

Übersicht der Einwender und beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

Stand: 12.07.2018

| Lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen | Schreiben vom | Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen | Schreiben vom |
|----------|--|---------------|---|---------------|
| | <u>Stellungnahmen im Rahmen des Scoping-Termins:</u> | | <u>Stellungnahmen im Rahmen des Scoping-Termins:</u> | |
| 1 | Landkreis Rotenburg (Wümme) | 04.07.2018 | | |
| 2 | Stadtwerke Zeven | 04.07.2018 | | |
| 3 | Industrie- und Handelskammer Stade | 04.07.2018 | | |
| | <u>Zugesandte Stellungnahmen:</u> | | <u>Zugesandte Stellungnahmen:</u> | |
| 4 | Landkreis Rotenburg (Wümme) | 20.06.2018 | | |
| 5 | Landkreis Rotenburg (Wümme) | 09.07.2018 | | |
| 6 | | | Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 25.06.2018 |
| 7 | | | Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | 02.07.2018 |

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1 Landkreis Rotenburg (Wümme) (Protokoll vom 04.07.2018)

Stellungnahme zu Nr. 1

Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau

Es wird auf den ihr vorliegenden Bauantrag verwiesen, wonach in dem Grünstreifen ein Regenrückhaltebecken entstehen soll. Diese Nutzung könne im Änderungsgebiet dargestellt werden.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es wird von der Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens abgesehen, um den zukünftigen Vorhabenträgern einen gewissen Bewegungs- und Spielraum einzuräumen. Regenrückhaltebecken sind auch innerhalb von Industriegebieten zulässig.

Amt für Bauaufsicht und Bauleitplanung

Es wird auf die angrenzende Bahnstrecke verwiesen. Vor dem Hintergrund, dass in dem bisherigen Pflanzstreifen ein Regenrückhaltebecken entstehen soll, könnte die Baugrenze verschoben werden. Somit könnten die Einwirkungsmöglichkeiten durch die Bahn reduziert werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der zukünftig vorgesehenen Nutzung wird die Baugrenze verschoben, um einen größeren Abstand zu der Bahnstrecke zu gewährleisten.

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Amt für Naturschutz und Landschaftspflege

Der Gehölzstreifen an der Bahnlinie sei nicht ausreichend, da er würde jederzeit von dem Bahnbetreiber entfernt werden könnte. Daher ist und die Planung eines Pflanzstreifens dringend erforderlich.

Beidseitig der Bahnstrecke sind Gehölzstrukturen vorhanden. Der wesentliche Anteil von Gehölzen befindet sich südlich der Bahngleise. Dort sind beidseitig eines landwirtschaftlichen Weges Baum-Strauchhecken mit nahezu ausgewachsenen Bäumen vorhanden. Demzufolge sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens bereits Eingrünungen vorhanden, die zur Abschirmung des zukünftigen Gewerbe-/Industriegebiete beitragen werden. Um eine Sicherung des Gehölzbestandes zu wahren, wird im weiteren Verfahren mit dem Eigentümer des Flurstückes 257/5, dem Realverband, ein Vertrag zum Erhalt des Gehölzbestandes geschlossen. Somit ist auch zukünftig eine ausreichende Eingrünung gewährleistet.

