. 4(16/8) "Ostlandstraße-Ost" entwickelt und hat u.a. die damalige Bestandssituation beachtet. Südlich des dargestellten Mischgebietes befinden sich 3 unbebaute Flurstücke (Nr. 57/11, 57/10 u. 57/9), welche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind. Südlich angrenzend befindet sich ein Betriebsgrundstück der Deutschen Telekom mit Fernmeldeturm und Vermittlungsstelle im Allgemeinen Wohngebiet, daran angrenzend ein untergeordneter, nicht störender, gewerblicher Betrieb. Die fortgeschrittene Entwicklung der letzten 20 Jahre sowie gegenwärtige Planungsvorstellungen veranlassen die Gemeinde daher, die Fläche der drei genannten, unbebauten Flurstücke ebenfalls als Mischgebiet festzusetzen. Westlich des gesamten Planungsgebietes ist bereits ein Mischgebiet, östlich ein Gewerbegebiet dargestellt. Der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird damit in erhöhtem Maße Rechnung getragen, Nutzungskonflikte werden minimiert.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit weiterhin gegeben.

3. Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur

Die Flächen des Änderungsbereiches haben eine Größe von rund 0,472 ha und befinden sich in Privatbesitz. Im Planungsgebiet befindet sich ein älteres Hofgebäude mit Anbauten, welches aufgrund seines Zustandes und der vorgesehenen Bebauung weichen wird.

4. Planungsabsichten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" sollte der damalige Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen auf einer Fläche von rund 11½ ha gedeckt werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" befindet sich an exponierter Stelle im Gemeindegebiet: Die westlich verlaufende Kreisstraße (Ostlandstraße) mündet im nordwestlichen Eckbereich in einen in der Planung befindlichen Kreisverkehr aus 5 Straßen, hier befindet sich nördlich angrenzend der historische, zu einem großen Teil bereits restaurierte Bahnhofskomplex einschließlich Außenanlagen.

Da mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße "Am Gaswerk", welche südlich entlang des Bahnhofsgebäudes verläuft, geschaffen werden soll, müssen die Festsetzungen dieser 1. Änderung auch dafür Sorge tragen, daß die Bereiche der Straßenanbindung und des Überganges zum

historischen Bereich den städtebaulichen Zielvorstellungen und umfangreichen, bereits durchgeführten Maßnahmen nicht zuwider laufen.

Vorgaben zu Lage und Breite des Durchfahrtsbereiches sowie angrenzender Sichtschutzpflanzung, zum Erhalt ortsbildprägender Kastanien und Ergänzung der vorhandenen Allee werden aus diesem Grunde als notwendig erachtet.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich dementsprechend an der Planung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost", welche entlang der Straße "Am Gaswerk" einen ausreichenden Abstand vorgesehen hat. Die Breite der festgesetzten Öffentlichen Verkehrsfläche verringert sich hingegen auf das bestehende Maß des vorhandenen Flurstückes für die Straße "Am Gaswerk", da die langfristige Planungsvorstellung von 1977 für einen Ausbau zur Hauptverkehrsstraße nicht mehr aufrechterhalten wird.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Gebäuden - sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung als Mischgebiet (**MI**) ergibt sich aus den baulichen Planungen und dem Flächennutzungsplan und ist aufgrund des bislang vorliegenden Zuschnittes des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes und der umgebenden Flächennutzungen städtebaulich sinnvoll (vgl. Kap. 1.2). Die Errichtung von Tankstellen oder Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, weil eine derartige Nutzung an dieser Stelle nicht als notwendig und städtebaulich wünschenswert angesehen wird.

Aufgrund der beschriebenen Ortslage wird es als sinnvoll erachtet, im Geltungsbereich die Zahl der möglichen Vollgeschosse von 2 auf 1 (I) zu verringern; dies ist ausreichend für die vorgesehene Bebauung und begrenzt indirekt die Höhenentwicklung. Eine Geschosßflächenzahl muß dann gemäß jetzt gültiger Baunutzungsverordnung nicht mehr festgesetzt werden; die Grundflächenzahl von **0,3** bleibt bestehen. Um die Herstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen - wie bisher nach der BauNVO 68 - zu gewährleisten, wird eine dementsprechende Festsetzung textlich aufgenommen.

Die Bauweise wird weiterhin als offen (**o**) festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des geänderten Planbereiches ist nach wie vor durch die im Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" dargestellten, westlich und nördlich angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Wie in Kap. 4 *Planungsabsichten* dargelegt, wird die Festsetzung der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche (Straße "Am Gaswerk") den bestehenden Verhältnissen angepaßt. Für den Geltungsbereich bedeutet dies eine Festsetzung als Baugebiet auch für denjenigen, nördlichen Bereich des Flurstückes Nr. 57/12, der im Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war.

