

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 41 „Schmalenbecker Straße 27 (Hannig)“

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	11.02.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	23.03.2010 – 28.04.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren	12.07.2010 – 12.08.2010
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	17.06.2010
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	12.07.2010 – 12.08.2010
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	07.10.2010

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 2,6 ha umfassende Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 "Schmalenbecker Straße 27 (Hannig)" liegt im südöstlichen Bereich der in der Gemeinde Grasberg gelegenen Ortschaft Schmalenbeck und umfasst die Flurstücke 47/1 (teilweise) und 52/2 der Flur 2, Gemarkung Grasberg, sowie den zwischen den o. g. Flurstücken liegenden Abschnitt der Schmalenbecker Straße.

Die Lage des Plangebietes ist dem nebenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen, die Abgrenzung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

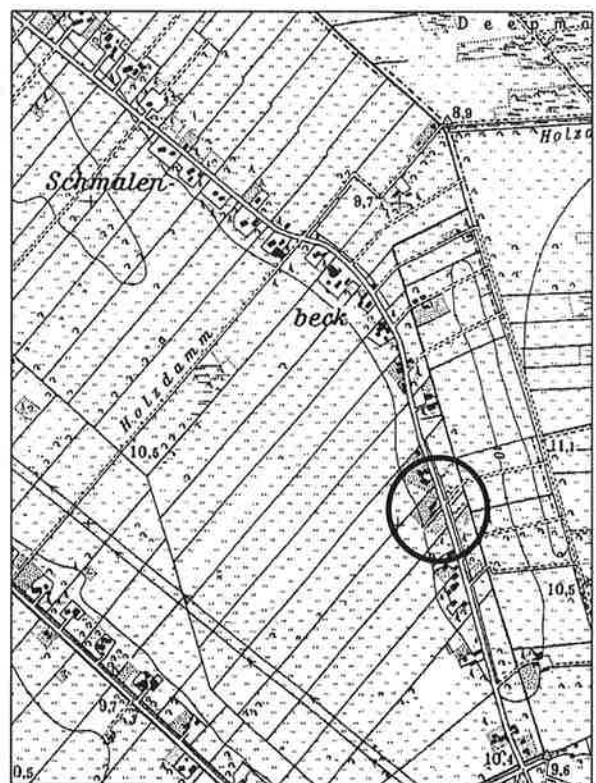
Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Planungsanlass für die vorliegende Bauleitplanung sind die Bestrebungen der Gemeinde Grasberg, einen bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb planungsrechtlich abzusichern und moderate betriebsbedingte Erweiterungen zu ermöglichen, um das Unternehmen am Standort zu erhalten.

Für die wirtschaftliche Betriebsführung sind die Neuordnung der Pflanzeneinschlagsflächen und der Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen sowie die Erweiterung von Nebengebäuden zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist die geplante Erweiterung nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wurde sowohl die 20. Flächennutzungsplanänderung, als auch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um den derzeitigen Betrieb zu sichern und definierte Erweiterungen zu ermöglichen, jedoch eine gewerbliche Überfremdung des Außenbereichs langfristig zu vermeiden.



Entsprechend der geplanten Nutzung wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ festgesetzt, in dem der Nutzungsumfang über textliche Festsetzungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes festgesetzt ist.

Zur Eingrünung des Plangebietes wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Darin soll der nichtstandortgerechte Bestand, zur Aufwertung des Landschaftsbildes, in einen standortgerechten und landschaftstypischen Bestand umgewandelt werden. Ferner wurden im Zuge der Bauleitplanung die bisher nicht genehmigten Anlagen in die Eingriffsbilanz einbezogen und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Außerdem wurde eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht belastet, um die Erschließung des östlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks Nr. 56/4 zu sichern. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schmalenbecker Straße, welche gut ausgebaut ist und bereits heute den Verkehr des Garten- und Landschaftsbaubetriebes problemlos aufnimmt. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch das Zusammenwirken der Gemeinde mit dem Inhaber des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Dieser sichert als Vorhabenträger, und damit als Eingriffsverursacher, auch die erforderliche externe Kompensationsfläche ab, die sich in der Nähe des Plangebietes befindet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zeitraum vom 23.03.2010 bis 28.04.2010 wurde das sog. Scopingverfahren in Form einer schriftlichen Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden durchgeführt, in welchem diese zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nahmen.

