

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan
Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“**

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	28.03.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping-Termin)	08.11.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	01.12.2011
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.02.2012 – 23.03.2012
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	06.02.2012
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	21.02.2012 – 20.03.2012
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	23.05.2012

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 12,60 ha umfassende Planbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, westlich der Straße Zum Kreuzkamp. Diese schließt im Süden an die den Ortskern durchlaufende Landesstraße 124 (Marktstraße) an. Der Geltungsbereich umfasst die bereits überwiegend gewerblich genutzten Flächen der Firma Fricke GmbH. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Heeslingen dem ortsansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Daher ist die Gemeinde zu der Entscheidung gelangt, das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken an einen anderen Standort außerhalb des Plangebietes zu verlegen, um so weitere Gewerbeflächen zu erhalten. Zudem sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Flächen verbessert werden. In diesem Zusammenhang soll der Geltungsbereich auch den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg und eine sich daran anschließende Fläche zur landschaftlichen Eingrünung enthalten.

Darüber hinaus bedarf es einer grundlegenden „Neuordnung“ der Betriebsabläufe an diesem Standort, um einen effektiveren Geschäftsablauf zu ermöglichen. Da eine Umsiedlung des Betriebes aufgrund der an diesem Standort bereits getätigten umfangreichen Investitionen nicht in Frage kommt, hat die Gemeinde beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Dabei werden auch Betriebsteile einbezogen, die bisher im unbeplanten Innenbereich lagen, so dass eine einheitliche rechtliche Grundlage geschaffen wird.



Berücksichtigung der Umweltbelange

Am 08.11.2011 wurde das sog. Scopingverfahren in Form einer Versammlung der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden durchgeführt, in welchem diese zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nahmen. Behörden, welche den Termin nicht wahrnehmen konnten gaben zudem schriftliche Stellungnahmen ab, aus denen sich jedoch keine in der Planung zu berücksichtigenden Aspekte ergaben.

Der Anregung des Landkreises Rotenburg (Wümme), die im westlichen Pflanzstreifen ausnahmsweise zulässige Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen nur ganz im Süden zuzulassen und entsprechend festzusetzen, wurde gefolgt. Weiterhin konnte von Seiten des Landkreises der sog. „Verlagerung“ der Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan auf eine außerhalb gelegene Fläche als Ausgleichsmaßnahme zugestimmt werden. Dabei erging auch der Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahmen am Einmündungsbereich der Straße „Am Kreuzkamp“ noch nicht umgesetzt wurden. Die in diesem Zusammenhang gegebene Anregung, dies nunmehr ebenfalls in externen Fläche zu realisieren und dort stattdessen Gewerbegebiet festzusetzen, wurde insoweit gefolgt, dass der Firma Fricke diese sowie die andere Möglichkeit der Umsetzung der geltenden Festsetzungen aufgezeigt wurde. Letztere wurde schließlich umgesetzt. Der abschließenden Anregung des Landkreises, dass der Ausgleich für den als Betriebszufahrt mit Asphalt ausgebauten Feldwegen ebenfalls noch nicht erfolgt ist, wird nicht gefolgt, da dieser Eingriff vor der Aufstellung des Bebauungsplanes stattfand. Ein dahingehender Anstoß wurde jedoch unternommen.

Zu den Belangen der unteren Wasserbehörde sowie des Wasser- und Bodenschutzes ergingen von Seiten des Landkreises keine Einwendungen.

In der vom 20.02.2012 bis zum 23.03.2012 durchgeführten Behördenbeteiligung regte der Landkreis Rotenburg (Wümme) hinsichtlich landschaftspflegerischer Belange erneut die dringende Umsetzung der Pflanzmaßnahmen an der Einmündung der Straße „Am Kreuzkamp“ an. Mit der Erläuterung des planungsrechtlichen Festsetzungs- und Umsetzungsverfahrens ergab sich die Schlussfolgerung, dass der Anregung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen wurde. Zudem waren die angesprochenen Maßnahmen nach Auskunft des Vorhabenträgers bereits erfolgt. Der Annahme des Landkreises, dass die Hecke an der Westgrenze bereits gepflanzt wurde, wurde erneut die Beschreibung des Ablaufes zur Umsetzung solcher Pflanzmaßnahmen entgegengestellt, womit der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen wurde. Weiterhin wird von Seiten des Landkreises bemängelt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 keine Aussagen zur Durchführung der Maßnahme enthält. Dies musste mit Verweis auf den Wortlaut im Text zurückgewiesen werden. Die Regelung zum Pflanzabstand für Hochstämme wurde entsprechend eines dahingehenden Hinweises des Landkreises zu einer früheren Vereinbarung in der textlichen Festsetzung ergänzt. Weitere Anregungen zu Pflanzmaßnahmen betrafen nicht den Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern vielmehr der nachgeordneten Ausführungsplanung und wurden deshalb lediglich zur Kenntnis genommen. Zu wasserwirtschaftlichen sowie Bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Belangen wurden von Seiten des Landkreises keine Bedenken vorgebracht; Hinweise bezüglich letzteren waren allgemeiner Natur und wurden lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste sind nicht berührt. Die in diesem Zusammenhang aufgeführten Anregungen und Hinweise waren allgemeiner Natur oder nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes und wurden daher lediglich zur Kenntnis genommen.