Eine Kennzeichnung in Form des bisherigen Sichtfeldes entfällt aufgrund dieser veränderten Planung für die Straße "Am Gaswerk" und des in Planung befindlichen Kreisverkehrs für den Kreuzungsbereich. Dadurch sind in jedem Falle Sichtflächen

von 70 m in alle Richtungen bei einer Anfahrsichtweite von 3 m gegeben. Für aus der Straße "Am Gaswerk" kommende Fahrzeuge wird zudem eine Annäherungssicht von 10 m bei einer Sichtlänge von 70 m in die "Ostlandstraße" gegeben sein, da die Baugrenze ausreichend zurückgesetzt ist, alle zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume (Stämme) außerhalb des Sichtfeldes liegen und der Straßenbaulastträger im Einzelfall über die Höhe anzupflanzender Gehölze zu befragen ist.

Nördlich auf der anderen Bahnhofseite befindet sich die Zentrale Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, durch den auch eine Anbindung an übergeordnete Zentren (Syke und Bremen) gegeben ist.

6. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfaßt insgesamt eine Fläche von rund **0,472 ha**, für welche die Festsetzung **Mischgebiet (MI)** gilt. Davon erstmals als Mischgebiet werden 0,136 ha ehemaliges Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässige Grundfläche und Geschoßfläche erhöhen sich geringfügig aufgrund der Vergrößerung der Baugebietsfläche bei gleichzeitiger Verringerung der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das Verhältnis zur Baugebietsfläche bleibt hingegen trotz Anwendung unterschiedlicher Baunutzungsverordnungen (1968 und 1990), bei Verringerung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, bestehen.

Durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche wird diese um ca. 0,055 ha verringert, die Festsetzung im Geltungsbereich dieser 1. Änderung entfernt und das Mischgebiet um diese Fläche vergrößert.

Die bislang festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt nahezu unverändert (+ ca. 0,006 ha) und wird örtlich versetzt festgesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Flächengrößen:

Die zulässige Grundfläche beträgt	ca. 0,142 ha.
Die max. mögliche Geschoßfläche beträgt	ca. 0,236 ha.
Die überbaubare Fläche beträgt	ca. 0,305 ha.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beträgt	ca. 0,031 ha,
davon 14 m ² für eine befestigte Durchfahrt.	

Durch die Festsetzungen dieser Änderung ergeben sich keine neuen Flächenanforderungen gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz.

7. Eingriffsbilanzierung und Grünordnung

Eingriffsbilanzierung:

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Bezugsmaßstab für die Eingriffsregelung ist das existierende Baurecht.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, daß sich die bauliche Dichte aus planungsrechtlicher Sicht nicht erhöht. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen schaffen zu können, wurde eine entsprechende, über den Regelfall hinausgehende Festsetzung nach z.Z. gültiger BauNVO aufgenommen, welche den weitreichenden, vormals im Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" gegebenen Versiegelungsmöglichkeiten Rechnung trägt, aber nicht über diese hinausgeht.

Das Pflanzgebot des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" wird im vormalig festgesetzten Bereich aufgehoben und an der Nordwestecke und entlang der Straße "Am Gaswerk" neu festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird einerseits das Zu- und Abfahrtsverbot an der Straße "Am Gaswerk" aufgehoben. Andererseits wird der ehemals geplante, umfangreiche Ausbau der Straße "Am Gaswerk" nicht weiter verfolgt.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen erreicht, daß keine zusätzlichen Eingriffe über die bereits zulässigen hinaus ermöglicht werden.

Grünordnung:

Wie im Kapitel 4. *Planungsabsichten* dargelegt, kommt dem angrenzenden Museumsbahnhof als einem zentralen Ort in Bruchhausen-Vilsen eine erhöhte städtebauliche Bedeutung zu. Es wird als wichtig erachtet, daß auch der rückwärtige, südliche Bereich, deren Teil diese 1. Änderung ist, angemessen angebunden wird. Dies ist mit Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung allein nicht möglich. Neben der Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift werden daher, wie im BauGB gemäß § 9 Abs. 25 vorgesehen, Festsetzungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Eine Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen wurde im nordwestlichen Eckbereich als einer für das städtebauliche Erscheinungsbild herausragenden Stelle festgesetzt. Ziel ist die Herstellung einer visuellen Abschirmung, da diverse Sichtachsen, einschließlich vom historischen Bahnhofsbereich her, durch diese Stelle in das Plangebiet verlaufen. Der Zuschnitt der Pflanzfläche ergibt sich aus der Lage der vorhandenen Bäume und der Beachtung verschiedener noch nicht endgültiger Entwürfe für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten.

