

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 (16/66) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ - 1. Erweiterung Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen beabsichtigt, mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/66) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen.

Das Plangebiet eignet sich als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes insbesondere aufgrund des räumlichen Umfeldes, in dem keine besonders schützenswerte (Wohn-)Nutzungen vorhanden sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

☐ **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** und der **öffentlichen Auslegung** wurde nur eine private Stellungnahme vorgebracht, innerhalb derer ein südlich des Plangebiets ansässiger Landwirt auf seinen landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen und eine immissionsschutzrechtliche Beachtung gefordert hat.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat einen Abstand von ca. 230 m in nordöstliche Richtung (gewerbliche Biogasanlage) und ca. 340 m in nördliche Richtung zur Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets. Dabei ist in Gewerbegebieten ein Immissionseintrag Geruch von 15% der Jahresstunden hinzunehmen. Nach einem der Gemeinde vorliegenden Immissionsgutachten, das der Landwirt im Rahmen seiner Erweiterungsplanung erstellen lassen hat, liegt der Immissionseintrag für die Erweiterungsfläche bei ca. 10% der Jahresstunden und somit unterhalb der max. zulässigen Werte. Zudem liegt die Erweiterungsfläche außerhalb der Hauptwindrichtung. Vielmehr wird das bestehende Gewerbegebiet südlich der Landesstraße in Verbindung mit der Biogasanlage durch die Immissionen negativ beeinflusst. Dies ist allerdings nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Hinsichtlich der Rücksichtnahme wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bereits im Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebiets gefasst hat. Die Erweiterungswünsche des Landwirts wurden dagegen erst durch Bauantrag im Juni 2017 geäußert.

☐ **Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) BauGB haben die **AWG Bassum**, der **Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen**, das **LGLN Hameln-Hannover**, **Kampfmittelbeseitigung**, das **Amt für regionale Landesentwicklung Leine/Weser**, die **IHK Hannover**, der **Mittelweserverband**, die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, das **Landvolk Niedersachsen**, der **Landkreis Diepholz** und die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Nienburg** Stellungnahmen abgegeben.

Die **AWG Bassum** wies auf den Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlicher Sicht“ hin. Um eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten sind gem. der Richtlinie unter anderem Straßeneinmündungen mit mind. 10 m- Radien herzustellen. Zudem müssen Wendeanlagen in Stichstraße nach der RAST06 einen Wendekreis von mind. 18 m aufweisen.

Die Hinweise zum notwendigen Ausbau der Erschließungsstraßen wurden zur Kenntnis genommen und werden grundsätzlich beachtet. Der Einmündungsbereich der Planstraße ist an seiner Südseite mit einem 10 m-Radius festgesetzt, so dass die Müllfahrzeuge in die Planstraße gefahrlos einbiegen können. Auch ein Befahren in das vorhandene Gewerbegebiet nach Osten ist möglich. Auf einen Wendehammer wurde verzichtet, da die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets bereits an Investoren vergeben sind. Die Müllfahrzeuge können auf den großen Gewerbegrundstücken problemlos wenden. Um das Gewerbegebiet effektiv nutzen zu können, wurde auf einen Wendehammer verzichtet.

Der **Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen** verwies auf Ergänzungen zu den Aussagen zum ÖPNV innerhalb der Planbegründung. Diese wurde entsprechend ergänzt.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** beim **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover**, konnte nicht ausschließen, dass eine Kampfmittelbelastung vorliegt. Bombenabwürfe oder Kampfhandlungen während des 2. Weltkriegs sind nicht bekannt. Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Außerdem wurden bereits archäologische Untersuchungen durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Auf eine Lichtbildauswertung wurde deshalb verzichtet.

Das **Amt für regionale Landesentwicklung Leine/Weser** wies darauf hin, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Homfeld- Wöpsse liegt.

Der Hinweis auf das abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren Homfeld- Wöpsse wird zur Kenntnis genommen. Die Katasterunterlage des Bebauungsplanentwurfs ist schon die Katasterkarte nach Flurbereinigung.

