

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 23
„Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II“
Gemeinde Heeslingen

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	06.11.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	05.08.2014 - 05.09.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	09.10.2014
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	18.05.2015 - 22.06.2015
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	18.12.2014
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	18.05.2015 - 22.06.2015
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	22.07.2015

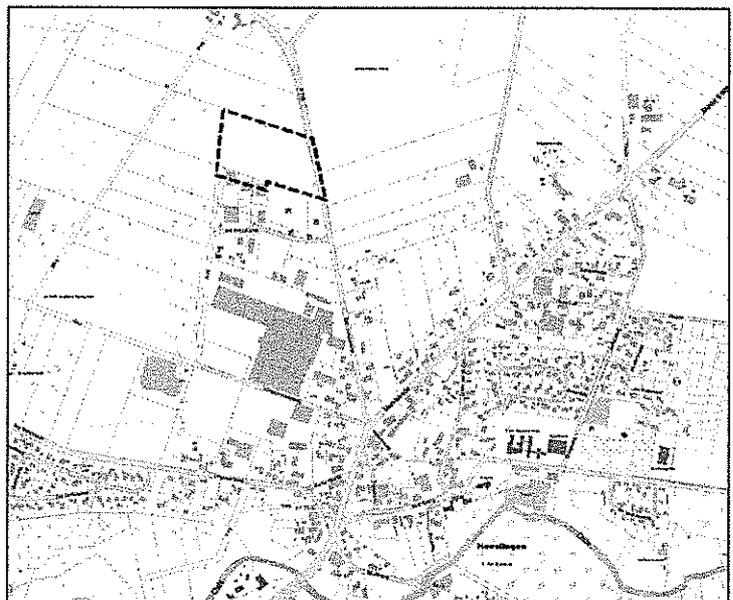
Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 3,88 ha umfassende Planbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, nördlich des Gewerbegebietes „Zum Kreuzkamp“, westlich der Straße Kreisstraße 110 (Zum Kreuzkamp). Diese schließt im Süden an die den Ortskern durchlaufende Landesstraße 124 (Marktstraße) an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Heeslingen das bereits bestehende Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ nach Norden hin erweitern. Ausschlaggebender Grund ist das vorhandene Interesse von Unternehmen, sich in dem Gewerbegebiet anzusiedeln. Zusätzlich besteht die Überlegung bereits ansässiger Unternehmen, sich flächenmäßig im Gewerbegebiet zu erweitern, bzw. innerhalb der Gemeinde umzusiedeln.

Für die Gemeinde Heeslingen ist die Inanspruchnahme einer Freifläche zur Gewerbeflächenerweiterung erforderlich und dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar. Gründe dafür liegen in den fehlenden Alternativen an vorhandenen Flächen zur Nutzung als Gewerbegebiet, da diese in Heeslingen entweder nicht vorhanden sind oder keine für ein Gewerbegebiet sinnvolle Flächengröße aufweisen.



Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 05.08.2014 - 05.09.2014 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden. Im Rahmen des Scoping-Verfahrens ergingen keine Hinweise und Anmerkungen hinsichtlich der Umweltbelange.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 09.10.2014 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Seitens der Bürger wurden unterschiedliche Fragen bezüglich des Planverfahrens vorgebracht. So kam die Frage auf, ob bereits eine Aufteilung der Grundstücke vorgesehen ist. Eine solche Parzellierung erfolgt jedoch erst im Zuge des Abverkaufs der Gewerbeflächen.

Weiterhin wurde gefragt, ob die Gewerbeflächen noch weiter nach Norden ausgedehnt werden könnten und ob Nutzungskonflikte mit der nördlichen Bestandsbebauung zu erwarten sind? Eine Ausdehnung der Gewerbeflächen über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus ist nicht möglich ohne eine Änderung dessen. Nutzungskonflikte mit der nördlichen Bestandsbebauung wurden nicht erwartet. Hinsichtlich dessen muss auf der Genehmigungsebene ein entsprechender Nachweis erbracht werden. Darüber hinaus galt es zu klären, wie sich der zeitliche Ablauf des Planverfahrens gestaltet und dass die Gemeinde für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zuständig ist.