Auch die Wirkung der z.T. noch vorhandenen Bäume soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden, um trotz einer völligen Neubebauung und -gestaltung des Planbereiches (das bestehende Hof- und Wohngebäude mit Stallungen wird abgerissen) eine gewisse Einbindung der Vorhaben in das innerörtliche Erscheinungsbild zu gewährleisten. Im Kronen-/Wurzelbereich ist unbedingt darauf zu achten, daß nicht durch Veränderung der Bodenhöhen ein Absterben der Bäume verursacht wird. Daher sind die 4 noch vorhandenen Kastanien zu erhalten; Abgänge sind durch Bäume mit einem Mindeststammumfang von 35 bis 40 cm bei einer Gesamthöhe von 4 bis 5 m zu ersetzen. An der Straße "Am Gaswerk" ist in der Pflanzfläche außerdem ein wei-

terer großkroniger Baum als Ersatz für eine bereits abgegangene Kastanie anzupflanzen. Durch textliche Festsetzung (Anpflanzen von weiteren mindestens 6 großkronigen Bäumen) wird sichergestellt, daß die Baumreihen entlang der Ostlandstraße und der Straße "Am Gaswerk" ergänzt werden. Von einer exakten, zeichnerischen Festsetzung wurde abgesehen, um dem Bauherren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Anlage der Stellplätze und Fahrflächen zu ermöglichen. Das Anpflanzen von mindestens drei weiteren Bäumen ergibt sich aus der Grundfläche des Plangebietes und der zugeordneten textlichen Festsetzung und soll zur Gestaltung des Plangebietes eingesetzt werden.

Fassaden größerer Gebäudekomplexe können erhebliche Außenwirkungen entfalten. Daher sollen die rückwärtigen, nach Osten gewandten Außenwände mindestens zur Hälfte begrünt werden, da dieser Bereich weithin einsehbar ist.

8. Örtliche Bauvorschrift

Allgemeine städtebauliche und baugestalterische Absichten

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortschaft an exponierter Stelle direkt südlich an den historischen Bahnhofsbereich sowie an einen Hauptkreuzungsbereich mit 2 Landesstraßen, der Kreisstraße „Ostlandstraße" und der Gemeindestraße "Am Gaswerk" angrenzend. Für die Verwirklichung der daraus resultierenden Planungsabsichten (vgl. Kap. 4) wird ein Minimum an örtlichen Bauvorschriften für erforderlich erhalten, um die Grundzüge des städtebaulichen Charakters aufzugreifen.

Für eine städtebauliche Einbindung und den dauerhaften Erhalt des Ortsbildgerechten Charakters werden daher Örtliche Bauvorschriften als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" eingefügt. Der Geltungsbereich entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 der Satzung).

Folgende Ziele und Zwecke liegen den Gestaltungsvorschriften zugrunde:

Um die besonders stark nach außen wirkenden Baukörperteile dem Ortsbild anzupassen und um einen insgesamt verträglichen Gesamteindruck zu erreichen (s. auch Kap. 4), werden Dachform und -farbe (§ 2 u. 3), Farbe und Material der Außenwände (§ 4) sowie die Ausführung der Oberflächenbefestigung entsprechend näher bestimmt (§ 7).

Im Mischgebiet zulässige Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe u.a. können durch die Wahl ihrer die Nutzungen unterstützenden Fenster oder Werbeanlagen gestalterisch einen erheblichen, negativen Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild entfalten, wenn sie sich nicht zumindest in einigen Grundzügen an die Umgebung anpassen. Dabei sind die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Mischgebietes gegen die Anforderungen an das städtebauliche Erscheinungsbild abzuwägen. Im Ergebnis werden Mindestforderungen in die Örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die eine angemessene und die wirtschaftlichen Interessen der potentiellen Nutzer berücksichtigende Entwicklung gewährleisten. Die diesbezüglichen

chen Bauvorschriften (§ 5 u. 6) wurden mit der gültigen *Örtlichen Bauvorschrift zur Erhaltung und Gestaltung des Ortskerns Vilsen* von 1990 abgestimmt und, soweit erforderlich, übernommen.

§ 2 Dachform

Die meisten vorhandenen Hauptgebäude in der Nachbarschaft weisen geneigte Dächer bis 50° auf. Spitzere Dächer sind auch im Planungsgebiet nicht erwünscht. Für die Realisierung eines breiten Spektrums an Mischgebietsnutzungen wird eine Dachneigung ab 19° zugelassen.

