

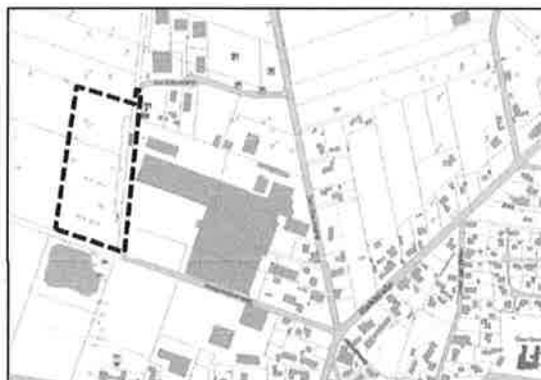
**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“  
der Gemeinde Heeslingen**

**Chronologie des Verfahrens:**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	12.11.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	10.03.2017 - 04.04.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	06.04.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	28.05.2018 - 30.06.2018
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	11.04.2018
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	11.06.2018 - 16.07.2018
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	23.10.2018

**Geltungsbereich und Übersichtsplan**

Der ca. 3,59 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, westlich des „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“, nördlich der Straße Wiesenweihenweg. Diese schließt im Osten an die den Ortskern durchlaufende Landesstraße 124 (Marktstraße) an. Die Lage sowie die Abgrenzung des Plangebietes ist der nebenstehenden Übersicht zu entnehmen.



**Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ schafft die Gemeinde Heeslingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in der Gemeinde bereits bestehenden „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“.

Die Gemeinde Heeslingen möchte die Gewerbeentwicklung an dieser Stelle weiter fördern, um eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu unterstützen.

Durch die Planung soll der bereits langjährig im „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ ansässigen Wilhelm Fricke GmbH die Möglichkeit gegeben werden, ihren Standort zu erweitern. Bereits seit etlichen Jahren haben sich die Gemeinde Heeslingen und die Wilhelm Fricke GmbH bemüht, an den bestehenden Betrieb angrenzende Flächen zu akquirieren, um eine Standortentwicklung vornehmen zu können. Dies ist nunmehr möglich. Zur ergänzenden Erweiterung des „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“ ist zunächst der vorliegende Bebauungsplan aufzustellen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung prüfte die Gemeinde Heeslingen entsprechend dem BauGB gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen), ob es zur Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche in der Gemeinde Heeslingen Alternativen gibt. Diese könnten in einer Revitalisierung von Brachflächen, der Schließung von Baulücken oder in anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen. Für die Gemeinde Heeslingen ist die Inanspruchnahme einer Freifläche zur Gewerbeflächenenerweiterung alternativlos. Gründe dafür liegen in der Tatsache, dass ein vorhandener Betriebsstandort erweitert werden

soll und dementsprechend die räumliche Nähe erforderlich ist. Zudem besteht Verkaufsbereitschaft des Landwirts, so dass davon auszugehen ist, dass seine betriebliche Existenz nicht gefährdet wird.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 10.03.2017 - 04.04.2017 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Rotenburg (Wümme) seine Stellung ab und verwies auf die hierzu bereits geführten Vorgespräche. Die Gesprächsinhalte betreffen die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im westlichen und nördlichen Randbereich, die Überplanung eines im Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ festgesetzten Pflanzstreifens sowie den voraussichtlichen externen Kompensationsbedarf. Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs sind in der Planzeichnung sowie in den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass gegen die vorgesehene Erweiterung des südlichen Regenrückhaltebeckens keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ARA Zeven über ausreichende Kapazitäten zur Schmutzwasserentsorgung verfügt. Grundsätzliche Aussagen zur Entwässerungssituation werden in die Begründung zur Bauleitplanung aufgenommen.

Des Weiteren wurde die Anfertigung einer Biotoptypenkartierung angeregt. Dieser Anregung wurde gefolgt. Für die Eingriffsbilanz wird darauf verwiesen, dass der Planzustand und nicht der Ist-Zustand heranzuziehen ist. Dieser Anregung wurde bereits gefolgt. Des Weiteren wird auf fehlende Ausführungen zum Landschaftsbild aufgrund der Kuppenlage und dem Vorkommen des kulturhistorisch wertvollen Plaggensch-Bodens mit einer hohen Bedeutung verwiesen. Weitergehende Ausführungen zum Landschaftsbild wurden aufgrund der geringen Höhenunterschiede zum bestehenden Gewerbegebiet nicht gefasst. Da die Plaggenaufgabe infolge der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung als weitgehend zerstört einzustufen ist, ist somit eine besondere Bedeutung nicht mehr gegeben. Daher wurde für die Eingriffsermittlung in diesem Fall von einer allgemeinen Bedeutung ausgegangen. Die Anregung des Landkreises, die Lage und den Ort der externen Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen, wird gefolgt.