Die **IHK Hannover** empfahl zur Vermeidung von einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklungen in dem vorgesehenen Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen. Es sollte ergänzend in den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden, dass Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und/ oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diese Nutzung jeweils untergeordnet sind.

Die Empfehlungen der IHK wurden zur Kenntnis genommen. Schon bei Aufstellung des rechtskräftigen Gewerbegebiets hatte sich der Gemeinderat dieser Problematik angenommen und beraten. Als Ergebnis wurde seinerzeit nicht die Gefahr einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesehen, da die Gemeinde zum einen im Eigentum der Gewerbeflächen ist und somit die Investoren bzw. deren Gewerbe auswählen kann. Zum anderen hat Bruchhausen-Vilsen bereits eine gute Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben im Ortskern, so dass die Insellage außerhalb des Orts nicht interessant sein dürfte. Der Empfehlung der IHK wurde deshalb nicht gefolgt.

Der **Mittelweserverband** merkte an, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken in geeigneter Weise zu versickern ist. Zudem wies der Verband darauf hin, dass wenn Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden und diese an Verbandsgewässer geplant oder umgesetzt werden dieses nur im Einvernehmen mit dem Mittelweserverband durchgeführt werden könnte.

Der Boden im Plangebiet ist jedoch nur bedingt bis gar nicht für die Versickerung geeignet. Die bestehende Oberflächenentwässerung des Gewerbegebiets mit Regenrückhaltebecken lässt das Wasser mit gedrosseltem Ablauf (natürlicher Ablaufwert) nach Durchkreuzen der B 6 in den Buergraben laufen. Daran soll auch für die Erweiterungsfläche festgehalten werden, da es die einzige Ablaufmöglichkeit ist. Die Regenrückhaltung wird entsprechend erweitert. Eine Versickerung ist, sofern vom Bauherrn gewünscht und (teilweise) möglich, auch zulässig. Der B-Plan wurde um eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt. Der Hinweis auf die Satzung des Mittelweserverbands

wurde zur Kenntnis genommen und wird im Weiteren beachtet. Die Begründung wurde um diese Hinweise ergänzt

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** merkte an, dass sich innerhalb des Plangebiets keine Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets wäre die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Aussagen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden im Rahmen der Erschließung der Erweiterungsflächen rechtzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt

Das **Landvolk Niedersachsen** merkte an, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Kreuzkrug landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht wird. Die noch unbebauten und im Eigentum der Gemeinde liegenden Gewerbeflächen im bestehenden Gewerbegebiet Kreuzkrug sind jedoch größtenteils bereits an gewerbliche Interessenten verplant. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets wird die Möglichkeit geschaffen, einen durch Gewerbebauten geprägten Raum der gleichen Nutzung zu unterziehen. Die Landschaft wie aber auch die Landwirtschaft wird nur so gering wie möglich beeinflusst.

Des Weiteren merkte das Landvolk Niedersachsen an, dass sich südlich des Plangebiets eine Biogasanlage sowie ein Schweinemastbetrieb befinden. Für die Betriebe würde die Erweiterung des Gewerbegebiets eine heranrückende Bebauung bedeuten, die immissionsrechtlich zu beachten wäre. Der landwirtschaftliche Betrieb verfügt über einen Abstand von ca. 230 m in nordöstliche Richtung (gewerbliche Biogasanlage) und ca. 340 m in nördliche Richtung zum Plangebiet. In Gewerbegebieten ist eine Geruchsmissionsbelastung von 15% der Jahresstunden hinzunehmen. Nach einem der Gemeinde vorliegenden Immissionsgutachten, das der Landwirt im Rahmen seiner Erweiterungsplanung erstellen lassen hat, liegt der Immissionseintrag für die Erweiterungsfläche bei ca. 10% der Jahresstunden und somit unterhalb der max. zulässigen Werte. Zudem liegt die Erweiterungsfläche außerhalb der Hauptwindrichtung. Vielmehr wird das bestehende Gewerbegebiet südlich der Landesstraße in Verbindung mit der Biogasanlage durch die Immissionen negativ beeinflusst.