§ 3 Dachfarben

Im unmittelbar angrenzenden Bereich, sowie im Ort generell, sind Dachpfannen in rotem / rotbraunem Farbton typisch. Um eine farbliche Anpassung und weiterhin ein siedlungstypisches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind auf den Dachflächen mit Ausnahme von Solaranlagen nur Dachpfannen in diesen Farben zulässig.

§ 4 Fassaden

Für ein dem Ortsbild untergeordnetes Erscheinungsbild wird es für erforderlich gehalten, die nicht transparenten Außenwände der Baukörper in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk entsprechend den in der *Örtlichen Bauvorschrift* näher beschriebenen Farben oder anteilig mit weißem Putz oder Holz herzustellen.

§ 5 Öffnungen, soweit sie den Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind

Das überlieferte und bis heute überwiegend vorhandene Fensterformat ist das aufrecht stehende (unterteilte) Rechteck. In der letzten Zeit immer häufiger in die Fassaden eingebrochene "liegende" Formate wirken störend und sollen durch diese Satzung ausgeschlossen werden. Besonders gravierend tritt diese gestalterische Störung in Zusammenhang mit überdimensionierten liegenden Schaufensterfronten auf. Die kontinuierliche Nutzung der Fensterscheiben für großflächiges Bekleben wird als Eingriff in das örtliche Erscheinungsbild gewertet und ist nicht zugelassen (Nr. 4, vgl. auch Begründung zu § 6). Diese gestalterischen Festsetzungen gelten nur für Gebäudefassaden, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen (Begriffsdefinition in § 6 Nr. 1) können Außenwirkungen wie Gebäude (Bsp. Spanntücher) entfalten und sollen daher auf das Notwendige begrenzt werden. Fassaden sollen nicht überwiegend oder ausschließlich zum Werbeträger werden. Es paßt nicht in das gewachsene Ortsbild und zur umliegenden Bebauung, wenn weithin sichtbare Werbeanlagen höher als in Erdgeschoßhöhe angebracht werden (Nr. 2). Es ist ausreichend, lediglich für Produkte/Betriebe zu werben, die auch im Plangebiet präsent sind (Nr. 3). Leuchtwerbung ist in begrenztem Umfang möglich, großflächige, grelle oder auffällig bunte Leuchtwerbung wird jedoch ausgeschlossen (Nr. 4).

§ 7 Befestigungen

Unter Berücksichtigung des kürzlich fertiggestellten Bahnhofsvorbereiches sowie des Erscheinungsbildes der z.Z. noch im Planungsgebiet befindlichen Hofanlage sollen die Stellplätze mit Zufahrten ebenfalls in wasserdurchlässiger Pflasterbauweise ausgeführt werden.

9. Weitere Auswirkungen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße-Ost" keine weiteren relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich weiterer Sachverhalte wie z.B. Altlasten, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung ergeben, welche im Rahmen dieser 1. Änderung Auswirkungen haben und zu berücksichtigen wären. Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

