

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16 „Sieks Weg“ der Gemeinde Elsdorf

### Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	07.09.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	04.07.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	18.01.2021 - 17.02.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.03.2021 - 30.04.2021
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	03.03.2021
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	29.03.2021 - 30.04.2021
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	19.07.2021

### Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 4,0 ha große Geltungsbereich wird aus zwei Teilbereichen gebildet und befindet sich im Westen der Ortschaft Elsdorf, westlich der Poststraße. Die räumliche Lage der Teilbereiche ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung, zu entnehmen.

### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Planungsanlass für den Bebauungsplan war die Notwendigkeit eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Elsdorf adäquat bedienen zu können und

somit der im RROP vorgesehenen raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung tragen zu können. Die bestehende Nachfrage konnte weder durch eine Eigenentwicklung noch durch eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur gedeckt werden. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauplätzen in der Gemeinde. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke möchte die Gemeinde dazu beitragen, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, aber auch für ältere Menschen Bauplätze anzubieten, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann. Außerdem soll auch arbeitsplatznahe Wohnmöglichkeiten für die Angestellten der in der Gemeinde beheimateten Gewerbebetriebe geschaffen werden.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Am 04.07.2018 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden an diesem Termin im Rathaus Zeven sowie im Nachgang durch Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

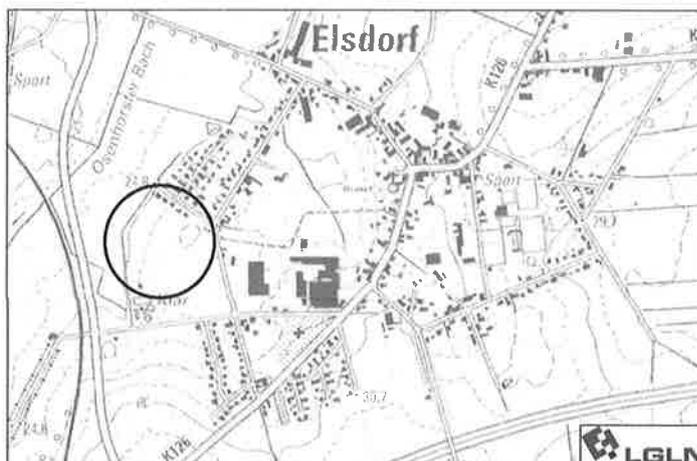


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Geoportal der Metropolregion Hamburg)

Im Zuge dessen gab der Landkreis Rotenburg (Wümme) seine Stellungnahme ab und bat um eine Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens im Entwurf. Dieser Anregung wurde gefolgt und dessen Ausweisung im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

Des Weiteren regte der Landkreis einen Verweis auf die Böden (Plaggenesch) im Plangebiet an, welche eine hohe biotypische Bedeutung haben. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt bzw. mit Verweis auf das Niedersächsische Bodeninformationssystem des LBEGs andere Bodentypen festgestellt.

Ferner bat der Landkreis um Beachtung der Verdrängung bestehender Gehölze durch den geplanten Lärmschutzwall. Dieser Anregung wurde gefolgt, sodass die entfernten Gehölze in der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt wurden.

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 zum Bebauungsplan).

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.

Der Umweltbericht wurde durch die Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde LK ROW) im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB überprüft. Die Einbindung der in diesem Rahmen abgegebene Stellungnahme in das Planverfahren ist nachfolgend thematisiert.

#### **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\*innen im Zeitraum vom 18.01.2021 - 17.02.2021 die Planunterlagen nach Absprache im Rathaus sowie uneingeschränkt im Internet einsehen konnten. Sie konnten sich über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Zeit vom 29.03.2021 - 30.04.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung ist eine Stellungnahme bei der Gemeinde eingegangen.

Die anwohnende Person äußerte Bedenken zu möglichen Strahlungen, welche von der geplanten Trafostation ausgehen könnten. Diese Bedenken wurden mit Verweis auf die Einhaltung der Richtlinien des Bundesamtes für Strahlenschutz nicht geteilt. Ebenso wurde der Bitte nicht gefolgt, die Trafostation an einem Alternativstandort zu erbauen, da seitens der Stadtwerke Zeven der gewählte Standort technisch notwendig ist. Es wurde allerdings darauf verwiesen, dass der Bau einer Trafostation nicht zwingend umgesetzt werden muss nur, weil eine Fläche im Bebauungsplan dafür vorgesehen ist. Auch der Bitte, die potenzielle Fläche für die Trafostation an die anwohnende Person zu veräußern wurde nicht nachgekommen, da dies nicht Teil dieser Bauleitplanung ist.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Das sog. Scoping-Verfahren wurde am 04.07.2018 im Rathaus Zeven durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

So gab der Landkreis Rotenburg (Wümme) Hinweise zum Umgang mit Verkehrs- und Gewebelärm auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Entsprechende Aussagen - im Sinne einer schalltechnischen Untersuchung - wurden in der Folge auch zum Bebauungsplan vorgelegt und in dessen Begründung erläutert.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven ebenso wie die Industrie- und Handelskammer (IHK) Stade gingen ebenfalls auf ein nötiges Lärmgutachten ein und betonten, dass der reale Betriebslärm der

Molkerei zu berücksichtigen sei. In der schalltechnischen sowie Geruchsimmissions- Untersuchung wurde darauf Bezug genommen anhand von flächenbezogenen Emissionskontingenten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Molkerei Elsdorf“. Diese Richtwerte entsprechen den maximal genehmigten Lärmemissionen, welche in der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Darüber hinaus formulierte die IHK Stade Bedenken hinsichtlich des Ausbaus des Wohngebietes, da dadurch gewerbliche und wohnliche Nutzungen in Konflikt treten könnten. Diese Bedenken wurden nicht geteilt, da der gewerbliche Betrieb aktiv mit in die Planung einbezogen wurde.

Die Stadtwerke Zeven verwiesen auf die nötige Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation, um die Nahwärmeversorgung durch das BKHW zu ermöglichen und rieten zu Gesprächen mit dem Gemeinderat für eine höhere Akzeptanz. Dieser Anregung wurde teilweise gefolgt, da das BKHW nicht mehr Teil der Bauleitplanung ist, wurde stattdessen eine Fläche für eine mögliche Trafostation festgesetzt.

Die Kreisarchäologie des Landkreises vermutete Bodenfunde auf dem Areal und bat um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Planungsunterlagen ergänzt.

Hinweise und Anregungen der IHK Stade, der EVB Elbe-Weser-GmbH, des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und des Fachbereich 3 (Löschwasserversorgung) der Samtgemeinde Zeven betrafen teilweise nachgelagerte Planungsphasen und wurden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Sie hatten keinen inhaltlichen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde mit Anschreiben vom 22.03.2021 und Fristsetzung bis 30.04.2021 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) nahm hierbei erneut Stellung. Die Untere Naturschutzbehörde verwies darin auf eine erforderliche Eingrünung des Plangebiets nach Norden zur besseren Einbindung der Lärmschutzwand in das Landschaftsbild. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da das Landschaftsbild laut Umweltbericht nicht von einer kompensationserheblichen Beeinträchtigung betroffen ist.

Weitere (teilweise erneute) Hinweise des Landkreises zum Brand- und Bodenschutz, zu Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung sowie zum Immissionsschutz betrafen teilweise nachgelagerte Planungsphasen, sodass sie an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen wurden.

Die IHK Stade verwies erneut auf die Standortwahl des geplanten Wohngebiets, welche aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbe kritisch zu sehen sei. Dieser Anregung wurde abermals mit Verweis auf die Zusammenarbeit mit dem betroffenen Betrieb und dem rechtskräftigen F-Plan nicht gefolgt. Weitere Bedenken dazu teilte die Gemeinde nicht.

Ebenso wurden die Bedenken des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven zum schalltechnischen Gutachten nicht geteilt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regte die Erhebung möglicher Entwicklungsabsichten ansässiger Landwirtschaftsbetriebe an, um deren Fortbestand zu gewährleisten und ggf. in die Abwägung mitaufzunehmen. Dieser Anregung wurde bereits gefolgt, indem mit dem TÜV Nord Umweltschutz und den ansässigen Betrieben zusammengearbeitet wurde. Ebenfalls der Anregung zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurde bereits gefolgt, durch die Ausweisung extern vorgesehener Flächen.

Hingegen wurde der Anregung der Landwirtschaftskammer gefolgt, einen Hinweis aufzunehmen zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufgrund von ortsüblich auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen. Der Begründung wurde infolgedessen um einen nachrichtlichen Hinweis ergänzt.

Hinweise und Anregungen des LBEG, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Stadtwerke Zeven, des Fachbereichs 3 der Samtgemeinde Zeven, der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH sowie des Unterhaltungsverbands Nr. 19 Obere Oste und der Netzbetreiber betrafen teilweise nachgelagerte Planungsphasen und wurden daher lediglich zur Kenntnis genommen. Sie hatten keinen inhaltlichen Einfluss auf die Grundzüge der Planung.

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**

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesondere geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, potenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und den hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der Gemeinde aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft.

Aus diesen Gründen wurde im Fall der vorliegenden Bauleitplanung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, zu Gunsten eines Wohngebietes erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Vorgaben der Raumplanung, umzusetzen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zum Zentrum der Ortschaft Elsdorf und befindet und gut erreicht werden kann.

Elsdorf, den 10.12.2021

L.S.

Der Gemeindedirektor  
gez. Fricke  
(Fricke)