

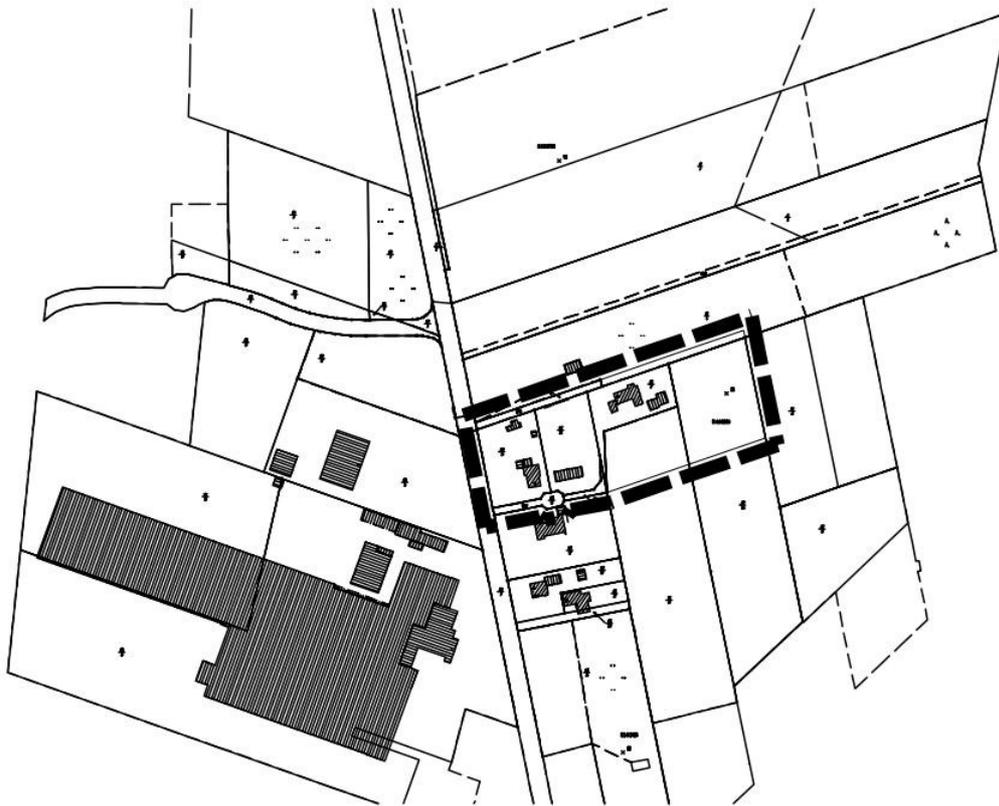
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB Zum Bebauungsplan Nr. 32 Östlich Kreuzkamp

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	06.02.2012
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	16.02.2012 bis 20.03.2012
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.09.2012 bis 15.10.2012
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	31.05.2012
Beschluss über Entwurf/ Auslegungsbeschluss	10.07.2012
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	13.09.2012 bis 15.10.2012
Beschluss über Anregungen/ Satzungsbeschluss	29.11.2012
Rechtskraft	07.03.2013

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Heeslingen, östlich der Kreisstraße 110 „Zum Kreuzkamp“ (siehe untenstehende Abbildung).



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

In der Umgebung des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet „Ausstellungsfläche“ dargestellt. Der Bereich ist Teil einer Entwicklungsplanung, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist evtl. vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung ebenfalls als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan

Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen.

In der Umgebung des Plangebietes wird westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das dort ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen. Dabei sollen die Betriebsabläufe grundlegend neu geordnet werden. Dazu werden in diesem Bereich primär die Produktionsbereiche untergebracht, während nachgeordnete Nutzungen wie z.B. die Verwaltung in das Plangebiet verlagert werden sollen. Hier sind Betriebswohnungen, z.T. mit Hobbytierhaltung und ein Reitplatz bereits vorhanden. Es ist Ziel der Gemeinde, u.a. hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Weiterhin soll auf den unbebauten Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, örtliche Gewerbebetriebe anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu eignet sich die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist u.a. eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist weitestgehend durch bauliche Anlagen mit dazugehörigen Ziergärten überprägt. Eine Baumreihe im Norden aus mittelalten Laubgehölzen verdeckt teilweise die vorhandene Bebauung zur freien Landschaft. Nach Norden grenzt eine kleine Weidefläche an das Plangebiet. Östlich wird das Grünland ebenfalls intensiv bewirtschaftet. Nach Süden grenzt eine Pferdeweide an. Im Westen befindet sich ein großes Gewerbegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Versiegelung und Überbauung innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erfolgt durch eine Anpflanzung nach Osten innerhalb des Plangebietes und durch eine externe Ausgleichsfläche. Auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) wies in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange daraufhin, dass Bäume an der Nordgrenze des Plangebietes zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Eingrünung zu erhalten und zeichnerisch festzusetzen sind und der Artenschutz nach §44 BNatSchG zu beachten ist. Einer Festsetzung bedurfte es nicht, da es sich bei den Bäumen um Ziergehölze und eine Gartennutzung handelt. Bezüglich des Artenschutzes wurde der Umweltbericht ergänzt..

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 Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

In den weiteren Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der UNB des Landkreises Rotenburg (Wümme) Hinweise zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme gegeben. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert. Die Begründung bzw. der Umweltbericht wurden dahingehend redaktionell ergänzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 31.05.2012.

Nachstehende Anregungen wurden zu der vorgelegten Planung vorgetragen:

- Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Straße mit Wendehammer an der südlichen Grenze des Plangebietes soll in Privateigentum sein. Der soll dann auch als Privatweg festgesetzt werden.
- Von den Anliegern wird vorgetragen, dass vor dem Hintergrund von Lärmimmissionen nicht mehr Verkehr als bislang auf den Wegen gewollt ist. Hierbei wird auch auf die schon vorhandene Lärmimmission durch die dort befindliche Arztpraxis hingewiesen.
- Die östlich des Plangebietes gelegenen gefangenen Grundstücke müssen weiterhin erreichbar sein.
- Es wird der Antrag gestellt, die im B-Plan enthaltene Teilfläche des Flurstücks 141/3 aus der Planung zu nehmen, da es nicht zur Verfügung steht.
- Es soll über eine Alternative Erschließung über den an der nördlichen B-Plangrenze befindlichen Privatweg nachgedacht werden.
- Man spricht sich jedoch gegen eine Auslagerung von betrieblichen Bereichen des westlich der Straße „Am Kreuzkamp“ gelegenen Gewerbebetriebes aus. Es wird gefordert, dass im B-Plan die zukünftige Nutzung konkret festgelegt wird.
- Weiterhin wird vorgetragen, das nördlich angrenzende, im Flächennutzungsplan dargestellte, Sondergebiet in den Geltungsbereich des B-Plan 32 aufzunehmen.

Im Ergebnis wurde die Verkehrsfläche als private Erschließungsstraße festgesetzt. Um klar zu stellen, dass aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft keine immissionsträchtigen Betriebe zulässig sind, werden aus dem Nutzungskatalog für das Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) herausgenommen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird ein potenziell zusätzlicher Verkehr im Plangebiet vermieden. Im nördlichen Teil des Flurstücks 141/3 ist bereits ein Reitplatz vorhanden. Dieser liegt im Außenbereich und ist nicht als privilegiertes Vorhaben anzusehen. Es ist Ziel der Gemeinde, u.a. hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und ergänzende bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Die nördlich angrenzende und als Sondergebiet dargestellte Fläche wird mehrmals im Jahr als Ausstellungsfläche und temporär als Parkplatz genutzt. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklungsplanung für Heeslingen wird geprüft, ob eine Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch Anschreiben vom 16.02. bis 20.03.2012 durchgeführt. Neben den oben bereits aufgeführten Stellungnahmen zum Umweltschutz wurden vom Landkreis Anregungen aus wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht vorgetragen. Diesbezüglich wurde die Begründung zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallbeseitigung und zur gemeindlichen Entwicklungsplanung ergänzt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Vom Landkreis wurden die Anregungen aus wasserwirtschaftlicher und abfallrechtlicher Sicht wiederholt.

Die Hinweise der EVB Elbe-Weser GmbH, des Amtes für Landentwicklung Verden und des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste wurden bereits berücksichtigt oder waren zur Kenntnis zu nehmen. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Das Plangebiet soll Teil einer Entwicklungsplanung werden, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen.

Auch um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das westlich ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen und deren Betriebsabläufe zu optimieren, ergeben sich keine gleichwertigen Planungsalternativen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 32 wurde vom Rat der Gemeinde Heeslingen am 29.11.2012 beschlossen und ist nach der Bekanntmachung in der Zevener Zeitung seit dem rechtsverbindlich.

Heeslingen, den 07.03.2013

Der Gemeindedirektor

.....
(Klintworth)