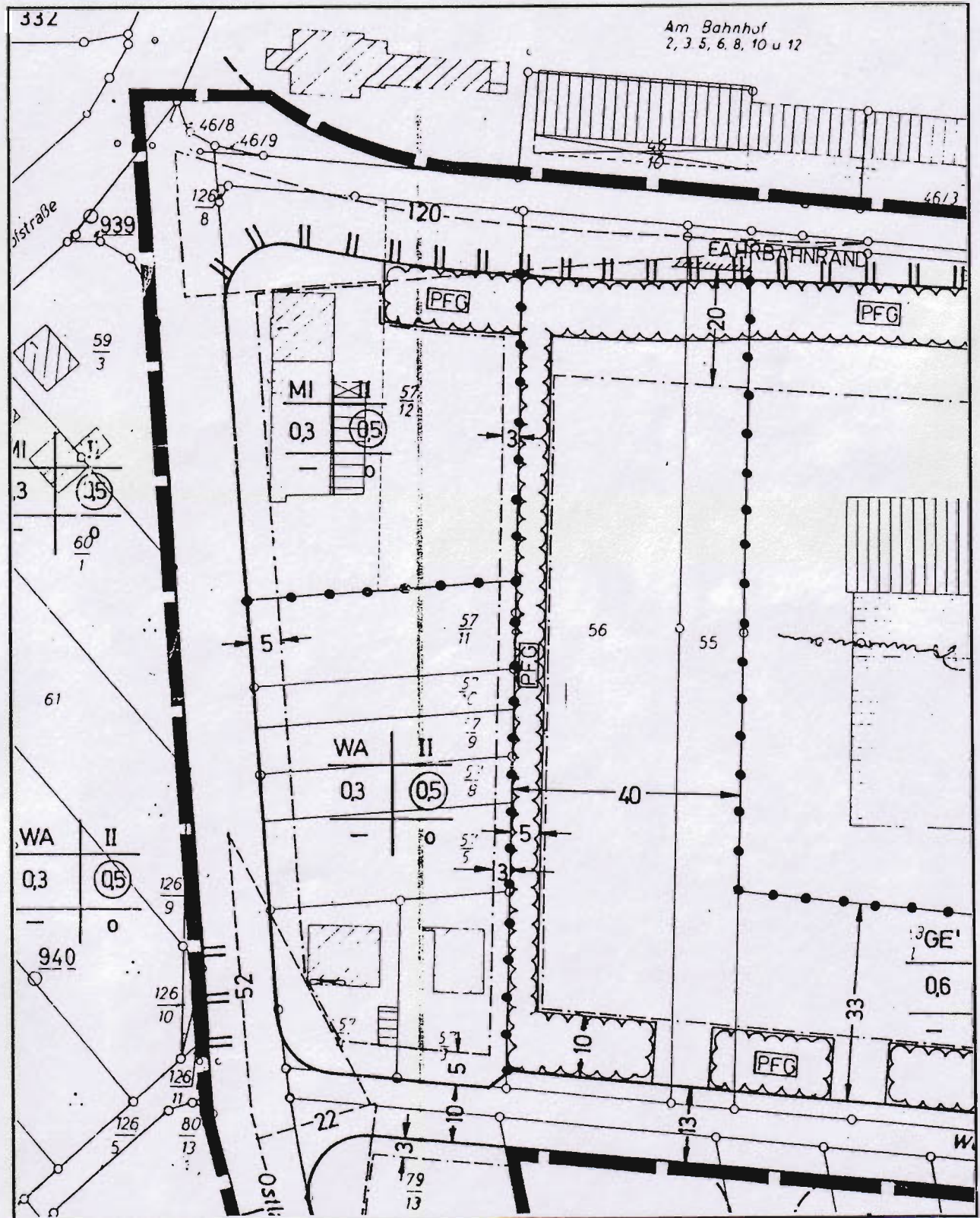
Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Weitergehende Maßnahmen auf den Baugrundstücken werden von privater Hand durchgeführt.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.04.2002