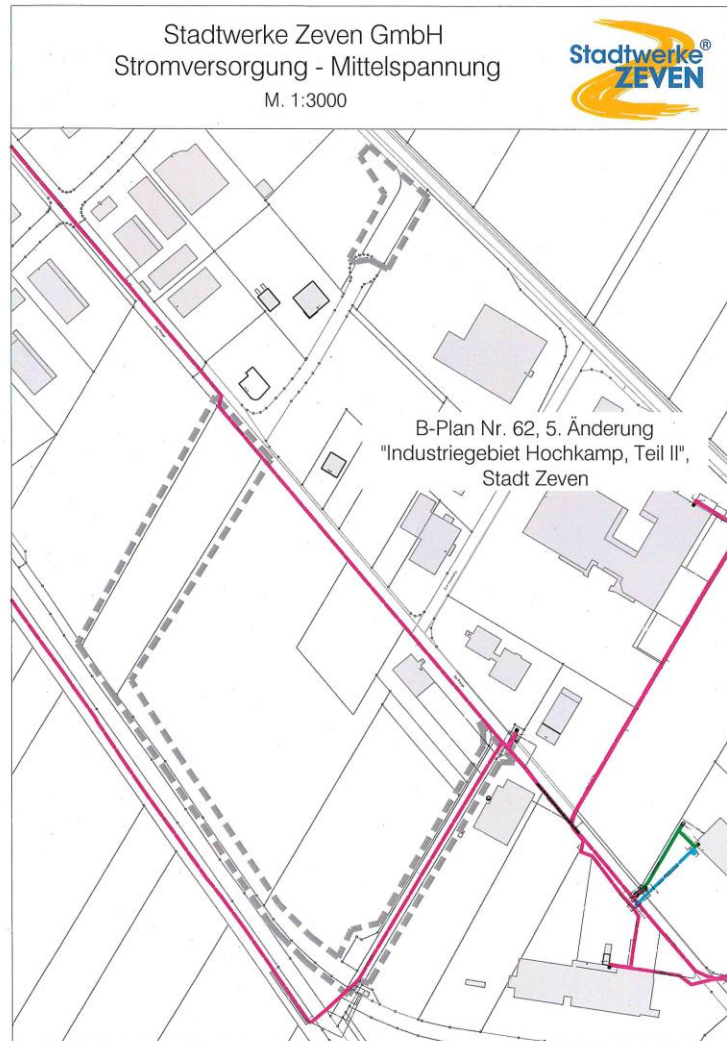
Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

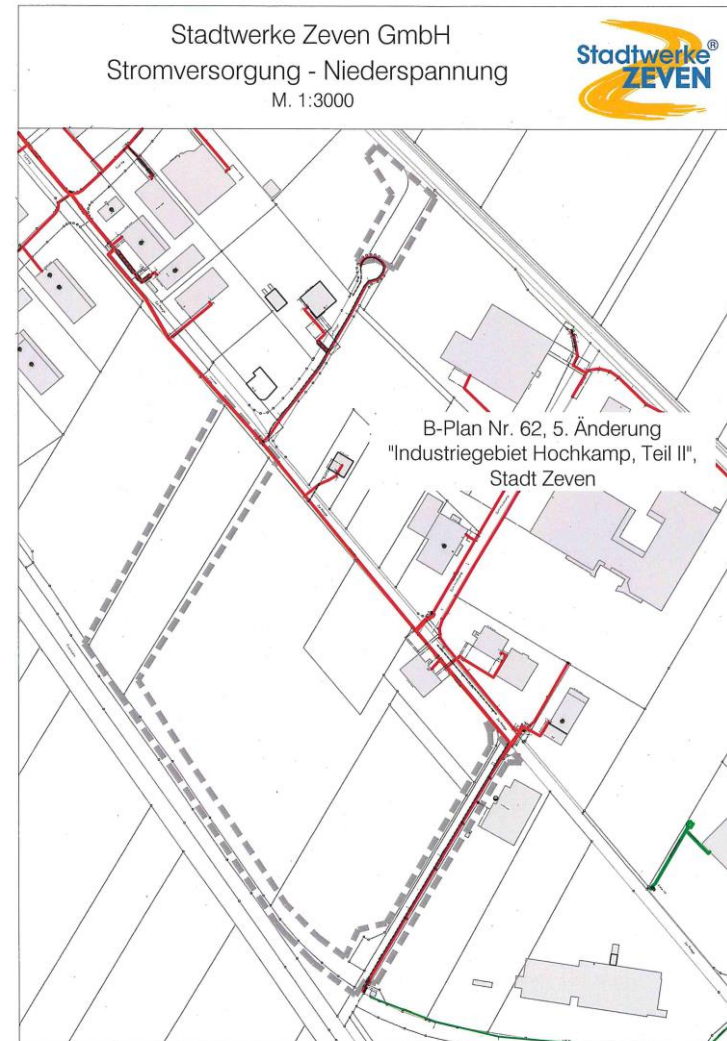
Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