Hinsichtlich der Rücksichtnahme wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bereits im Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebiets gefasst hat. Erweiterungswünsche des Landwirts wurden dagegen erst durch Bauantrag im Juni 2017 geäußert.

Die gewerbliche Biogasanlage wurde bewusst in das bestehende Gewerbegebiet Kreuzkrug gebaut. Damit hat sie die Festsetzungen und gesetzlichen Vorgaben eines Gewerbegebiets einzuhalten. Schon heute liegen Gewerbegrundstücke direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite in näherer Entfernung als die Erweiterungsfläche. Von einem „Herannahen“ kann daher nicht gesprochen werden. Die Betreiber der Biogasanlage müssen im Rahmen der ihnen vorliegenden BImSch-Genehmigung zum Betreiben der Biogasanlage die in einem GE zulässigen Immissionswerte nachgewiesen haben. Ansonsten hätte es zu keiner BImSch-Genehmigung kommen können. Die Biogasanlage wird durch die Planung somit immissionsschutzrechtlich nicht eingeschränkt

Die **Untere Naturschutzbehörde** des Landkreises Diepholz merkte an, dass sie keine Bedenke hat wenn die als Kompensation vorgesehenen und schon aufgeforsteten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (16/52) „Bebauungsplan zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ bei Aufstellung des Bebauungsplans von vorne herein als Ökokontoflächen für künftige Eingriffe vorgesehen worden sind. Dies ist gegeben. Zudem hat sie keine Bedenken, wenn die dem geplanten Erweiterungsvorhaben zugeordneten aufgeforsteten Flurstücke 86 und 88 (tlw.) der Flur 23 in der Gemarkung Bruchhausen- Vilsen bisher noch keinem anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet wurden. Auch dieses ist der Fall.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** wies darauf hin, dass sich zum Kenntnisstand (08/2017) keine erfassten Altlasten innerhalb des Plangebiets befinden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um diesen Hinweis ergänzt.

Der **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz** merkte an, dass keine Bedenken bestehen, wenn die Immissionswerte der GIRL eingehalten werden. Dies ist der Fall, siehe hierzu auch die Ausführungen zum Landvolk Niedersachsen

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** wies darauf hin, dass für den Einmündungsbereich im Zuge der Landstraße 202 bisher noch keine Vereinbarung geschlossen worden sei. Zudem wies sie darauf hin, dass zur Regelung der Unterhaltung bzw. der gegenseitigen Rechtsbeziehungen für die Einmündung im Abschnitt 70 bei Station 3278 der L 202 eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bruchhausen- Vilsen als Baulastträger der Gemeindestraße und dem Geschäftsbereich Nienburg der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Baulastträger der L202 abzuschließen sei.

Dem wird im Weiteren jeweils gefolgt, zudem wurde ein von Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld innerhalb der Bauverbotszone aufgenommen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligungen gemäß § 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen vom **Landvolk Niedersachsen**, dem **KV Mittelweser**, der **EWE Netz GmbH**, der **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, **Geschäftsbereich Nienburg**, der **Deutschen Telekom Technik GmbH**, der **Industrie- und Handelskammer Hannover** und dem **Landkreis Diepholz** abgegeben.

Die Stellungnahmen vom **Landvolk Niedersachsen** und vom **KV Mittelweser**, waren inhaltlich identisch mit der Stellungnahme in der erstmaligen Trägerbeteiligung. An der Abwägung wurde jeweils festgehalten.

Die **EWE Netz GmbH** verwies auf Leitungen die Bestandswahrung von Leitungen im Plangebiet. Die Stellungnahme der EWE wird im Weiteren beachtet. Im Plangebiet selber befinden sich keine Gasleitungen der EWE. Lediglich in der Dr. Neidhard-Straße liegt auf der Seite zum Plangebiet eine Gasleitung. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird mit der EWE Netz GmbH die Planung abgestimmt.