Neben dem Landkreis gab ebenfalls die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ihre Stellung ab. Es wurde darauf verwiesen, dass räumliche Schutzbereiche sowie GIRL und TA-Luft Abstände einzuhalten sind, um eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe zu unterbinden. Außerdem sollten konkrete Erweiterungsabsichten der Betriebe erhoben und berücksichtigt werden. Die Gemeinde verweist auf den dem Plangebiet nächst gelegenen Hof (ca. 350 m südwestlich des Plangebietes), der über die Planung informiert wurde und keine Bedenken geäußert hat. Die hofnahen Ackerflächen bleiben zudem erhalten. Bei einer möglichen Erweiterung muss der Betrieb den Nachweis erbringen, dass er die Schutzansprüche der dem Betrieb gegenüber liegenden (Wohn-)Bebauung berücksichtigt. Dies ist auch unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung der Fall. Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe sind der Gemeinde außerdem nicht bekannt und wurden im öffentlichen Verfahren auch nicht vorgetragen. Die Landwirtschaftskammer verwies zudem darauf, dass die Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen auf Grundlage des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgen muss. Dies wird entsprechend beachtet.

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 ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 06.04.2017 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Es wird sich erkundigt, inwiefern der Wiesenweihenweg zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Schäden im Straßenraum, insbesondere während der Bauphase, befürchtet werden, die von den Anliegern zu tragen wären. Es wird daher angeregt sicherzustellen, dass die Beseitigung von auftretenden Schäden zu Lasten des Bauherren gehen werden. Der Bebauungsplan sieht vor, dass mit der Planung das bestehende Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ räumlich erweitert wird, weshalb die Anbindung über das Gewerbegebiet und die Straße Zum Kreuzkamp erfolgen soll. Bezüglich der befürchteten Schäden in der Bauphase wird die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren die Kostenübernahme bei etwaigen Schäden im Wiesenweihenweg sicherstellen.

In der Zeit vom 11.06.2018 - 16.07.2018 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind keine Anregungen und Hinweise bei der Gemeinde eingegangen.

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

In der Zeit vom 10.03.2017 - 04.04.2017 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

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

So führte der Landkreis Rotenburg (Wümme) an, dass die Immissionsbelastungen, die vom Betrieb Fricke ausgehen, vom Gewerbeaufsichtsamt zu beurteilen sind. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven wurde ebenfalls beteiligt, eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Außerdem bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet vor. Entsprechende Funde sind jedoch bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Der Hinweis betrifft die Planumsetzung.

Die EWE Netz GmbH brachte Hinweise vor, die die Ebene der Erschließungsplanung betreffen und aus denen sich somit keine planungsrelevanten Änderungen ergeben.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 28.05.2018 - 30.06.2018 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) nahm hierbei erneut Stellung. Es wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde allgemeine Hinweise zum Umweltbericht, das Vorkommen von Plaggenesch und die Festsetzungen zum Anpflanzen vorgetragen. Des Weiteren wurde seitens des Landkreises erneut auf die Inhalte der Stellungnahme aus dem Scoping-Verfahren hingewiesen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ebenfalls auf die Inhalte aus dem Scoping-Verfahren verwiesen.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat angeregt, dass die textlichen Festsetzungen in Hinblick auf den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden sollen, um den zentralen Versorgungsbereich gem. des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven nicht zu beeinträchtigen. Da sich das Konzept auf die Stadt Zeven und nicht das Gebiet der Samtgemeinde Zeven bezieht und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeven durch die Einzelhandelsnutzungen der Gemeinde Heeslingen nicht erwartet wird, wird der Anregung nicht gefolgt.

Das LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die TenneT TSO GmbH, die Wasserwerke Zeven, die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Bundesnetzagentur

brachten Hinweise vor, die die Ebene der Planumsetzung betreffen und aus denen sich somit keine planungsrelevanten Änderungen ergeben.

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 kommen 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 Nachfrage an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Heeslingen sowie der Gemeinde Zeven nicht nachgekommen werden. Dies würde zu einer Abwanderung von Teilen einer ortsansässigen Firma führen, was einen Verlust an Arbeitsplätzen nach sich ziehen würde. Da die östlich angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden, ist die westliche Erweiterung des Gebietes eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits östlich angrenzende Nutzung als Gewerbegebiet und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissionssituation. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

Heeslingen, den **19. MRZ. 2019**

Der Gemeindedirektor



*v. Kästel*