

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. §10 (4) BAUGB BEBAUUNGSPLAN ELSDORF NR. 8 "AM MÜHLENBERG"

SAMTGEMEINDE ZEVEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 Rechtsgrundlage

Mit dem § 10 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) verlangt der Gesetzgeber von der Gemeinde dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungsabsicht

Der ortsansässiger Baubetrieb R. Dreyer hat sich bislang im Rahmen von §§ 34 / 35 BauGB auf dem bisherigen Betriebsflächen wiederholt entwickeln können. Der Strukturwandel im Bauwesen zwingt den mittelständigen Betrieb sich diesen Gegebenheiten anzupassen. Grundlage dazu ist ein Betriebsentwicklungs-konzept, welches u. a. den Umfang und Inhalt des Bebauungsplanes zum Bestandsschutz, zur Erweiterung und Ausweisung von neuer Gewerbefläche letztlich bestimmt hat. Die Erweiterung von Betriebsfläche bedeutete aber die Aufhebung und Verlegung eines angrenzenden Wirtschaftsweges. Die Entwicklung mit Flächen im sogenannten Außenbereich bedingte allerdings ein Verfahren nach § 30 BauGB sowie eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der SG Zeven.

Ferner folgte zwischenzeitlich die Umsetzung der Unternehmensflurbereinigung Elsdorf.

3 Beteiligungsverfahren

Durchgeführt wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit (nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (nach §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB).

Im Ergebnis der durchgeführten Verfahren waren 3 öffentliche Belange erheblich :

- die im Sinne der Planungsabsicht erforderliche Verlegung bzw. Ersatz einer Verbindung zwischen vorhandenen Wirtschaftswegen
und
- die Verlegung einer Grabenverbindung als Ersatz durch Herstellung einer neuen Verbindung zur leistungsfähigen Vorflut
sowie
- eine lärmtechnisch nicht erforderliche Verwallung mit Bepflanzung als visueller Schutz gegenüber der südlich angrenzenden Ortslage im Sinne des wirksamen FNP mit Ausweisung optionaler Wohnbaufläche (W).

Im Rahmen des Wege- und Gewässerplanes der v. g. Flurbereinigung konnten private und öffentliche Belange mit der Verlegung und Ersatz des Wirtschaftsweges und die Verlegung bzw. Herstellung erforderliche Vorflutverhältnisse einvernehmlich geregelt werden.

Die Sicherung und Anforderungen zur lärmtechnisch nicht erforderlichen Verwallung sind Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen Baubetrieb und der Gemeinde.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (UB) zusammengefasst. Aufgrund einer Anregung aus der Behördenbeteiligung wurden vorhandene Einzelbäume verortet und im Planbild als erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet :

- Landschaftsrahmenplan LK Rotenburg (W)
- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrunduntersuchung
- Kartierung vorhandener bzw. erhaltenswerter Einzelbäume
(vgl. a. Quellenangaben zum Umweltbericht)

Im Zuge des Planverfahrens wurden die Umweltbelange wie folgt untersucht :

- Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

4.1 Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

- Die Gemeinde hat sich zu einer vollen Kompensation entschieden.
Der Ausgleich wird durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht. Eine anfänglich beabsichtigte externe Kompensation ist obsolet
- Naturschutzfachliche Festsetzungen, auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

4.2 Ergebnis des Umweltberichtes

Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Umweltberichtes wiedergegeben :

... „ Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Ausweitung und Sicherung von Gewerbefläche am Ortsrand von Elsdorf.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich, wertvolle Biotoptypen kommen nicht vor. Beim Fällen von Bäumen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die zulässige Zunahme der Bodenversiegelung ist unvermeidlich und nachteilig für die Bodenfunktionen, sie muss durch Extensivierungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Bodenversiegelung ist die zentrale Auswirkung des Vorhabens. Sie bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung, der jedoch mit dem Bau eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima / Luft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als nicht erheblich prognostiziert.

Die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. die benachbarte Wohnnutzung wird durch ein Lärmgutachten als nicht erheblich eingestuft. " ...

5 Fazit

Erkennbar scheinen nachteilige Umweltbelange vollständig ermittelt und innerhalb des Planbereiches durch naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen zu sein.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt, sind standörtliche Alternativen aufgrund des bestehenden Betriebes nicht vorhanden. Auch im Plangebiet selbst bieten sich keine sinnvollen Alternativen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung an.

Weitere Alternativensuche ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung.

Die nach Satzungsbeschluss vorgenommenen Veränderungen an der Satzung (Kennzeichnungen, Hinweise) und die Ergänzung des Umweltberichtes sind redaktioneller Art und somit nicht erneut beschlussbedürftig.

ELSDORF, 20. 06. 2016



Gemeinde Elsdorf
Der Gemeindedirektor

- Gemeindedirektor -