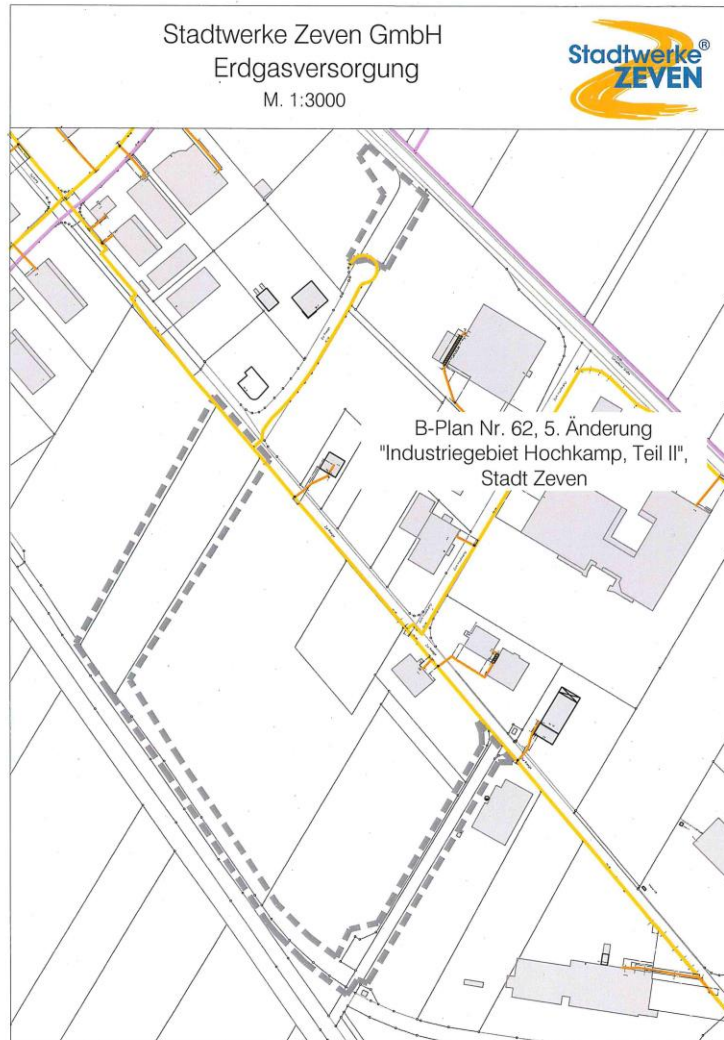


STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

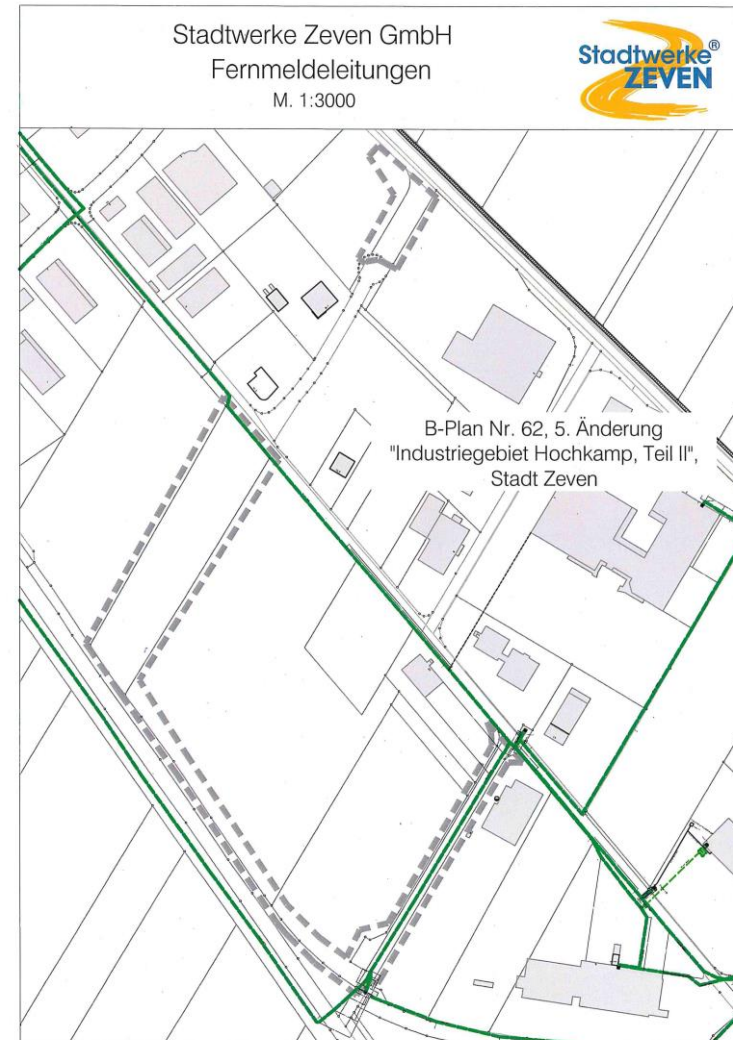


Behandlung von Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

ANREGUNGEN



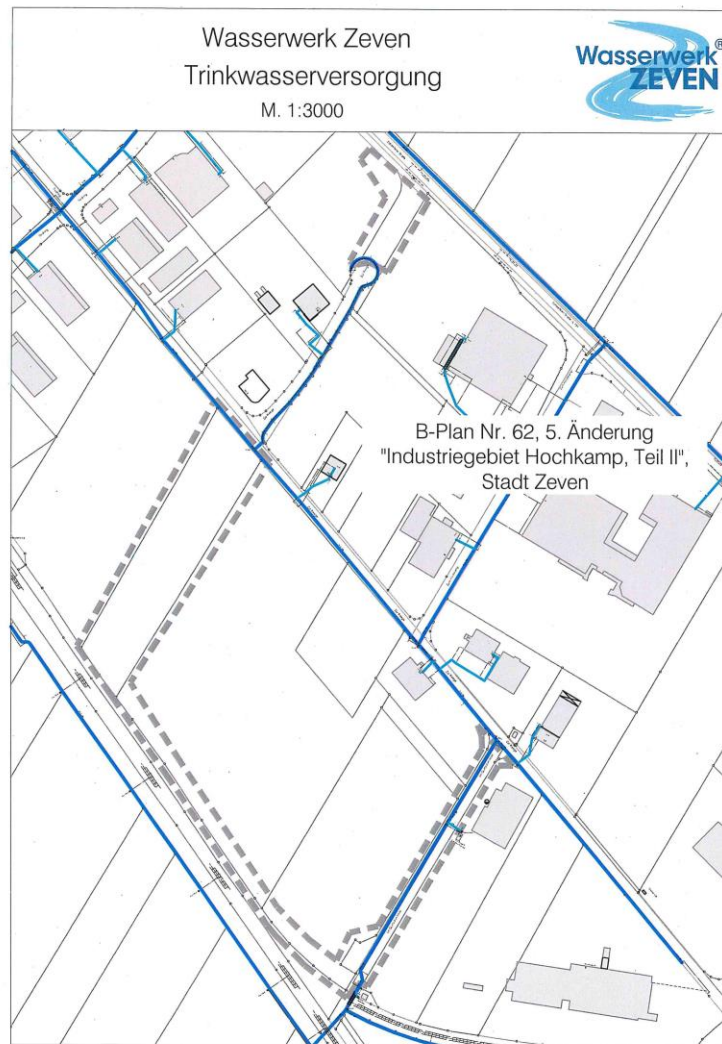
STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Behandlung von Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG



Behandlung von Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3 Industrie- und Handelskammer (Protokoll vom 04.07.2018)

Es wird darauf hingewiesen, dass der zentrumsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden müsse. Dies gelte es in die Festsetzung zu übernehmen.

Stellungnahme zu Nr. 3

Die Anregung wird berücksichtigt. Zentrumsrelevanter Einzelhandel wird im Planänderungsgebiet ausgeschlossen, um das Stadtzentrum als Haupteinkaufsbereich der Stadt zu schützen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

ANREGUNGEN

Wie schon in dem vorherigen Scoping möchte ich darauf hinweisen, dass den Unterlagen nicht entnommen werden kann, welche baulichen Anlagen in dem Pufferstreifen zwischen Waldrand und Baufenster zulässig sind. Da es sich im Sinne des Waldrechts um einen Wald handelt, ist ein Abstand von 35 m für den Wald gefährdende und störende Nutzungen einzuhalten. Da der Abstand aktuell in weiten Teilen nur 5 m beträgt, sind diese Nutzungen in den textlichen Festsetzungen auszuschließen bzw. zulässige Nutzungen konkret zu benennen.

