



Gemeinde
Seevetal

BEBAUUNGSPLAN HITTFELD 40
"Gewerbegebiet Am Bauhof - Nord"
mit Örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

(Hinweis: Den Bauleitplänen ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde)

1. Verfahrensablauf

Im Oktober 2014 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Seevetal entschieden, mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Landkreis Harburg (WLH) einen treuhänderischen Vertrag abzuschließen, der die Vorbereitung und Erschließung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Hittfeld Am Bauhof zum Inhalt hat. Zunächst ging es darum, die für die Erweiterung notwendigen Flächen zu sichern, um parallel zu den Verhandlungen und im Anschluss daran durch ein Bebauungsplan-Verfahren die Voraussetzungen für die Nutzbarmachung des Geländes vorzubereiten.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplanes wurden die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 19. Januar 2016 bis zum 17. Februar 2016 durchgeführt.

Der Ortsrat Hittfeld/Emmelndorf/Helmstorf/Lindhorst hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09. Februar 2016 im Wege der Anhörung zustimmend Kenntnis von der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes *Hittfeld 40 „Gewerbegebiet Am Bauhof - Nord“* genommen.

Nach Abwägung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen – seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgelegt – wurden die zugehörigen Ergebnisse in die Planungen eingearbeitet. In seiner Sitzung am 17. August 2016 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Seevetal den Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht akzeptiert und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die zu den konkreten Planungsinhalten eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – von der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen – haben im Zuge des Abwägungsvorgangs keine wesentlichen Auswirkungen auf die grundsätzlichen Planungsinhalte ergeben.

Am 27. Oktober 2016 hat der Rat der Gemeinde Seevetal nach Abschluss der zugehörigen städtebaulichen Verträge mit dem Vorhabenträgern WLH den Bebauungsplan *HITTFELD 40 „Gewerbegebiet Am Bauhof - Nord“* als Satzung beschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Als wesentlicher Schritt zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Dieser ist als gesonderter Teil in die Begründung der Planung eingeflossen.

Im Zuge der Voruntersuchungen zur Umweltprüfung wurden in Würdigung der bestehenden landschaftlichen Strukturen sowie der Nähe zum Gewässerlauf der „Seeve“ mit seinen potentiellen Überschwemmungsbereichen die Baugebietsflächen zugunsten offener Landschaftsflächen im Vergleich zu den Darstellungen der Flächennutzungsplanung nochmals zurückgenommen.

Für die im Rahmen der weiteren Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere die mit der Realisierung der Planung einhergehende Überbauung und sonstiger Versiegelung bisher offener Landwirtschaftsflächen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt. Zur Absicherung der Umsetzung wurden die Maßnahmen mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen direkt in den Bebauungsplan eingestellt.

Hierzu gehört vorrangig die Festsetzung erheblicher Maßnahmenflächen unmittelbar östlich angrenzend an die Eingriffsflächen. Damit wird das örtliche Landschaftsbild insbesondere im Niederungsbereich der Seeve durch Umwandlung von Ackerflächen bzw. intensiv genutztem Grünland in „Mesophiles Grünland“ erheblich aufgebessert. In den bereits durch Gehölzstrukturen geprägten Bereichen werden diese geschützt, ergänzt und landschaftsgerecht vervollständigt. Für die Eingriffsflächen werden umfangreiche Regelungen zum Gewässer- und Bodenschutz getroffen. Regenrückhalte- und Reinigungsanlagen vermeiden eine zusätzliche Belastung des örtlichen Gewässers „Seeve“. Zur Verbesserung der Entwässerungsverhältnisse im südlich angrenzenden Gewerbebestand wurden aufwendige Untersuchungen vorgenommen. Auf Grundlage der einhergehenden Planungen werden im Plangebiet zusätzlich ausgedehnte Regenwasserrückhalteflächen für geregelte Entwässerungsbedingungen im Bestand vorgehalten. Der nach Umsetzung der Gesamtheit der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsgebiet sowie der Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen verbleibende Kompensationsbedarf wird durch weitere Maßnahmen auf externen Ökokontoflächen der Gemeinde gedeckt. Somit verbleiben keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für Natur und Landschaft. Die sich durch die Realisierung des Vorhabens ergebenden Beeinträchtigungen werden vollständig ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für keine der für das Plangebiet relevanten Arten nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und damit der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population gesichert ist.