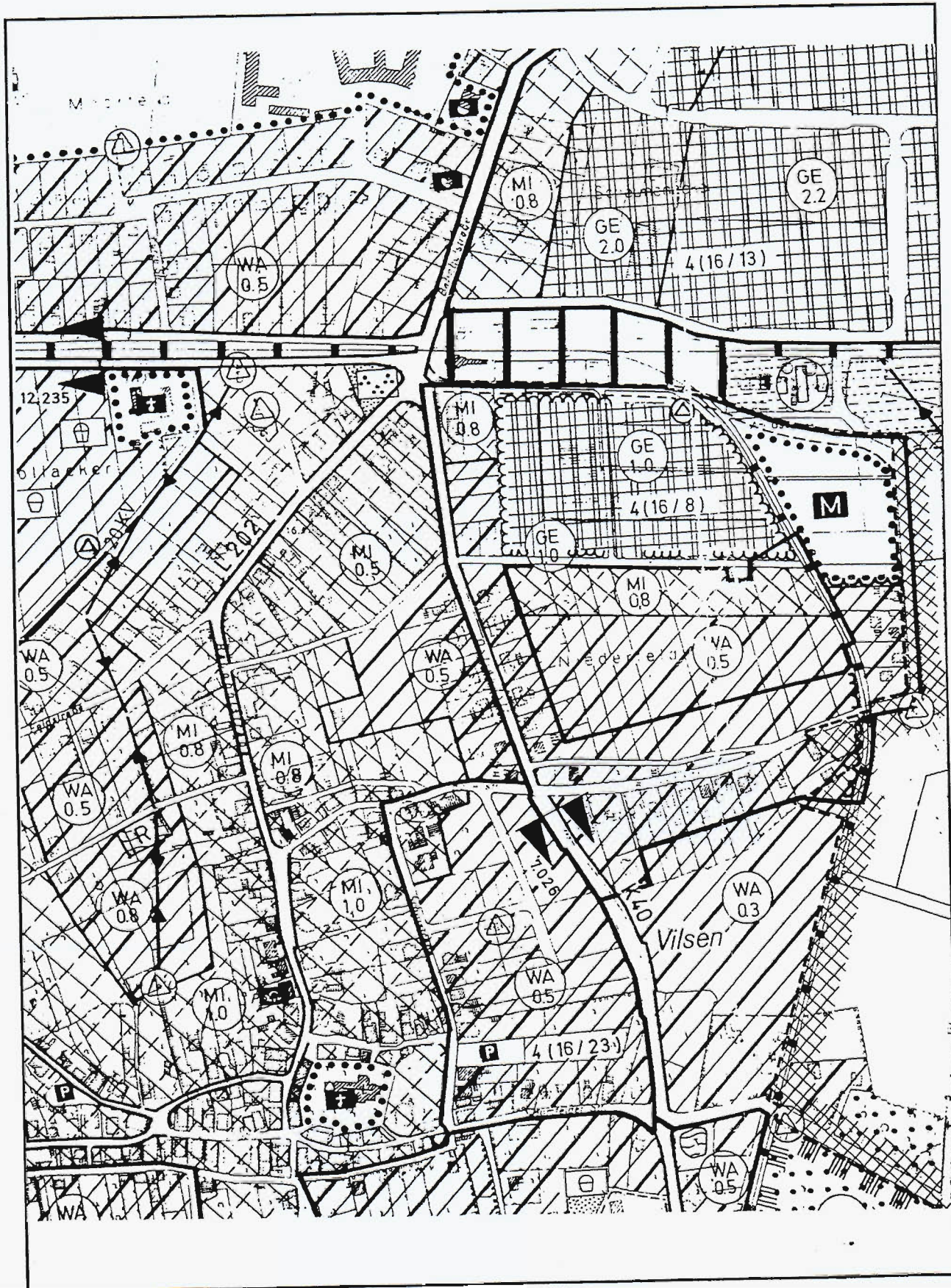
Siegel

gez. Wierch

Gemeindedirektor



ANLAGE 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (M. 1 : 5.000)



ANLAGE 3: Abwägung

Frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 Abs.1 BauGB:

Sachverhalt:

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 05.01.2001 fand am 08.01.2001 die frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. **Innerhalb dieser Veranstaltung wurden keine Anregungen geäußert.**

Sachverhalt:

In einem Gespräch am 06.02.2001 haben zwei Grundstückseigentümer als Anlieger der gegenüberliegenden Grundstücke zwischen Bahnhofsstraße und Ostlandstraße Bedenken gegen die Ausweisung der zukünftigen Mischgebietsfläche geäußert. Dabei wurde auf die konkrete Planung eines Einzelhandelsmarktes abgestellt. Es wurde befürchtet, daß die im Süden zur Ostlandstraße geplante Zu- und Abfahrt und die auf dem Grundstück dem Verbrauchermarkt vorgelagerten Parkplätze weitere starke Immissionen auf die o.a. Baugrundstücke werfen werden. Mit der ausschließlichen Zufahrt im südlichen Bereich an der Ostlandstraße sowie Zu- und Abfahrt zur Straße „Am Gaswerk“ und evtl. Verlagerung des Gebäudes direkt an die Ostlandstraße mit zurückliegenden Parkplätzen werden keine Bedenken erhoben.

Beschluß:

Die geäußerten Bedenken gelten weniger der grundsätzlichen Ausweisung des Bereiches als Mischgebiet, sondern vielmehr der späteren tatsächlichen Nutzung für den Einzelhandelsmarkt.

Grundsätzlich muß innerhalb der Bauleitplanung die abstrakte Festsetzung eines Mischgebietes betrachtet werden. Da die Bebauungsplanänderung jedoch für ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt wird, sind auch solche Belange mit zu berücksichtigen.

Auf Anfrage hat die Ratisbona erklärt, daß einer Veränderung der Gebäudestellung nicht zugestimmt werden kann, da u.a. eine ansprechende Parkplatzgestaltung angeboten werden muß. Außerdem würde bei einer Gebäudeverschiebung in der vorgeschlagenen Art eine Belieferung des Marktes mit den üblichen Lkw-Sattelzügen sehr erschwert, bzw. unmöglich werden.

Aufgrund der vorgetragenen Immissionsproblematik wurde nach Rücksprache mit dem Investor ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Danach werden an der westlichen Straßenseite der Ostlandstraße die Werte eines allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) eingehalten (s. Beschlussvorlage).

Auf Grundlage dieses Schallgutachtens muß also festgestellt werden, daß die Anregung der Anlieger bei Betrachtung der später tatsächlich geplanten Nutzung aus dieser Sicht nicht berechtigt sind.

Eingegangene Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB :

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2001 am Bauleitplanverfahren beteiligt. Es haben 15 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, jedoch **keine Anregungen** vorgetragen. **Anregungen** wurden von folgenden Trägern vorgetragen:

1. Wintershall AG mit Stellungnahme vom 14.02.2001

Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bzw. des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld/Teilgebiet in die Begründung aufzunehmen. Zu berücksichtigende Anlagen unter unserer Betriebsführung oder Planungen stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

Beschluß: **Der Hinweis** der Wintershall AG, dass sich das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barnstorf befindet und es sich dabei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und andere bituminöse Stoffe handelt, **wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

2. OHE mit Stellungnahme vom 13.02.2001

Sachverhalt: Bei Bahnkm 11,140 der Strecke Hoya-Syke plant das Straßenbauamt Nienburg mit der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen den Einbau eines kleinen Kreisverkehrsplatzes der L 202 / L 332 / K 140 / Gemeindestraße „Am Gaswerk“. Der Bahnübergang wird in diesem Zusammenhang mit einer Lichtzeichenanlage und vorlaufenden Signalen im Kreisel gesichert.

Da es sich um Bauleitplanungen in Bahnnähe handelt, weisen wir auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 hin. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm oder Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, übernehmen wir nicht.

Beschluß: **Der Hinweis** auf den geplanten Kreisverkehrsplatz **wird zur Kenntnis genommen.**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Gaswerk“, sowie über die „Ostlandstraße“ (K 140). Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit am Bahnübergang innerhalb des Kreisverkehrsplatzes werden nicht gesehen, da sich der Bahnübergang auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisverkehrsplatzes befindet.

Der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes **wird zur Kenntnis genommen.**

Das nächstgelegene, im Plangebiet vorhandene Baugrundstück ist bereits heute mit einer Wohnbebauung bebaut. Beeinträchtigungen

oder Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw. durch den Bahnbetrieb sind nicht bekannt. Der Status des Mischgebietes ist in dem nächstgelegenen Baugebiet des Plangebietes auch heute schon vorhanden.

3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 26.02.2001

Hinweise: Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Einzelhandelsbetrieben ist gem. Zust.VOGewAR 1991 in der aktuellen Fassung der Landkreis Diepholz zuständig.

In Bezug auf die neben dem Plangebiet befindliche Funkanlage sollte geprüft werden, inwieweit die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV - v. 16.12.96 (BGBl I S.1966) Bedeutung haben, hier insbesondere die Anforderungen des § 2 (Hochfrequenzanlagen).

Beschluß: **Der Hinweis** auf die Zuständigkeit des Landkreises Diepholz für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Einzelhandelsbetrieben **wird zur Kenntnis genommen**. Es wird auf das Schallgutachten (sh. Anregungen der beiden Anlieger) verwiesen.

Die von der Deutschen Telekom AG bezüglich des Plangebietes betriebene Sendeanlage ist baugenehmigt. Grundlage hierfür ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße-Ost“, der seinerzeit noch allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft ausgewiesen hat. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb dieser Anlage auch unter Berücksichtigung der 26. BImSchV zulässig ist.

4. Polizeiinspektion Diepholz mit Stellungnahme vom 01.03.01

Hinweis: Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Falle einer geplanten Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h 20 km/h oder 7 km/h („Verkehrsberuhigter Bereich“) trotz Änderung der StVO nicht auch bauliche Maßnahmen verzichtet werden sollte. Alle bisherigen Untersuchungen weisen eindeutig aus, dass eine Reduzierung der Durchschnittsgeschwindigkeit in derartigen Bereichen nur durch ein Zusammenwirken von verkehrsbehördlichen Anordnungen (hier einer Geschwindigkeitsbegrenzung) und baulichen Maßnahmen erreicht werden kann.

Beschluß: **Der Hinweis** der Polizeiinspektion Diepholz auf notwendige bauliche Maßnahmen bei einer **Verkehrsberuhigung** **wird zur Kenntnis genommen**. Im Plangebiet sind jedoch keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Bei der 1. Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Anregungen

Es haben 11 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, jedoch **keine Anregungen** vorgetragen. Es wurde **1 Anregung** vorgetragen:

Straßenbauamt Nienburg mit Stellungnahme vom 27.07.01 unter Bezugnahme auf das Schreiben des Straßenbauamtes Nienburg vom 06.07.01

Hinweis:
27.07.01 Ergänzend zur Stellungnahme vom 27.02.2001 (im Rahmen Beteiligung Träger öffentlicher Belange) verweise ich auf mein Schreiben vom 06.07.2001, Az.: 4/31037-L 202 zum Umbau der Kreuzung L 202 / L 332 / K 140 / Gemeindestraße „Am Gaswerk“ zu einem Kreisverkehrsplatz und Bitte um entsprechende Beachtung zu den Ausführungen zum geplanten Bauvorhaben „Netto-Markt“ auf dem Flurstück 57/12.

