

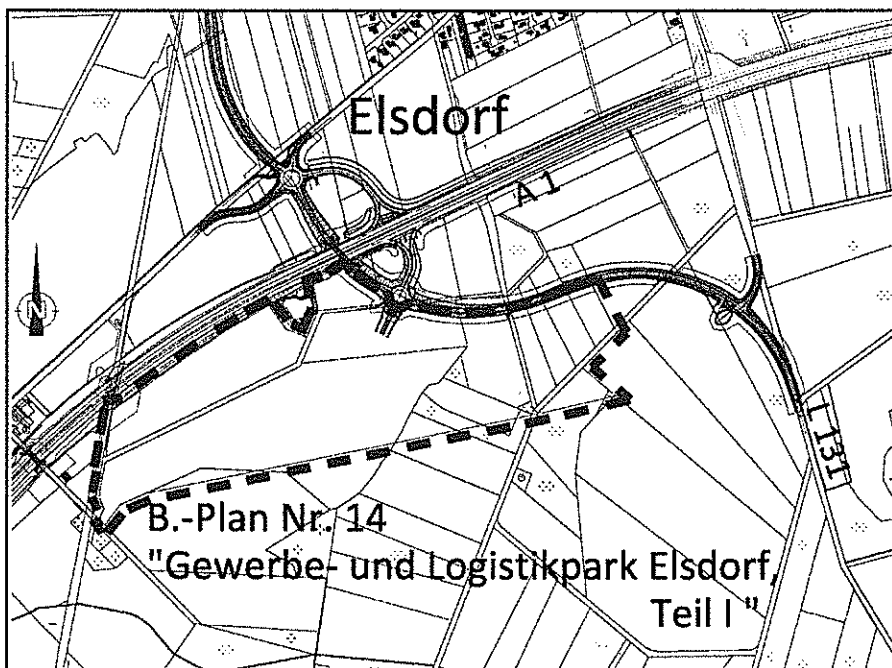
**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“
der Gemeinde Elsdorf**

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	14.11.2012
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scopingtermin)	27.11.2013
Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	17.03.2014 - 23.04.2014 (bzw. 30.04.2014 für die Teilnehmer- gemeinschaft Flurbereinigung)
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30.01.2014
Beschluss über Entwurf/ Auslegungsbeschluss	18.02.2015
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	09.03.2015 - 13.04.2015
Beschluss über geänderten Entwurf/ Auslegungsbeschluss	
erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	
Beschluss über Anregungen/ Satzungsbeschluss	03.06.2015
Rechtskraft	25.07.2015

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der neuen Anschlussstelle Elsdorf an der BAB A 1 bzw. südwestlich der neuen Ortsumgehung Elsdorf L 131. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“ beträgt ca. 30 ha. (siehe nebenstehende Abbildung). Bis auf einige Teilflächen von Flurstücken im südlichen Bereich (Flurstücke 3/2, 2/2 und 7 (hier: Gemarkung Elsdorf, Flur 6), liegen alle Flurstücke in der Gemarkung Elsdorf, Flur 7.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit Realisierung der Ortsumgehung Elsdorf (L 131 n) im März 2012 und des Autobahnanschlusses Elsdorf im Oktober/November 2012 wurde die verkehrliche Infrastruktur im Raum Zeven und Umgebung deutlich verbessert. Der Bau der zusätzlichen Autobahnanschlussstelle wurde im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der A 1 verwirklicht.

Durch die verkehrstechnisch günstige Lage ergibt sich ein klarer Standortvorteil für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, deren Zu- und Abgangsverkehr nunmehr direkt über die Anschlussstelle abfließen kann.

In der vorbereitenden Bauleitplanung (30. Änderung F-Plan) sind die Planungsziele für die Samtgemeinde Zeven in diesem Bereich bereits dokumentiert. Als Gründe für eine Ansiedlung von Gewerbe und Industrie werden u. a. genannt:

- Die räumliche Konzentration von gewerblichen Bauflächen ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Hier bietet sich die Autobahn an, über die der Verkehr optimal verteilt werden kann.
- Der Standort liegt etwa in der Mitte zwischen den großen Zentren Bremen und Hamburg und auch zwischen den Häfen Bremerhaven und Hamburg.
- Westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Zeven-Rotenburg, so dass auch ein Gleisanschluss für den Transport der Güter gesichert werden kann. Über diese Bahnlinie ergibt sich in Rotenburg ein Anschluss an die Bahnlinien Hamburg – Bremen und Rotenburg – Verden.
- Trotz der relativ großen Zahl an gewerblichen Bauflächen, die im Landkreis Rotenburg (Wümme) noch zur Verfügung stehen, kann das Angebot nicht als optimal angesehen werden, weil nur ein Drittel dieser Flächen an der Autobahn gelegen sind. Da Standorte an der Autobahn bei den Investoren aus dem In- und Ausland sehr begehrt sind, kann die Lagegunst des Standortes südlich von Elsdorf für eine deutliche Verbesserung des Angebotes sorgen.
- Nördlich der Autobahn sind zwischen dem südwestlichen Ortsrand von Elsdorf, der Kreisstraße 126 und der Bebauung von Burg-Elsdorf im F-Plan ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass hier eine Konzentrationswirkung erzielt werden kann.
- Aufgrund der Lage der gewerblichen Bauflächen direkt an den übergeordneten Straßenverbindungen werden lange Wege für schwere Kraftfahrzeuge über Land vermieden. Die bebauten Ortsbereiche werden damit vom Schwerlastverkehr entlastet.
- Der Ort Elsdorf gehört zwar nicht zu den in den Raumordnungsplänen ausgewiesenen zentralen Orten, er gehört aber zu den Orten mit einer den Grundzentren weitgehend entsprechenden Infrastruktur, die eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung rechtfertigen (Quelle: Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kap. 3.1, S. 17).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung von Industriegebietsflächen geschaffen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Bauvorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltauswirkungen sind mit konkretem Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter zu erfassen.

Die Konfliktanalyse hat ergeben, dass die Anlage des geplanten Gewerbegebietes erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaftsbild zur Folge hat.

Beeinträchtigungen von Biotopen ergeben sich durch den Verlust von Vegetation im Zuge der Baufeldfreimachung, wobei hier besonders auf ein Weidengebüsch an der südwestlichen Außenkante des Plangebietes hinzuweisen ist, das aufgrund seiner hohen Schutzwürdigkeit gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu den "gesetzlich geschützten Biotopen" zählt. Aufgrund des Beeinträchtigungsverbotes darf dieser Biotoptyp nur unter strengen rechtlichen Auflagen (Antrag auf Befreiung vom Beeinträchtigungsverbot) dann beseitigt werden, wenn ein Ausgleich für das geschädigte Biotop hergestellt werden kann.

Die Anlage des Gewerbegebietes bewirkt die Beeinträchtigung eines nachgewiesenen Brutrevieres des Neuntöters sowie die erhebliche Störung von Flugbeziehungen von Fledermäusen und den Verlust von Höhlenbäumen mit grundsätzlicher Eignung als Fledermausquartier.

Funktionsverluste für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Neuversiegelung in Höhe von 17,9 ha. Die Neuversiegelung führt zum vollständigen Verlust der Regulationsfunktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie der Bedeutung des Bodens als biotischer Lebensraum.

Das Landschaftsbild wird dadurch beeinträchtigt, dass bei Realisierung des Gewerbegebietes der Landschaftsraum weiter in seiner Natürlichkeit eingeschränkt und vorhandene, auf die landschaftsbezogene Wahrnehmung einwirkende Negativfaktoren (Autobahn, Landesstraße) verstärkt werden.

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen werden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Wirkraumes des Gebietes umgesetzt.

Eine Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen lässt sich mithilfe der folgenden Maßnahmen erzielen:

- Erhalt von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzen mit Bedeutung für Fledermäuse, innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Neupflanzungen zum Schutz angeschnittener Gehölzbestände.
- Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz unmittelbar vor der Baumfällung.
- Fällung von Bäumen sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln.
- Installation von Fledermauskästen als Ersatzquartiere.
- Erhalt von Grünland mit extensiver Bewirtschaftung und Strukturaneicherung zum Erhalt und zur Aufwertung eines Bruthabitats des Neuntöters.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren:

- Anlage einer Strauch-Baumhecke an der südlichen und westlichen Außenkante des Plangebietes und Pflanzung von sechs Eichen an einem weiteren Standort.
- Erstaufforstung von Eichenmischwald im Sinne des niedersächsischen Waldgesetzes als Ausgleich für Waldverluste.
- Kompensation des Verlustes von feuchtem Weidengebüsch (gesetzlich geschützter Biotop) durch Neupflanzung angrenzend an den Bestand
- Kompensation der nicht vollständig im Plangebiet oder im direkten Umfeld ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden und Landschaftsbild im Hatzter Moor.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