Zur Überwachung der wesentlichen Umweltauswirkungen infolge der Durchführung des Bauleitplans soll ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens untersucht werden, ob die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind. Überprüft wird die sachgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Darüber hinaus überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Informationen von Behörden eingehen, nach denen nicht prognosekonforme Auswirkungen eingetreten sind.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Zur **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Soweit zur **frühzeitigen Behördenbeteiligung** Stellungnahmen mit konkreten Anforderungen an die Planungsinhalte oder mit der Forderung nach zusätzlichem Untersuchungsbedarf eingegangen sind, wurde diesen weitestgehend gefolgt. Es wurden Gutachten zur Oberflächenentwässerung und zur verkehrlichen Erschließung über die Kreisstraße 77 eingeholt. Die Planfestsetzungen wurden darauf abgestimmt und entsprechend ergänzt. Insbesondere wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der von künftigen Gewerbebetrieben ausgehenden Gefahren bei schweren Unfällen aufgenommen. Betriebe mit erhöhtem Gefahrenpotential werden ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im Plan konkret auf die besonderen Anforderungen aus dem Denkmalschutz hingewiesen.

Nicht gefolgt wurde den vorgebrachten Anregungen zu zusätzlichen Einschränkungen bei der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den Gewerbegebieten sowie der Forderung, in der Bauverbotszone die Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die Regelungen des Fernstraßengesetzes hinaus einzuschränken.

Den grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in die Seeve wurde nicht stattgegeben. Laut Gutachten zur Oberflächenentwässerung wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser ausreichend gereinigt und verzögert der Seeve zugeleitet. Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsgebiet des Gewässers.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung aufgrund der zu großen Nähe zum Gefährdungsbereich der Seeveaue, der zusätzlichen Bodenversiegelung sowie der mangelnden Reinigung des in die Seeve zu leitenden Wassers wurde nicht geteilt. Ebenso wird der Anregung zur Aufforstung bestimmter Teile der Maßnahmenflächen nicht gefolgt.

Auch zur **öffentlichen Auslegung** sind seitens der Öffentlichkeit keinerlei Äußerungen eingegangen.

Zur **Behördenbeteiligung** wurde die Anregung zur weitergehenden Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wiederholt. Nach erneuter Prüfung wurde dieser Forderung nicht gefolgt, da bereits weitgehende Einschränkungen vorgenommen wurden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 250 m² sind nur als Ausnahme zulässig, wobei kein zentrenrelevantes Kernsortiment angeboten werden darf. Außerdem erfolgt die Vergabe der Flächen in Abstimmung mit der Gemeinde.

Inhaltlich neue Anregungen waren auf die Festsetzung von konkreten Emissionswerten statt der Auflistung von zulässigen Arten von Betrieben mit vergleichbarem Emissionsniveau sowie die Installation einer Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße „Am Bauhof“ mit der K 77 gerichtet. Bei dem wurde nicht gefolgt:

- Die gewählten Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechen den aktuellen Erkenntnissen der Gewerbeaufsicht. Ein konkreter Verträglichkeitsnachweis mit den umgebenden Nutzungen bzw. den nächstgelegenen Wohnnutzungen kann ohnehin erst am jeweiligen Standort innerhalb der Gewerbegebiete erbracht werden.
- Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Knotenpunktes mit der K 77 sind auch unter Einbeziehung der künftigen Verkehrsbelastungen nachgewiesen. Sollten sich die Rahmenbedingungen in der Zukunft unvorhergesehen ändern, ist eine Nachrüstung ohne Veränderung der Fahrstreifen realisierbar.

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Dem grundsätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen muss ein angemessenes Angebot gegenübergestellt werden.

Zur Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele gibt es in Ergänzung der örtlich bestehenden Gewerbeflächen keine gleichwertige Standortalternative. Die Nutzung der bestehenden äußeren Erschließung vermeidet unnötigen Flächenverbrauch für zusätzliche Verkehrsanlagen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beruhen auf Erkenntnissen aus dem angrenzenden als auch dem sonstigen gemeindlichen Gewerbeflächenbestand.

Demzufolge bestehen zur vorliegenden Planung keine gleichwertigen Alternativen.

Stand: 11 / 2016

Ausgearbeitet:

DIPL.-ING. RALF PETERSEN
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen

BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Bestätigt:

Seevetal, den 10.11.16

gez. M. Oertzen
Die Bürgermeisterin