

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10a ABS. 1 BAUGB**

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
„GEWERBEGEBIET AM KOHLHOF TEIL 2“

GEMEINDE HEMSLINGEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Söhlingen der Gemeinde Hemslingen, östlich der Moordorfer Straße und nördlich der Straße „Am Kohlhof“, südöstlich von Söhlingen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 125/4, 125/5, teilw. 118/7 und 125/6 und teilw. das Wegeflurstück 153/1 „Am Kohlhof“ der Flur 1 der Gemarkung Söhlingen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha (siehe Abb. 1).

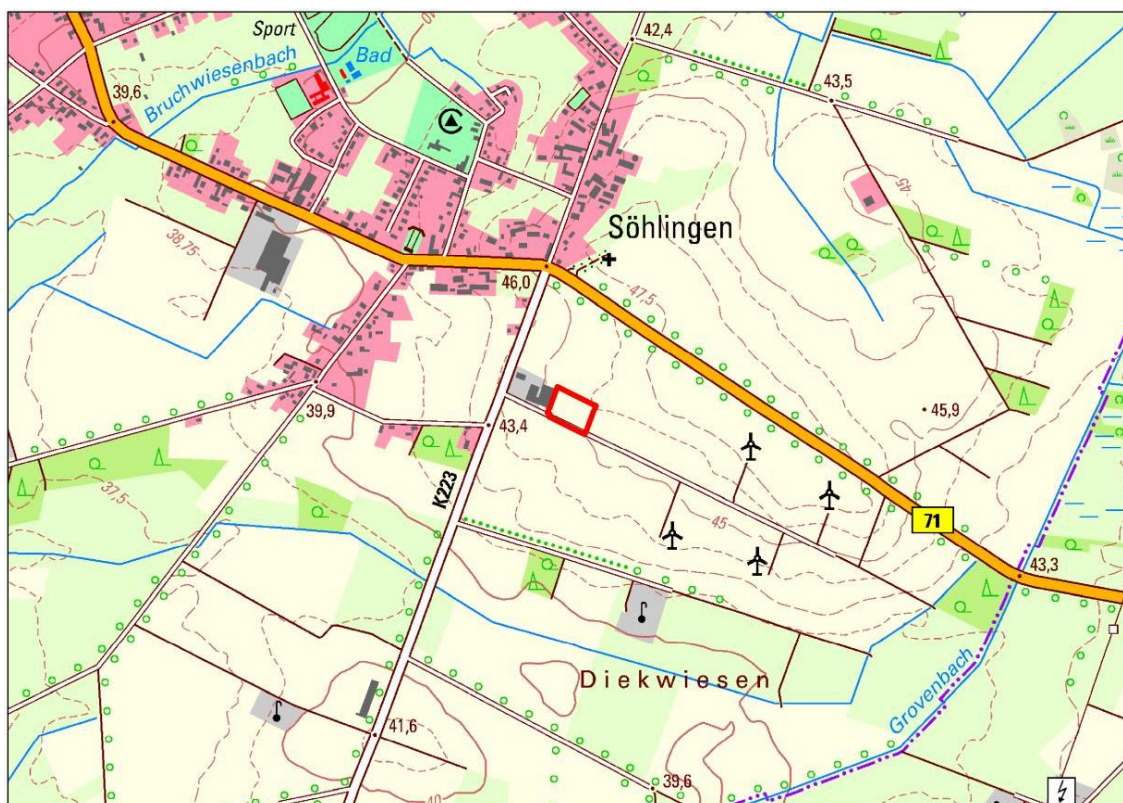


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind unbebaut und brach. Westlich befindet sich ein Gewerbebetrieb, ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Bothel eine zusätzliche gewerbliche Baufläche – an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorhandene Fläche – dargestellt. Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung war es u.a. langfristig gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Hemslingen zur Verfügung zu stellen und hier zu konzentrieren, da ansonsten weder in Hemslingen noch in Söhlingen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Diese Entwicklung war hier besonders sinnvoll, da bereits ein Gewerbegebiet bzw. –betrieb vorhanden war, Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind und über eine gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz besteht. Eine Innenentwicklung in den Ortschaften war auf Grund der zu erwartenden Immissionskonflikten nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Am Kohlhof“ hat die Gemeinde Hemslingen 2012 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Großhandelsbetriebes geschaffen. Dieser Betrieb hat in den letzten Jahren erheblich erweitert

und benötigt die im vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan noch freien Flächen für zusätzliche Erweiterungen.

Östlich des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 125/4 möchte sich ein weiterer Betrieb aus der Gemeinde ansiedeln, der diese Flächen erworben hat. Hier sollen u.a. Hallen entstehen, in denen Fahrzeuge untergestellt werden, die hier auch überwintern sollen. Hierfür ist ein sehr großer Bedarf in der Region vorhanden, da sonst diese Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum oder in Wohngebieten stehen. Für die östlich direkt an den vorhandenen Betrieb angrenzende Fläche gibt es noch keine konkrete Nutzung. Aus städtebaulicher Sicht ist es aber sinnvoll, diese Fläche in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Entwicklung des Gebietes auseinandergesetzt und möchte das Gebiet entsprechend der Nachfrage von Gewerbetreibenden entwickeln.

Für die nördlich des Plangebietes gelegenen und im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen gibt es ebenfalls noch kein Bedarf. Diese werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Um die Zuwegung dieser Flächen zu sichern, ist im Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die Fläche im Außenbereich liegt und eine Privilegierung gem. § 35 BauGB nicht vorliegt, ist zur Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Hemslingen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen bzw. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig, um die Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet möglichst wenig eingeschränkt nutzen zu können.

Ebenso sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, um Konflikte mit den östlich des Plangebietes befindlichen Windenergieanlagen und deren Schallimmissionen auszuschließen.

Weiterhin sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig. Diese Sortimente sollen ausschließlich im Ortskern von Hemslingen angeboten werden und nicht in Randlagen der Ortschaften, um die Funktion und Attraktivität des jeweiligen Ortszentrums nicht zu gefährden.

Die Gemeinde Hemslingen ist eine kleine Ortschaft und kann sich nach den Vorgaben der Raumordnung nur im Rahmen der Eigenentwicklung kleinflächig entwickeln. Ein Einzelhandelskonzept liegt für diese kleine Gemeinde nicht vor und ist auch nicht erforderlich, da eine Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels an diesem Gewerbestandort nicht zu erwarten ist. Die Gemeinde Hemslingen hat keinen zentralen Versorgungsbereich. Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche sind die umliegenden Grund- und Mittelzentren. Diese sind allein durch die Größenordnung des Gewerbegebietes (netto ca. 0,8 ha Fläche) nicht betroffen und haben

im Übrigen keine Anregungen vorgetragen. Die Flächen im Plangebiet dienen vollständig der Erweiterung der gewerblichen Nutzung. Die Flächen wurden bereits erworben. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass die Planungsabsichten auch umgesetzt werden. Ein zusätzlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ist somit nicht zielführend.

Ebenso ist ein gesonderter Ausschluss des großflächigen Einzelhandels ist nicht erforderlich, da Betriebe in dieser Größenordnung nur in Kerngebieten und Sondergebieten angesiedelt werden können. Diese Gebietsausweisung liegt im Plangebiet nicht vor.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Kohlhof Teil 2“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	14.11.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	13.03.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	17.01.2019 bis 15.02.2019
Auslegungsbeschluss	13.03.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	06.05.2019 bis 07.06.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.05.2019 bis 07.06.2019
Satzungsbeschluss	26.06.2019
Rechtskraft	15.07.2019

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 13.03.2019 im Gemeindebüro der Gemeinde Hemslingen, der am 05.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.01.2019 mit Fristsetzung bis zum 15.02.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Themen Abfallwirtschaft, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Einzelhandel und Bauplanungsrecht vorgetragen. Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung zu den Betriebswohnungen geändert und ein Hinweis zur Aufhebung eines Teilbereichs des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Am Kohlhof“ aufgenommen. Weitere Anregungen des Landkreises betrafen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

Weiterhin wurden von der Industrie- und Handelskammer Stade Anregungen zum zentralen Versorgungsbereich vorgetragen.

Hierzu wurde auf die raumordnerische Stellung der Gemeinde verwiesen. Die Gemeinde Hemslingen ist eine kleine Ortschaft und kann sich nach den Vorgaben der Raumordnung nur im Rahmen der Eigenentwicklung kleinflächig entwickeln. Ein Einzelhandelskonzept liegt für diese kleine Gemeinde nicht vor und ist auch nicht erforderlich, da eine Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels an diesem Gewerbestandort nicht zu erwarten ist. Die Gemeinde Hemslingen hat keinen zentralen Versorgungsbereich. Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche sind die umliegenden Grund- und Mittelzentren.

Die übrigen Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der EWE Netz GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung am 25.04.2019 vom 06.05.2019 bis 07.06.2019. Einwendungen aus der Öffentlichkeit zu den ausgelegten Unterlagen sind nicht abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.04.2019 mit Fristsetzung bis zum 07.06.2019.

Hierbei wurden Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB z.T. wiederholt vorgetragen. Ergänzend wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme) Anregungen aus landschaftspflegerischer Sicht zu den Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Dabei wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 redaktionell angepasst und die Begründung ergänzt. Die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 55/2 als Ausgleichsmaßnahme wurde nicht berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat nochmals auf den zentralen Versorgungsbereich hingewiesen. Weiterhin wurden Anregungen zum großflächigen Einzelhandel vorgetragen. Hierzu wurde ausgeführt, dass ein gesonderter Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet ebenfalls nicht erforderlich ist, da Betriebe in dieser Größenordnung nur in Kerngebieten und Sondergebieten angesiedelt werden können. Die Aussagen in der Begründung wurden redaktionell angepasst.

Die übrigen Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme), des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und wurden zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Ziel der Gemeinde Hemslingen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zweier in Söhlingen ansässiger Betriebe zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten, neu zu schaffen und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Einer der Betriebe hat erst vor wenigen Jahren im angrenzenden Gebiet eine neue Betriebsstätte errichtet und möchte durch das Planvorhaben diese vor Ort erweitern. Durch die geschehenen Investitionen am Standort bietet sich eine Verlagerung der Betriebsstätte nicht an und ein nicht Umsetzen des Vorhabens würde den Betrieb in seinem Wachstum hindern.

Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Weiterhin sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan das Plangebiet sowie weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vor. Aus diesem Grund wird im Plangebiet vorsorglich eine Zufahrt für die Anbindung weiterer Gewerbegebiete geschaffen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortschaft Söhlingen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich erst in einer Entfernung von ca. 200 m ebenfalls im Außenbereich. Angrenzend ist

ausschließlich freie Landschaft vorhanden. Aufgrund der Nutzungen und der Entfernungen zur Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Der überplante Bereich beinhaltet überwiegend Ruderalfluren auf ehemaligen landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie einen schmalen Bereich der gegenwärtig weiterhin als Acker bewirtschaftet wird. Eine Teilfläche wird zusätzlich als landwirtschaftliche Lagerfläche verwendet. Westlich grenzen Gewerbegebiete an, welche mit dem Bebauungsplan Nr. 13 bauleitplanerisch gesichert sind. Um das Plangebiet als Gewerbefläche zu erschließen, müssen drei vorhandene Bäume sowie Einzelsträucher und eine neuangelegte Feldhecke entfernt werden. Diese dient die erheblichen Beeinträchtigungen aus dem B-Plan Nr. 13 zu kompensieren, sodass der Kompensationsumfang auch weiterhin flächengleich sicherzustellen ist. Dies geschieht mit der Verlegung der Anpflanzung nach Osten.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch teilweise im Plangebiet durch die Eingrünung des Plangebietes kompensiert werden.

Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat am 26.06.2019 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.07.2019 rechtsverbindlich geworden.

Hemslingen, den 16.07.2019

(Gerken)
Bürgermeister