In der Zeit vom 18.05.2015 - 22.06.2015 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind Anregungen und Hinweise bei der Gemeinde eingegangen. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Gemarkung Freyersen die Entwicklungsmöglichkeiten des dort ansässigen Milchviehbetriebes beeinträchtigen könnten. Hinsichtlich dieser Bedenken ist anzuführen, dass entsprechend erforderliche Abstände zwischen den Kompensationsmaßnahmen und dem Milchviehbetrieb eingehalten werden. Sollten die Flächen im Zuge weiterer Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, so wird auf den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht genommen. Zur Veranschaulichung der Kompensationsmaßnahmen wurde der Umweltbericht redaktionell um einen Übersichtsplan ergänzt.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt. In der Zeit vom 05.08.2014 - 05.09.2014 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) merkte an, dass es bereits früher zu Bodenfunden im Bereich des Bebauungsplanes kam. Daher sollte ein Absatz zu diesem Sachverhalt in die Planunterlagen übernommen werden. Die Planunterlagen enthalten entsprechende Ausführungen.

Aus Sicht der Bauordnung wurde darauf verwiesen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 23 lückenlos an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 anschließen soll. Um unterschiedliche Festsetzungen auf den Grundstücken zu vermeiden und um zu verdeutlichen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 lediglich dazu dient, die Verschiebung des Pflanzstreifens zu sichern, wurden für den Bereich der Teilaufhebung ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen.

Neben dem Landkreis brachte die Industrie- und Handelskammer Anregungen zur Planung vor. Sie verwies darauf, dass eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, genau wie an den südlich angrenzenden B-Plan Nr. 30 von 1,0 zugelassen werden soll. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich die Überschreitung der GRZ im B-Plan Nr. 30 nicht auf die Nebenanlagen bezieht, sondern auf die Versiegelung der Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien. Im B-Plan Nr. 30 wurde die angeführte Regelung getroffen, da sich in diesem Bereich ein sehr aktiver Gewerbebetrieb befindet, für den es keinen Alternativstandort gibt. Ein Bedarf an solchen Entwicklungsmöglichkeiten ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht vorhanden, weshalb an der Festsetzung der GRZ von 0,8 festgehalten wurde.

Hinsichtlich der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung und der textlichen Festsetzung wurden Ergänzungen und einzelne Änderungen angeregt.

Die Leitungsträger, die Stadtwerke Zeven sowie das Wasserwerk Zeven nahmen im Rahmen des Scoping-Verfahrens ebenfalls Stellung, brachten jedoch Anmerkungen und Hinweise vor, die sich auf die konkrete Planumsetzung bezogen. Daraus ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 18.05.2015 - 22.06.2015 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) nahm erneut Stellung zur Planung. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises brachte allgemeine Hinweise und Ergänzungen bezüglich der textlichen Festsetzungen vor.

Im Umweltbericht wurde die Aussage getroffen, dass bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, diesem keine besondere Bedeutung zukäme. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie führte an, dass eine solche Aussage nicht nachzuvollziehen sei. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nicht nur die obere Bodenschicht durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung zerstört wurde, sondern weiterhin untere Bodenschichten durch Düngung und den Einsatz von Pestiziden beeinträchtigt wurden. Weder die untere Naturschutzbehörde, noch die Kreisarchäologie gaben eine Stellungnahme ab, sodass nicht mit einem Vorkommen besonders schutzwürdiger Plaggeneschböden im Plangebiet zu rechnen ist.

Ferner wurden Anmerkungen zur Berechnung und Ausweisung der Kompensationsflächen getroffen. Entsprechende redaktionelle Ergänzungen des Umweltberichtes wurden vorgenommen.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zum Bebauungsplan sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der Nachfrage an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Heeslingen sowie der Samtgemeinde Zeven nicht nachgekommen werden. Dies würde zu einer Abwanderung von zum Teil ortsansässigen Firmen führen, was einen Verlust von Arbeitsplätzen nach sich ziehen würde. Da die südlich angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden, ist die nördliche Erweiterung des Gebietes eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits südlich angrenzende Nutzung als Gewerbegebiet und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissionssituation. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

Heeslingen, den 16.12.2015



Der Gemeindedirektor
(Husemann)