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.

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 in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 01.12.2011 über den Zweck und die wesentlichen Inhalte und Ziele der Planung informiert. Von den Anwesenden wurde auf verkehrliche Probleme, verursacht durch in der Kreisstraße haltende bzw. parkende LKW, hingewiesen. Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass bereits ein Antrag an die Verkehrsbehörde zur Ausweisung eines Halteverbots gestellt wurde. Die Hinweise wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich zur Kenntnis genommen. Es wurde seitens der Verwaltung zugesichert, dass eine Antwort der Verkehrsbehörde eingeholt und die Firma Fricke auf die Problematik angesprochen wird. Hoffnung auf Besserung besteht zudem durch die beabsichtigte Optimierung der Betriebsabläufe. Änderungen für den Bebauungsplan ergaben sich hierdurch nicht. Weitere Fragen bezüglich der zeitlichen Gültigkeit von Grenzwerten aus dem Lärmgutachten führten zu Ergänzungen in der Begründung.

In der Zeit vom 21.02.2012 bis zum 20.03.2012 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind hierzu nicht vorgebracht worden.

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

Am 08.11.2011 wurden das Scopingverfahren in Form eines Scoping-Termins durchgeführt, an dem vom Landkreis Rotenburg im Wesentlichen landschaftspflegerische Aspekte angesprochen wurden (s.o.). Zu Belangen des Städtebaus bestanden grundsätzlich keine Bedenken, lediglich die Frage nach der Nutzung des Wiesenweihenweges kam auf. Dieser dürfe nicht als Betriebszufahrt genutzt werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag war zu diesem Zeitpunkt bereits angedacht.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 20.02.2012 bis zum 23.03.2012 die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die wesentlichen vorgebrachten Belange bezogen sich auf landschaftspflegerische Elemente (vgl. oben), zu Belangen der Regionalplanung bestanden keine Bedenken. Auch die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hatte lediglich allgemeine oder die spätere Genehmigungsplanung betreffende Anregungen und Hinweise angeführt. Der Anregung letzterer zur weiteren Beteiligung bei Planänderungen wurde gefolgt, allerdings waren diese nicht mehr zu erwarten. Unter Abwägung der vorgebrachten Aspekte wurden die Planunterlagen noch geringfügig überarbeitet und der Umweltbericht vertieft.

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

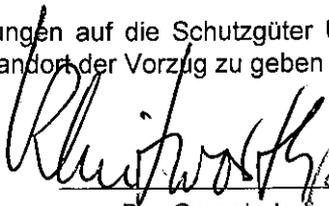
Als alternative Planungsmöglichkeiten kamen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der Bau des Logistikzentrums nicht fortgesetzt werden. Zudem würden die Bepflanzung einiger der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht umgesetzt werden, da die Bereiche teilweise bereits anderweitig genutzt werden. Eine Kompensation dieser Pflanzflächen wäre jedoch nicht gegeben. Bei einem Verzicht auf die Planung wäre weiterhin von einer ähnlichen Biotoptypenzusammensetzung auszugehen, wie sie sich derzeit im Plangebiet findet. Aus den genannten Gründen kommt ein Verzicht auf die Planung nicht in Frage.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits bestehende Nutzung des Plangebietes als langjähriger Betriebsstandort und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissionsituation. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen, die überwiegend bereits gewerblich genutzt werden und sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Ein anderer Vorhabenstandort würde, z.B. durch großflächige Bodenversiegelungen bisher un-

versiegelter Flächen, nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Umwelt, Natur und Landschaft mit sich bringen, so dass dem vorliegenden Standort der Vorzug zu geben war.

Heeslingen, den 25.05.2012



Der Gemeindedirektor
(Klintworth)