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 30.01.2014 über den Zweck und die wesentlichen Inhalte und Ziele der Planung informiert. Die von den Anwesenden gestellten Fragen bezogen sich im wesentlichen auf den Lärmschutz bzw. die Ausschöpfung der festgesetzten Lärmkontingente – auch bezogen auf die restlichen Flächen des Gesamtkonzeptes (nordöstlich des Plangebietes), auf den zurückgestellten Bahnschluss des Industriegebietes und auf mögliche Alternativen zur Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Die Anregungen wurden dem damaligen Stand der Planung entsprechend beantwortet sowie das geplante weitere Vorgehen erläutert.

In der Zeit vom 09.03.2015 - 13.04.2015 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Stellungnahmen/ Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 27.11.2013 ein Scopingtermin im Rathaus Zeven statt, in dem die Teilnehmer unter anderem über die Ziele und Zwecke der zu erarbeitenden naturschutzfachlichen Planungen unterrichtet wurden.

Die Anwesenden äußerten in v. g. Termin keinerlei Bedenken in Bezug auf den Untersuchungsumfang, inhaltliche Aspekte bzw. den vorgeschlagenen Zeitrahmen bis zur Fertigstellung der Unterlagen. Die wesentlichen vorgetragenen Belange bezogen sich auf mögliche archäologische Bodenfunde, auf die Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung, auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Nachweis in den jeweiligen Bauanträgen durch schalltechnische Gutachten), die Auswirkungen der festgeschriebenen maximalen Bauhöhen auf das Landschaftsbild und auf die vorhandene bzw. nicht vorhandene Leitungsinfrastruktur. Die vorgebrachten Aspekte wurden im weiteren Verfahren zur Planaufstellung beachtet.

Mit Schreiben vom 17.03.2014 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB gebeten, sich bis zum 23.04.2014 (bzw. 30.04.2014: Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung) zu der beabsichtigten Planung und dem vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Mehrheit der Behörden hatte keine Bedenken gegen die Planung vorzubringen. Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme des Landkreises war aufgrund noch nicht ausgearbeiteter naturschutzfachlicher Unterlagen noch nicht möglich.

Folgende wesentliche Stellungnahmen wurden darüber hinaus abgegeben:

- **Landkreis Rotenburg** zu den Themen Landschaftspflege, vorbeugender Immissionsschutz, Wasserrwirtschaft, Archäologie, Bodenschutz und von der Bauaufsicht zum Thema Stellplätze in Bauverbotszonen
- **Niedersächsische Landesforsten** zu einer im Plangebiet vorhandenen Waldfläche
- **LGLN (Regionaldirektion Verden)** zum Thema Räumstreifen und Wegerecht zur Unterhaltung der Ortsumgebung sowie die Einhaltung von Grenzabständen für Bäume und Sträucher zu Nachbargrundstücken nach Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz im Rahmen der Ausführungsplanung
- **Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, EWE Netz GmbH und Stadtwerke Zeven** zur Leitungsinfrastruktur
- **Stadtwerke Zeven** zu einer neuen Erdgasübergabestation im Plangebiet
- **Wasserwerk Zeven** zum Thema Löschwasserversorgung
- **NLStBV (Geschäftsbereich Verden)** zur Verkehrssituation, zu anbaurechtlichen Bestimmungen und zu weiterem Abstimmungsbedarf im Zuge der Bauausführung
- **EVB** zum Thema Gleisanschluss, Sicherung des westlich gelegenen Bahndammes und Auswirkungen des Bahnbetriebes auf das Plangebiet
- **LBEG** zur Erdgashochdruckleitung der Gasunie, zur Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung
- **Richtfunkbetreiber und Bundesnetzagentur** zum Thema Richtfunkstrecken
- **Gasunie** zur Gasleitung im Plangebiet und einzuhaltenden Schutzvorschriften
- **Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstl. der Bundeswehr** zu maximalen Bauhöhen im Plangebiet und militärischen Belangen
- **Teilnehmergeinschaft Unternehmensflurbereinigung** zur Entwässerung und Erreichbarkeit umliegender landwirtschaftlicher Flächen (angesprochene Bereiche liegen z. T. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- **LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst** zum Thema Kampfmittelbelastung im Planbereich.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.03.2015 - 13.04.2015 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.03.2015 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.04.2015 gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.02.2015.

Seitens des Landkreises Rotenburg wurde eine umfangreiche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen grünplanerischen Maßnahmen/ textlichen Festsetzungen abgegeben, die teilweise zu redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen, jedoch nicht zu einer grundsätzlich inhaltlichen Änderung der grünplanerischen Konzeption führten.

Darüber hinaus wurde von den übrigen Behörden überwiegend auf die jeweilige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen (s. o.). Die Gasunie hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass bereits bei Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung/ Kabel (auf die in der Örtlichkeit durch Schilderpfähle hingewiesen wird) die Gasunie zu informieren ist. Dieser Hinweis wurde in den „Nachrichtlichen Übernahmen“ unter „Erdgastransportleitung“ auf der Planzeichnung nochmals ergänzt.

Im übrigen wurde ein Formulierungsfehler in der textlichen Festsetzung Nr. 25 redaktionell korrigiert: Sämtliche Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes sind demnach im Zuge der Baufeldfreimachung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln in der Zeitspanne vom 01.10.-28.02. zulässig. (Ursprüngliche Formulierung: Sämtliche Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes sowie die Baufeldfreimachung sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln in der Zeitspanne vom 01.10.-28.02. zulässig.)

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat das Ziel festzustellen, ob alternative Planungen in Hinsicht auf den Standort der vorgesehenen Nutzungen oder in Hinsicht auf die Planungsziele sowie Art und Maß der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu weniger beeinträchtigenden bzw. günstigeren Auswirkungen auf die Umweltfaktoren führen würden.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens wurden eingangs erläutert. Durch die verkehrstechnisch günstige Lage ergibt sich ein klarer Standortvorteil für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben an der neuen Anschlussstelle Elsdorf. Dies wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (30. Änderung F-Plan) als Planungsziel für die Samtgemeinde Zeven dokumentiert.

Standortalternativen für die gewerbliche Flächenentwicklung bestehen prinzipiell in den Bereichen westlich von Elsdorf sowie zwischen Elsdorf und Ehestorf oder südlich der Autobahn im Bereich der Ortschaften Badenhorst / Bockhorst. Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Elsdorf sowie wirtschaftliche und umweltrelevante Kriterien weisen diese drei Planungsalternativen jedoch lediglich eine begrenzte Standorteignung auf. Im Einzelnen sind hierfür als Gründe anzuführen (Flächennutzungsplan, Änderungsbereich 30.1, 2007):

Gewerbliche Baufläche westlich von Elsdorf:

Für den im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich ist mit vermehrten Immissionskonflikten aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohngebieten zu rechnen. Die Ansiedlung von Gewerbe in dem derzeit beabsichtigten räumlichen Umfang hätte eine Erweiterung der festgesetzten Flächen zur Folge, was einer künftigen Wohngebietsentwicklung an dieser Stelle entgegen stünde.

Standort zwischen Elsdorf und Ehestorf:

Es gelten sowohl die Nähe zur Wohnbebauung als auch der erforderliche Mehraufwand für die Baugebietserschließung als Ausschlusskriterien, da eine weitere Haupteerschließungsstraße in Richtung der L131 erforderlich wäre.

Standort im Bereich Badenhorst / Bockhorst:

Die gewerbliche Entwicklung wäre nur mit erheblichen räumlichen Einbußen zu realisieren. Zudem führt die Erschließung des Gebietes zu einem unwirtschaftlichen Mehraufwand.

Aufgrund der jeweils nur begrenzten Eignung der genannten Standortalternativen im weiteren Umland wurde das derzeitige Plangebiet durch die sich an dieser Stelle ergebenden verkehrstechnischen Standortvorteile als bevorzugte Planungsvariante festgelegt. Möglichkeiten der innergebietslichen Konzeptoptimierung mit der Absicht, die Auswirkungen auf die Umwelt weiter zu reduzieren liegen bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Attraktivität des Gebietes nicht vor oder werden bereits im Rahmen der geplanten Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich weitestgehend ausgeschöpft.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ wurde vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 03.06.2015 als Satzung beschlossen und ist nach der Bekanntmachung in der Zevener Zeitung seit dem 25.07.2015 rechtsverbindlich.

Elsdorf, den 27.08.2015



(Husemann)
Gemeindedirektor

