

instara

Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ Gemeinde Heeslingen

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27404-049 / Stand: 05.02.2018)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Forstamt Rotenburg
- Industrie- und Handelskammer Stade
- Stadtwerke Zeven
- Wasserwerke Zeven
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

(Stellungnahme vom 04.04.2017)

Landschaftspflegerische Stellungnahme

In dieser Sache haben bereits Vorgespräche mit der Naturschutzbehörde stattgefunden, auf den diesbezüglichen Vermerk der INSTARA v. 18.01.2017 verweise ich.

Art und Lage der externen Kompensation bitte ich mit mir abzustimmen.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist der ARA Zeven zuzuführen. Die Anlage hat noch ausreichende Kapazitäten frei.

Der Hinweis auf das Vorgespräch mit der Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. 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 Abstimmungsgespräches sind in der Planzeichnung sowie den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden.

Der Anregung wird im Rahmen der weiteren Beteiligung am Bauleitplanverfahren gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ARA Zeven noch ausreichende Kapazitäten frei hat. In der Begründung sind bereits Ausführungen enthalten, dass der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen wird.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. Erläuterungsbericht Ziffer 8.2 über einen Regenwasserkanal zum vorhandenen Regenrückhaltebecken für das Bebauungsplangebiet Nr. 30 „Kreuzkamp“ geleitet werden. Es soll noch geprüft werden, ob die bestehenden Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens für eine Entwässerung des Plangebietes ausreichen, oder ob ein weiteres Regenrückhaltebecken bzw. eine Vergrößerung des bestehenden erfolgen muss. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken

Bodenschutz und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Die Immissionsbelastungen, die vom Betrieb Fricke ausgehen, sind vom Gewerbeaufsichtsamt zu beurteilen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept zur Oberflächenentwässerung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet vorliegen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die Planumsetzung. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven wurde ebenfalls beteiligt, eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten. Der Anregung wurde somit bereits gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Abfallwirtschaft

Für die Befahrung mit Müllfahrzeugen muss der Wendehammer einen Durchmesser von mindestens 20 m aufweisen. Außerdem muss für das Befahren mit den Müllfahrzeugen die Belastbarkeit der Straße für LKW-Verkehr gegeben sein. Ist die Belastbarkeit nicht gegeben oder ist ein Wendehammer nicht ausreichend bemessen, müssen für die Müllbehälter, die gelben Säcke und die Abfuhr von Sperrmüll in einem für die Müllfahrzeuge zugänglichem Bereich entsprechend ausreichend große Stellflächen ausgewiesen werden.

1.2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(Stellungnahme vom 22.03.2016)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Heeslingen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, da die Erschließung über das östlich angrenzende Gewerbegebiet und über die Straße Zum Kreuzkamp erfolgen soll. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.1

Die durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Weiterhin teilen wir mit, dass keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen im nordwestlichen Siedlungsbereich von Heeslingen vorgesehen. Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größe von 3,59 ha.

Durch das Plangebiet werden landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen mit vergleichsweise mittlerer natürlicher Ertragskraft dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der derzeitigen Bestände konfliktfrei zu sichern. Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Auseinandersetzung mit den Inhalten des § 1a (2) BauGB ist in der Begründung bereits enthalten. Der Anregung wurde insofern bereits gefolgt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden zur Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe die jeweils genehmigten Nutzungen für die Beurteilung der Immissionssituation herangezogen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die heranrückende Nutzung mit den bestehenden Betrieben vereinbar ist. Der dem Plangebiet nächstgelegene Hof (ca. 350 m südwestlich des Plangebietes) ist über die Planung informiert und hat keine Bedenken geäußert. 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. Die nebenstehenden Bedenken werden nicht geteilt.

Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im öffentlichen Verfahren bislang auch nicht vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass betriebliche Entwicklungen durch bereits vorhandene (Wohn-) Siedlungsstrukturen und deren Schutzanspruch gegenüber unzulässigen Immissionen unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung eingeschränkt sein können.

Anregungen und Hinweise

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll. Wir geben den Hinweis, erforderliche Kompensationsmaßnahmen in möglichst weiter räumlicher Distanz anzusiedeln, um o.g. existenzgefährdenden kumulativen Betroffenheiten im Vorfeld zu begegnen. Wir empfehlen nachfolgend geeignete Maßnahmen zu prüfen: Entsiegelung von Wegen, die der Stadt/Gemeinde gehören; ökologischer Waldumbau; Anpflanzungen auf Stadt-/Gemeindeeigenen Flächen (Industriebrachen).

1.3 EWE Netz GmbH

(Stellungnahme vom 16.03.2017)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Ausweisung der erforderlichen Kompensationsflächen wird auf Grundlage des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Der Anregung wird insofern gefolgt.

Entscheidungsvorschlag zu 1.2

Die durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht derzeit keine Anregungen vorzutragen sind.

Es wurde eine Planauskunft durchgeführt. Die Abfrage der Leitungspläne hat ergeben, dass sich keine Versorgungsanlagen der EWE Netz GmbH im Plangebiet befinden.

Der Anregung wird gefolgt.

Anregungen und Hinweise

Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Entscheidungsvorschlag zu 1.3

Die durch die EWE Netz GmbH vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Am 06.04.2017 wurde in der Gaststätte „Zum Hollengrund“ in Heeslingen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Durch das Planungsbüro Instara wurden die Planungsanlässe, Grundzüge, Ziele und Zwecke der Bauleitplanung vorgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden einige Anregungen vorgebracht, die im Folgenden aufgeführt sind.

Es wird sich erkundigt, inwiefern der Wiesenweiherweg 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 Wiesenweiherweg sicherstellen.

Entscheidungsvorschlag zu 2

Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 05.02.2018

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de