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg** verwies auf ihre Stellungnahme vom 11.08.2017, innerhalb derer sie der Änderung unter Bedingungen bzw. Hinweisen zugestimmt hat. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die bereits vorliegende Vereinbarung mit dem Land Niedersachsen schließen.

Die **Telekom** und die **IHK Hannover** verwiesen auf ihre bisherigen Stellungnahmen, die bereits abgewägt wurden. Ergänzend konnte zum Schreiben der IHK noch angeführt werden, dass der Flecken derzeit ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns zulässt.

Die Forderung der **Unteren Naturschutzbehörde** des Landkreises Diepholz auf Festsetzung einer 3-reihigen Eingrünung wurde entsprochen, die textliche Festsetzung entsprechend geändert.

Der **Fachdienst Umwelt und Straße** äußerte gegen die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers aus wasserbehördlicher Sicht Bedenken. Die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen bekannt. Aus diesem Grund soll das vom

Wegezweckverband geplante Entwässerungskonzept mit Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (RRB) durchgeführt werden. Die Gemeinde selbst hat mit dem Wegezweckverband die Planung vorangetrieben. Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung konnte die notwendige Fläche für die Erweiterung des RRB mittlerweile sichern. Die alternativ angebotene, zumindest partielle Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers für als Entlastung des vorhandenen RRB konnte entfallen. Der unter „Hinweise“ im B-Planentwurf stehende Passus „Versickerung des Niederschlagswassers“ wurde redaktionell dahingehend angepasst.

Der **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz** wies wurde darauf hin, dass sich die Freigabe der Untersuchungsfläche lediglich auf ein Bauvorhaben und nicht auf den gesamten Änderungsbereich bezogen hatte. Insofern müsste auch in der östlichen Hälfte der Erweiterung im Vorfeld sondiert oder eine Begleitung des Oberbodenabtrages erfolgen.

Die Forderungen der Denkmalschutzbehörde werden im Weiteren beachtet. Die noch nicht genutzten östlichen Flächen des Plangebiets werden im Vorfeld sondiert oder es erfolgt eine Begleitung durch ein Fachbüro beim Oberbodenabtrag. Allerdings kann dies nur noch bei einer zentralen noch unbenutzten Fläche durchgeführt werden, da der östliche Teil schon nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 (16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ gewerblich genutzt wird und hier der Oberboden abgetragen und für die gewerbliche Nutzung mit Recyclingmaterial aufgefüllt wurde.

Der **Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz** wies darauf hin, dass das Plangebiet in einem landwirtschaftlich strukturiertem Gebiet liegt und entsprechende Immissionen auftreten können, die toleriert werden müssen. Die Begründung wurde um diesen Hinweis ergänzt.

☐ **Planungsalternative**

Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat verschiedene innergebietsliche Erschließungsmöglichkeiten geprüft, wobei die hier getroffenen Verkehrsflächenfestsetzung aus Sicht der Gemeinde die Erschließung des Plangebietes optimal gewährleistet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen des Ursprungsbebauungsplanes und sollten deshalb nicht verändert werden.

☐ **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet umfasst Ackerflächen. Südlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, westlich ist Wohnbebauung vorhanden.

Gebiete des Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind aufgrund der Entfernung von der Planung nicht betroffen.

Belange des Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung bestehen im Verlust von landwirtschaftlichem Lebensraum und in der Einschränkung des Biotopverbundpotentials sowie in der Neuversiegelung von Grundflächen, durch die die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen.

Zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen ist eine Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden).

Die Planung führt zu einem Defizit von 15.464 Werteinheiten, das durch die Maßnahmen zur naturnahen Waldentwicklung im Vilsen Holz vollständig ausgeglichen wird.

Die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen führt zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen 3 – 5 Jahre nach Realisierung der Festsetzungen eine Ortsbegehung mit Protokollierung durch.



Bruchhausen-Vilsen, den

Der Gemeindedirektor