Schreiben
06.07.01 Aufgrund der durch die Bebauungsplanänderung konkret beabsichtigten Verwirklichung eines Netto-Supermarktes, von dem das Straßenbauamt Nienburg erst aufgrund einer Anfrage zur vorhandenen Zufahrt im Kreuzungsbereich Kenntnis erlangt hat, wird insbesondere auf den zukünftigen Verkehrsfluß auf der K 140 hingewiesen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 140 ist zu gewährleisten. Das Straßenbauamt Nienburg fordert im Vorgriff auf eine ohnehin im Baugenehmigungsverfahren erfolgende Beteiligung durch den Landkreis Diepholz eine Linksabbiegerspur im Bereich der Viehrampenzufahrt, um einen Rückstau der nach links auf die Mischgebietsfläche einbiegenden Kraftfahrzeuge auf den Kreisverkehrsplatz auszuschließen. Konkrete Gespräche müßten zwischen dem Investor und dem Straßenbauamt Nienburg unter Beteiligung der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen noch geführt werden.

Eine Zufahrt im nordwestlichen Bereich am Kreisverkehrsplatz im Bereich der Kastanienbäume ist keinesfalls als Zufahrt für den Verbrauchermarkt geeignet.

Beschluß: Um die beschriebene Gefahr auszuschließen, wird im westlichen Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Ostlandstraße der geforderte Teilbereich (in ca. 2,50 m Breite auf Höhe Zufahrt - nach telefonischen Angaben des Straßenbauamtes) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit ist die Verwirklichung der geforderten Linksabbiegerspur gewährleistet.

Beschluß 24.09.2001: erneute Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB

Schreiben Straßenbauamt Nienburg vom 07.11.2001:

Inhalt: Die mit Stellungnahmen vom 27.07.01 und 06.07.01 geforderte Linksabbiegerspur in der Ostlandstraße ist aufgrund weiterer Gespräche zwischen dem Investor und dem Straßenbauamt Nienburg nicht mehr notwendig. Die Zufahrt von der Ostlandstraße ist auf-

grund der Detailplanungen des Investors nunmehr an die südliche Grenze des Baugrundstückes verlegt, so dass aufgrund des nunmehr vorhandenen Abstandes zwischen Kreisverkehr und Zu- und Abfahrt ausreichend Platz für Linksabbieger vorhanden ist, ohne dass es zu einem Rückstau in den Kreisverkehr kommt. Sollten sich dennoch auf der Ostlandstraße (K 140) verkehrliche Probleme durch Linksabbieger zum Baugrundstück entwickeln, so wäre dieser Linksabbiegeverkehr durch entsprechende Markierungen zu unterbinden. Diese Möglichkeit wurde dem Investor in der Besprechung mitgeteilt.

Die nunmehr geplanten Zufahrten sind im Bebauungsplan darzustellen und andere Zufahrtsmöglichkeiten zum Kreisverkehrsplatz und zur Kreisstraße 140 auszuschließen.

Beschlüsse vom 12.02.2002:

- Aufhebung des Beschlusses gem. § 3 Abs.3 BauGB vom 24.09.2001 über eine erneute Öffentliche Auslegung
- Änderung des Bebauungsplanes gem. Beschlussvorlage:
 - Im Bebauungsplan wird die Zufahrt entsprechend dem bereits vorliegenden Bauantrag festgesetzt. Die im unmittelbar angrenzenden Bereich des Kreisverkehrs vorhandene Zufahrt wird durch die bereits vorhandene festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben.
Der Bebauungsplanentwurf kann ohne Festsetzung von für die Linksabbiegespur notwendige Verkehrsflächen erneut ausgelegt werden.
 - Die Textliche Festsetzung 4.5 über den Ersatz von als zu erhaltend festgesetzten Bäumen wird dahingehend ergänzt, dass bei Abgängigkeit Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 34 - 40 cm bei einer Gesamtgröße von 4 bis 5 m zu pflanzen sind.
- Erneute (2.) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB mit der Beschränkung gem. § 3 Abs.3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB, dass lediglich zu den geänderten oder ergänzten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.

Bei der 2. Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB eingegangene Anregungen

Es haben 12 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, jedoch **keine Anregungen** vorgetragen.

Das Straßenbauamt nimmt die erneute öffentliche Auslegung zur Kenntnis und teilt mit, dass die vom Straßenbauamt bereits vorgetragenen Anregungen innerhalb der Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung gefunden haben. Insofern hat das Straßenbauamt keine weiteren Anregungen.