Bei der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass die Flächen der Industriegebiete nach rechtsverbindlichem B-Plan eine Grundflächenzahl von 0,8 hatten und somit mit diesem Faktor zu multiplizieren sind, bevor sie von der zu kompensierenden Fläche abgezogen werden. Dadurch ergibt sich für Teilgebiet A eine auszugleichende Fläche für den Boden von 3118 m². Für Teilgebiet B ergibt sich dadurch und unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Plaggeneschs der mit einem Ausgleichsfaktor von 1:1 anzusetzen ist, eine auszugleichende Fläche für den Boden von 65 m².

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Da es sich in diesem Bereich um nicht überbaubare Flächen handelt sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Dabei handelt es sich um untergeordnete Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Angebotsplanung handelt, werden keine konkreten Nutzungen ausgeschlossen, um den zukünftigen Vorhabenträgern einen gewissen Spielraum einzuräumen.

Die Begründung wird um die oben genannten Ausführungen ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ausgleichsberechnung wurde in der Begründung zur öffentlichen Auslegung angepasst.

ANREGUNGEN

Bei der Bewertung der Flächen ist nicht der Ist-Zustand sondern der Planungszustand relevant, das bedeutet, dass auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Baumstrauchhecke mit der Wertstufe III-IV angerechnet werden muss.

Ich würde es begrüßen, wenn folgende Passage aus dem Fazit der Artenschutzprüfung in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgenommen würde: „Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung der Einzelbäume in den Planänderungsgebieten außerhalb der Sperrfrist des § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen sind.“

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

In der Biotoptypenkartierung wird der derzeitige Ist-Zustand dargestellt, um einen Nachweis zu erbringen, dass sich auf den betroffenen Flächen keine schützenswerten Biotope entwickelt haben. Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 62 werden die ursprünglich im Teilbereich A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vollständig als Industriegebiet überplant. Im Teilbereich B wird die Maßnahmenfläche zum Ursprungsplan Nr. 62 und zur 2. Änderung des B-Planes um ca. 280 m² verringert. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Maßnahmenfläche dienten im Ursprungsplan der Kompensation. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, werden die Verringerung der Maßnahmenfläche und die Überplanung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern flächengleich auf einer externen Fläche kompensiert.

Die Anregung wird berücksichtigt, in den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung und die Rodung der Einzelbäume in den Planänderungsgebieten außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen.

ANREGUNGEN

Es handelt sich bei dem westlich gelegenen Baumbestand um Wald im Sinne des NWaldLG. Hier ist ein ausreichender Abstand einzuplanen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der von der Unteren Waldbehörde des Landkreises und von den niedersächsischen Landesforsten empfohlene Abstand zu Wald von 35 m wird mit der Änderung des B-Planes auch zukünftig eingehalten. Im Norden beträgt der Abstand zum Wald mit der Baugrenze 35 m und verbreitert sich nach Süden bis auf ca. 40 m.

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beinhalten jedoch keine gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu Wald.

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

5 Landkreis Rotenburg (Wümme) (09.07.2018)

Laut der Begründung 3.5 darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 60 und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden. In welchem Gutachten wurde das berechnet? Da es sich um ein GI-Gebiet handelt, wird voraussichtlich das GA Cuxhaven zuständig sein.

Stellungnahme zu Nr. 5

Die getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen werden aufgrund der vergleichbaren Situation unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 übernommen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen die Herausnahme von Straßenverkehrs- und Anpflanzflächen. Auf dieser Grundlage sind keine neuen Immissionskonflikte im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten. Die Begründung wird zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Das Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert.

Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 09.07.2018 sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Begründung ist zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Behandlung von Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Industriegebiet Hochkamp Teil II“ der Stadt Zeven

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Stellungnahmen ohne Anregungen

-

7

Beschlussempfehlung zu Nr. 6 bis Nr. 7

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig