

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung „Gewerbegebiet Drögekamp“ der Gemeinde Hemsbünde

### Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	20.05.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	03.09.2021-04.10.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	03.09.2021-04.10.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.11.2023-14.12.2023
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	02.11.2023
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	14.11.2023-14.12.2023
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	29.08.2024

### Geltungsbereich und Übersichtsplan

Im Nordwesten der Gemeinde Hemsbünde befindet sich der ca. 0,95 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Drögekamp“, 2. Änderung. Dieser liegt südlich der B 71 und östlich der K 206.

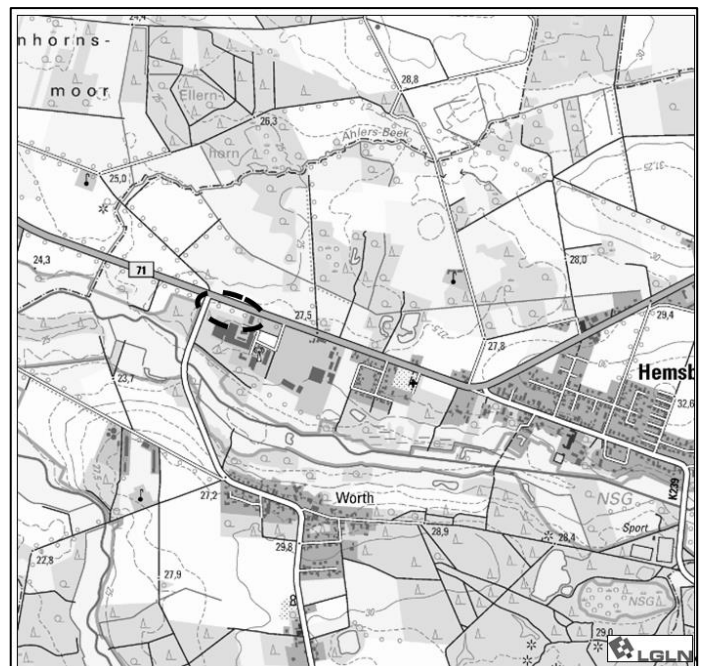
Die räumliche Lage sowie die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Drögekamp“ möchte die Gemeinde Hemsbünde für den bereits seit über 20 Jahren in der Gemeinde ansässigen, und somit wichtigen Wirtschaftsbetrieb AVIDES die Erweiterung seines Betriebsstandortes ermöglichen. Bei der AVIDES Media GmbH handelt es sich um ein weltweit vernetztes Unternehmen, welches in Europa bereits 4 Standorte und eine Niederlassung besitzt. Der Betrieb handelt mit Retouren- und Refurbishedware (generalüberholte Waren, wie bspw. Elektrogeräte) sowie Overstock (Überproduktionswaren).

Es ist geplant den bestehenden Betrieb um zwei Hallengebäude zu erweitern. Während eines der geplanten Hallengebäude in direktem nördlichem Anschluss des Bestandsgebäudes innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Drögekamp“, 1. Änderung errichtet werden kann, soll das zweite Hallengebäude innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches entstehen. Hierzu wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung wird so eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung gefördert, so dass die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Hemsbünde durch die Schaffung bzw. Erhaltung eines attraktiven



Unternehmensstandortes langfristig unterstützt werden kann, an dem derzeit bereits ca. 165 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen tätig sind.

Die Flächen im östlichen Anschluss des Änderungsbereiches sowie im Süden sind nicht nur durch die Bebauungspläne Nr. 8 „Gewerbegebiet Drögekamp“ und Nr. 8, 1. Änderung für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, sondern auch der Flächennutzungsplan macht durch die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* auf der übergeordneten Ebene an diesem Standort deutlich, dass durch die vorliegende Planung dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort nachgekommen werden soll.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 03.09.2021-04.10.2021 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 wies der Landkreis darauf hin, dass die angedachten Kompensationsmaßnahmen und der zugehörige städtebauliche Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollen. Laut den Maßgaben des Landkreises muss für die sachgerechte Bestimmung des Ausgleichsbedarfes und der Waldumwandlung auch abschließend geklärt sein, wie die Feuerwehrezufahrt befestigt werden soll. Da die zulässige Versiegelung über die Höhe der festgesetzten Grundflächenzahl bestimmt wird, binden diese Vorgaben den Bauherren daran bzw. schreiben vor, welche Befestigungsart für die Feuerwehrezufahrten möglich ist.

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff in das Landschaftsbild müsse durch eine Eingrünung nach Norden bestmöglich abgeschwächt werden, so führt der Landkreis in seiner Stellungnahme aus. Es solle mindestens eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zum Schutz des Landschaftsbildes geschaffen werden. Durch die Festsetzungen, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen werden, werden 4,90 m Grünstreifen zuzüglich der im Bebauungsplan Nr. 8, 1. festgesetzten Anpflanzfläche im Norden als Eingrünung zur Landesstraße geschaffen. Der Anregung wird somit entsprochen.

Insbesondere seitens der Unteren Waldbehörde des Landkreises wurden erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Denn durch die vorliegende Planung werde Waldrand überplant, welcher im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes ebenfalls als Wald zu bewerten ist. Für die Umwandlung des Waldes im Zuge der vorliegenden Planung ist das Einvernehmen der Unteren Waldbehörde einzuholen. Zudem ist ein erhebliches wirtschaftliches Interesse der waldbesitzenden Person oder alternativ ein öffentliches Interesse gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 NWaldLG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 NWaldLG nachzuweisen. Gemäß dieser Anregung, sind entsprechende Ausführungen in die Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) aufgenommen worden.

Der Landkreis wies darauf hin, dass die notwendigen Ersatzmaßnahmen sowie die Flächen für Wald und die Ausführungen zu den weiteren Waldbelangen aus den Planunterlagen zu entnehmen sein müssen.

Seitens des Landkreises erging zudem der Hinweis, dass das bestehende Versickerungsbecken keine ausreichende Kapazität besitzt, um die zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer mit aufzunehmen. Durch die Erarbeitung eines entsprechenden Oberflächenentwässerungskonzeptes kann der Nachweis zur Herstellung einer sachgerechten Entwässerung geführt werden.

Neben dem Landkreis Rotenburg (Wümme) haben sich ebenso die Niedersächsischen Landesforsten im Zuge der vorliegenden Planung geäußert. Sie führten an, dass sich im Norden des Plangebietes Wald befindet. Neben diesen Flächen sind ebenso die Flächen westlich des Geltungsbereiches als Waldflächen einzustufen. Es ergeht der Hinweis, dass erhebliche Einschränkungen des Waldes bzw. der Waldfunktion nur erfolgen können, wenn die entsprechend beeinträchtigen Flächen an anderer Stelle – in Form einer Waldumwandlung – kompensiert werden. Um eine Waldumwandlung zu vermeiden, regen die Nds. Landesforsten an zu überprüfen, ob sich nicht auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf den Flurstücken anbietet, die derzeit östlich des Geltungsbereiches als Parkplatzflächen genutzt werden.

Zur vorliegenden Planung hat ebenfalls die Tennet TSO GmbH ihre Stellungnahme abgegeben. Diese weist darauf hin, dass die im Rahmen des Vorentwurfes angedachten Kompensationsflächen nicht geeignet sind, da sich diese Flächen innerhalb des Trassenkorridors der bundesweit geplanten SuedLink-Trasse befinden. Angesichts dessen wurden neue Kompensationsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gesucht. Diese befinden sich nun in der Gemarkung Rosebruch (Stadt Visselhövede).

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass für die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bestenfalls keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven wurde angeführt, dass hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

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. Im Rahmen der Auslegung im Zeitraum von 03.09.2021-04.10.2021 sind keine Anregungen und Hinweise bei der Gemeinde eingegangen

In der Zeit vom 14.11.2023-14.12.2023 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 03.09.2021-04.10.2021 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

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

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden (NLStbV) weist auf die einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone dürfen zudem in einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand aus gemessen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen. Das NLStbV empfiehlt auf der K 206 eine Linksabbiegerspur zur Zufahrt in das Gewerbegebiet zu schaffen. Angesichts dessen soll ein Verkehrsgutachten angefertigt werden, so der NLStbV.

Auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat seine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgegeben. Dieses führt an, dass im Plangebiet Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können. Diese Angaben können bei den zuständigen Amtsgereichten erfragt werden.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt die Weiterentwicklung des Standortes und die dadurch stattfindende Absicherung on Arbeitsplätzen.

Die Leistungsträger, wie die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Avacon Netz GmbH, der Wasser-Versorgungsverband Rotenburg Land, die ExxonMobil Production, die Vodafone Kabel Deutschland, EWE Netz GmbH haben allgemeine Hinweise zu den Trassenverläufen abgegeben.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 14.11.2023 -14.12.2023 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Rotenburg Wümme erneuert Stellung zur Planung. Die Raumordnungsabteilung des Landkreises führt aus, dass sich das Plangebiet zu Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Wald befindet und dieser Umstand im Zuge der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. Ferner wiederholte der Landkreis seine Stellungnahme hinsichtlich seiner Erforderlichkeit einer Eingrünung des Plangebiets nach Norden hin zur K 206. Um die Kompensationsmaßnahmen sachgerecht absichern zu können, wird auf die Erforderlichkeit eines städtebaulichen Vertrages hingewiesen.

Aus brandschutzrechtlicher Sicht muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden verfügbar sein. Es ergeht die Empfehlung, dass möglichst frühzeitig eine umfassende Planung zur Herstellung der Löschwasserversorgung erfolgen sollte. Durch die bereits im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung ist die Löschwasserversorgung derzeit bereits sichergestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Wasserentnahmestellen vorhanden. Bei Bedarf kann eine Erweiterung dieser Löschwasserstrukturen erfolgen.

Neben der Thematik des Brandschutzes ergingen ebenso Hinweise zur Anlage der Feuerwehrumfahrt. So führte der Landkreis aus, dass eine ausreichende Anzahl an Aufstell- und Bewegungsflächen je Gebäude-seiten vorhanden sein sollen. Ebenso sei bei der Anlage der Feuerwehrumfahrt ein angemessener Abstand zu den geplanten Gebäuden einzuhalten und gleichsam darauf zu achten, dass die anderen festgesetzten Nutzungen durch die Anlage der Feuerwehrumfahrt nicht tangiert werden. Es ist sicherzustellen, dass in den Bereichen, in denen die Feuerwehrumfahrt mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden soll, auch sichergestellt werden muss, dass für die Herstellung der Fläche Materialien mit einer ausreichend hohen Belastbarkeit gewählt werden.

Die Untere Waldbehörde führt an, dass ihrerseits erhebliche Bedenken bestehen, da Teile des Plangebiets mit Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG bestockt sind. Die Planung habe zur Folge, dass die Waldeigenschaft gänzlich erlischt, was wiederum einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 3 NWaldLG bedarf. Bei einer Waldumwandlung muss eine Ersatzaufforstung erfolgen, führt der Landkreis aus. Die exakte Flächengröße der Waldumwandlung ist zu ermitteln und der Wald in den Planunterlagen darzustellen. Anders als der Landkreis in seiner Stellungnahme ausführt, kann dem NWaldLG entnommen werden, dass es keiner Waldumwandlungsgenehmigung bedarf, wenn eine Umwandlung durch Regelungen im Bebauungsplan erforderlich wird. Die Ausführungen des Umweltberichtes verdeutlichen, dass eine Ersatzaufforstung auf der benannten Kompensationsfläche in Visselhövede erklärtes Ziel ist. Die Ausführungen des Umweltberichtes wurden zu dieser Thematik redaktionell präzisiert.

Die Niedersächsischen Landesforsten machten im 2. Beteiligungsschritt deutlich, dass aus Ihrer Sicht keine weiteren Hinweise ergehen, da die Waldbelange vollumfänglich abgearbeitet wurden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, wiederholte größtenteils die Stellungnahme aus dem vorherigen Beteiligungsschritt, wies ergänzend jedoch darauf hin, dass sie die Abwägung hinsichtlich der nicht Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens so nicht teilen können. Das NLStbV führte daher an, dass die Belange der Landesbehörde somit nicht ausreichend beachtet wurden. Dieser Behauptung widersprechend ist anzuführen, dass die Landesbehörde im Zuge der regulären Beteiligungsschritte entsprechend beteiligt wurde. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Produktionssteigerung, sondern eine Betriebsoptimierung geplant ist, welche die Pendlerverkehre und vor allem die Verkehre zwischen dem Unternehmensstandort in der Gemeinde Hemsbünde und Rotenburg (Wümme) entsprechend reduzieren werden, wird deutlich dass ein Verkehrsgutachten hinfällig wird, da sich keine Erhöhung des Verkehres ergibt. Derzeit ist eine problemlose Abwicklung der Verkehre in das Gewerbegebiet ohne Linksabbiegerspur bereits möglich, so dass die Schaffung eines solchen in Zusammenspiel mit einem Verkehrsgutachten keinen Mehrwert besitzt.

Die IHK, das LBEG, das Gewerbeaufsichtsamt, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wiederholten Ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die EWE Netz GmbH, die Tennet TSO GmbH, die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, die Avacon Netz GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gaben allgemeinen Hinweise zum Verlauf der jeweiligen Leistungstrassen.

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 zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

#### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als anderweitige 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 entfielen die Möglichkeit der Betriebserweiterung eines am Standort bereits ansässigen lokalen Gewerbebetriebs. Um dem Konkurrenzdruck durch Mitbewerber entgegenzutreten zu können, müsste das Unternehmen mittelfristig auf andere Betriebsstandorte, auch außerhalb des Gemeindegebiets ausweichen. Im Sinne der Arbeitsplatzsicherung innerhalb einer ländlichen Umgebung wäre dies nicht zielführend.

Für den Standort spricht, dass ein bestehendes Gewerbegebiet lediglich erweitert wird und es sich nicht um eine „Neuplanung auf offener Flur“ handelt, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch den Bau von Infrastrukturmaßnahmen vermieden wird.

Aufgrund des für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise kleinen Plangebiets ist ein teilweiser Verzicht auf die vorliegende Planung ebenfalls nicht zielführend, da mittelfristig erneut der Bedarf an Fläche für eine Betriebserweiterung bestehen würde.

Die Nutzung anderer Flächen für eine Betriebserweiterung hätten zusätzliche Fahrzeugverkehre zur Folge. Zudem wäre der neue Vorhabenstandort mit größerem Aufwand infrastrukturell zu entwickeln, wodurch ein zusätzlicher Flächenverbrauch anfielen.

Durch die Festsetzung einer *Fläche für Wald* wird der im Westen des Plangebiets befindliche Gehölzbestand langfristig gesichert, wodurch ein weiteres Vorrücken des Gewerbegebiets durch nachfolgende Planungen vermieden wird.

Die bestehende Nachfrage macht zudem die Ausweisung von Gewerbeflächen in der projektierten Größe erforderlich. Ein Verzicht auf Teile der Planung stellt somit ebenfalls keine Alternative dar.

Hemsbünde, den .....

\_\_\_\_\_  
(Brinker)  
Bürgermeister