

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB Zum Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet Weertzen

### Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	05.10.2006
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	16.11.2006
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.03.2007 bis 16.04.2007
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.05.2007
Beschluss über Entwurf/ Auslegungsbeschluss	15.12.2010
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	27.12.2010 bis 27.01.2011
Beschluss über Anregungen/ Satzungsbeschluss	23.02.2011
Rechtskraft	

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Weertzen der Gemeinde Heeslingen, nördlich der Straße Im Dorf (L 142) und südlich der Kreisstraße K 130 (siehe untenstehende Abbildung).



ohne Maßstab

### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien, wie z.B. Computerzubehör, Playstations, MP3, Nintendo etc. Eine Produktion findet hier nicht statt. Es werden nur An- und Auslieferungen vorgenommen. Wegen der guten Situation des Betriebes am Markt wurden in den vergangenen

Jahren bereits Betriebserweiterungen vorgenommen. Die Genehmigungen hierfür wurden gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erteilt. Weitere Betriebserweiterungen sind bei der erreichten Größe des Betriebes auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Daher hat der Betriebsinhaber bei der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Die Gemeinde Heeslingen hat im Jahre 2004 westlich des Änderungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich Kreuzberg“ aufgestellt. Hier sollte die weitere Wohnbauentwicklung in Weertzen stattfinden. In dem Bebauungsplan Nr. 20 sind entsprechend den damaligen Zielvorstellungen ein allgemeines Wohngebiet und ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt worden. Zu diesem Zeitpunkt war für die Gemeinde Heeslingen und für den Betriebsinhaber nicht absehbar, dass bei dem angrenzenden Handelsbetrieb eine derart gute Entwicklung eintreten würde, die es jetzt erforderlich macht, die geplante städtebauliche Entwicklung zu überdenken.

Die Nachfrage nach den Produkten und das Absatzgebiet des Betriebes haben sich in den letzten Jahren wesentlich vergrößert. Das Absatzgebiet erstreckt sich nun auf ganz Europa; an dem Standort in Weertzen befindet sich die europäische Zentrale. Diese gefestigte Position am Markt, die ständig wachsende Produktpalette und die immer komplexer werdenden Produkte haben den Betrieb inzwischen weit über die Kapazitätsgrenze gebracht. So hat der Betrieb bereits zusätzliche Hallen in der Gemeinde Sittensen angemietet, um den dringenden Bedarf decken zu können.

Darüber hinaus ist aufgrund der betrieblichen Entwicklung eine Spezialisierung und Erweiterung der Angebotspalette und eine Umstrukturierung des bestehenden Betriebsablaufes erforderlich. Parallel zu den räumlichen Erweiterungen des Betriebes hat sich auch die Mitarbeiterzahl inzwischen auf ca. 250 erhöht, ein weiterer Bedarf an Mitarbeitern ist zu erwarten.

Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung zu schaffen, um die Existenz des Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und um neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes sollen die nördlich an das vorhandene Betriebsgelände angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nur in dem für die betriebliche Entwicklung notwendigen Umfang umgewandelt werden und stehen für die geplante Nutzung zur Verfügung. Somit wird in einem ersten Schritt der Bebauungsplan für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche aufgestellt, um den o.g. dringenden Bedarf des Betriebes abzudecken.

Für das Plangebiet wurde 2007 bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei war der Geltungsbereich in Richtung Westen erheblich größer. Das Plangebiet wurde zur öffentlichen Auslegung auf die vom Betrieb benötigten Flächen verkleinert. Das Gewerbegebiet ist nach Westen hin abschließend.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes geschaffen. Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist u.a. eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,00 m und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bereich der Acker und Grünlandflächen sind durch die gewerbliche Nutzung Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung, Abgrabung und Einbringung von Fremdmaterialien verliert der Boden vollständig seine Werte oder Funktionen als Regulationsfaktor (Puffer- und Filterfunktionen im Stoff- und Bodenwasserhaushalt), als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung. Die Eingriffe in den Boden sind überwiegend als irreversibel zu bezeichnen, insbesondere das Abgraben von Bodenschichten und das Einbringen von Fremdmaterialien.

Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Böden nicht versickert werden und wird überwiegend in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.

Somit ergeben sich mit Verringerung der Grundwassererneuerungsrate auch erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser.

Indirekte Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers Oste ergeben sich aufgrund der Planung nicht. Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt worden. Dieses sieht die Erweiterung des für das benachbarte Neubaugebiet schon erstellten Rückhaltebeckens vor. Der für die Erweiterung des Beckens erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsantrags wird die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie berücksichtigen.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Plangebietes durch eine breite Strauch-Baumhecke erbracht werden, die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild mindert. Der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche erfolgen. Die Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Für das Plangebiet wurde durch ein Schallgutachten ermittelt, welche Geräuscheinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung und Vorbelastung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu erwarten sind. Der Berechnung ist zu entnehmen, dass es zur Tageszeit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. In der Nachtzeit ist jedoch, bedingt durch die geringeren Immissionsrichtwerte, eine signifikante Überschreitung der Richtwerte zu erwarten.

Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet, die auf den gekennzeichneten Teilflächen unterschiedlich hoch sind und die zukünftige gewerbliche Nutzung bezüglich des Lärms einschränken, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht überschritten.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 16.11.2006 ein Scopingtermin statt, zu dem mit Anschreiben vom 22.10.2006 eingeladen wurde. In diesem Termin bzw. durch schriftliche Mitteilungen wurden einige Anregungen vorgebracht.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist daraufhin, dass wegen der umliegenden Wohnbebauung ein Lärmgutachten erforderlich ist. Ein Schallgutachten mit ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist im Laufe des Verfahrens erstellt worden. Die Untere Wasserbehörde weist auf die Erfordernis einer Regenrückhaltung hin. Im Bebauungsplan Nr. 24 ist eine entsprechende Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde überreichte eine Liste der im Umweltbericht zu untersuchenden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Unterlagen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

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 BauGB und § 4 BauGB wurde von Seiten des Landkreises Rotenburg (Wümme) zusätzlich Anregungen zur Ausgestaltung der im Vorentwurf festgesetzten "Maßnahmen"-Fläche mitgeteilt. Diese Maßnahmenfläche wurde im Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht weiterverfolgt. Weiterhin wurde auf die Erforderlichkeit eines Antrags auf Bodenabbau gem. §17 ff NNatG hingewiesen, der bei der Durchführung des Bebauungsplanes zum Tragen kommt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme) Anregungen aus landschaftpflegerischer, wasserwirtschaftlicher und denkmalrechtlicher Sicht vorgetragen. Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Anpflanzung redaktionell geändert sowie die Begründung und der Umweltbericht 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 02.05.2007.

Von einem Bürger wird angeregt, die direkt an der Straße „Kreuzberg“ gelegene Fläche nicht als Gewerbefläche, sondern als Bauplatz, wie im Entwicklungskonzept des Dorferneuerungsplanes dar-

gestellt, auszuweisen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Dorferneuerungsplanes bestand der gewerbliche Betrieb noch nicht. Die Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden Im Dorf 1 und Kreuzberg 4 stellte sich damals als Baulücke dar und wurde im Dorferneuerungsplan entsprechend als Bauplatz dargestellt. Inzwischen wurde im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gewerbebetrieb genehmigt, dessen Grundstücksflächen bis an die Straße Kreuzberg heran reichen und der von der Straße Kreuzberg aus erschlossen wird. Eine Bebauung erfolgte bisher nicht direkt am Straßenrand, dies ist jedoch nicht ausgeschlossen. Die Bebauungsmöglichkeit soll dem Gewerbebetrieb auch weiterhin belassen bleiben.

Der östlich angrenzende Grundstücksnachbar bittet darum, den östlichen Grünstreifen am Südende den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und die Darstellung entsprechend zu reduzieren. Die Planung wurde im Verfahren an die örtlichen Grundstücksverhältnisse angepaßt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 16.11.2006 ein Scopingtermin statt. Neben den oben bereits aufgeführten Stellungnahmen zum Umweltschutz wurde von der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises angeregt, wegen des zu erwartenden Verkehrs und der Lage der Einmündung in die Kreisstraße K 130 außerhalb der geschlossenen Ortslage eine Abbiegespur zu errichten. Die Planung der Abbiegespur ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und entsprechend im Plangebiet festgesetzt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.2010 bis 27.01.2011 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen als die bereits oben genannten zum Bebauungsplan vorgebracht; von der Deutschen Telekom GmbH, der EWE Netz GmbH und den Wasserwerken Zeven wurde auf vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Fläche für ein Regenrückhaltebecken hingewiesen. Deren Rückbau betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativflächen zu diesem Standort nicht vorhanden, zumal es sich bei dem Handelsbetrieb um einen der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Heeslingen handelt. Auch eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet von Heeslingen ist auf Grund des vorhandenen Betriebes nicht möglich. Die Planaufstellung angrenzend an den vorhandenen Betriebsstandort ist somit städtebaulich sinnvoll.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Größe von ca. 6 Hektar sind in einer ersten Stufe als Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb geplant. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich bereits bebaut ist und die Erweiterungsflächen bereits kurzfristig für die Auflösung von Hallen an anderen Standorten in Anspruch genommen werden müssen.

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde vom Rat der Gemeinde Heeslingen am 23.02.2011 beschlossen und ist nach der Bekanntmachung in der Zevenener Zeitung seit dem rechtsverbindlich.

Heeslingen, den .....

Der Gemeindedirektor

.....  
(Klintworth)