Der Landkreis regte in seiner Stellungnahme vom 29.04.2010 an, die vorhandene nicht standortheimische Bepflanzung an der nördlichen, östlichen und südlichen Seite des Lagerplatzes durch eine standortheimische Eingrünung zu ersetzen. Der Anregung wurde durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung gefolgt.

Des Weiteren regte der Landkreis an, die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu ermitteln und dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete anzusetzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wurde jedoch eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Einhaltung der o. g. Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete im Plangebiet vorschreibt.

Ferner wurde angeregt, Festlegungen bezüglich der Abstellflächen für die Betriebsfahrzeuge und -geräte sowie Stellplatzflächen aufzunehmen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, um den Garten- und Landschaftsbaubetrieb nicht über Gebühr einzuschränken und die Möglichkeit betriebsbedingter Veränderungen in der Aufteilung der Abstellflächen für die Betriebsfahrzeuge und -geräte sowie der Stellplatzflächen zu erhalten.

Der Landkreis regte außerdem an, die vorhandenen befestigten Lagerflächen sowie die Halle nicht zu erweitern, um die Vorweiden der Findorfschen Siedlungsstruktur nicht zu überprägen. Der vorhandene Bestand wurde zuvor vom Landkreis als „in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft integrierbar“ eingestuft. Entsprechend dem Ziel der Gemeinde, einen vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, als einen Betrieb der „grünen Branche“ mit engen Bezügen zu landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen, am Standort zu halten und selbigem eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen, wurde der Anregung zur Beschränkung auf den derzeitigen Bestand nicht gefolgt.

Der Landkreis Osterholz wies zudem darauf hin, dass im Rahmen der Planverfahren die Eingriffsregelung auch für alle genehmigungspflichtigen, aber bisher nicht genehmigten Eingriffe anzuwenden ist. Der Anregung folgend, wurden diese Eingriffe in die Eingriffsbilanz einbezogen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion teilte in seiner Stellungnahme vom 25.03.2010 mit, dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel gegen die geplante Nutzung keine Bedenken bestehen. Es wurde zudem das Vorgehen im Falle von Kampfmittelfunden bei Erdarbeiten erläutert. Daraus resultierte ein allgemeiner nachrichtlicher Hinweis bezüglich Kampfmittelfunden, der in die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen wurde.

Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine weiteren in der Planung zu berücksichtigenden Aspekte.

In der vom 12.07. bis 12.08.2010 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde vom Landkreis Osterholz erneut zu der Planung Stellung genommen.

Der Landkreis regte in seiner Stellungnahme an, die in der Begründung vorhandenen Aussagen zum Wohnhaus Schmalenbecker Straße Nr. 27a zu ergänzen. Der Anregung zur Vervollständigung der Begründung wurde gefolgt.

Des Weiteren regte der Landkreis an, die Begründung in Bezug auf die im Sondergebiet SO 3 festgesetzte offene Bauweise um eine missverständliche Aussage zu kürzen. Die Begründung wurde ergänzt, um die offenen Bauweise im Sondergebiet 3 unmissverständlich zu begründen.

Ferner wurde seitens des Landkreises angeregt, das in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 im Entwurf des Bebauungsplanes benannte kleine Staugewässer, in die Planzeichnung aufzunehmen. Um den Erhalt des kleinen Staugewässers sicherzustellen, wurde der Bereich in die Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern aufgenommen, der Anregung wurde insofern gefolgt.

Der Landkreis wies darauf hin, dass es sich bei den geplanten Lagerflächen nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und diese gemäß den Festsetzungen des Entwurfes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären. Daher wurde in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass Lagerflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Von einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde abgesehen, um im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die städtebauliche Form des Vorhabens, insbesondere den Standort der Lagerhalle, abschließend festzulegen.

Die Einholung eines schalltechnischen Gutachtens zur Ermittlung der Verträglichkeit des Betriebes mit der nächstgelegenen Bebauung wurde erneut angeregt. Alternativ wurde angeregt, einen schalltechnischen Nachweis über die Verträglichkeit im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen und dafür die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu Grunde zu legen. Außerdem wurde darauf verwiesen, dass Immissionskonflikte bei Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte regelmäßig zu erwarten sind. Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz wurde dahingehend präzisiert, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde zu legen sind. Der Nachweis von Abweichungen ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der erneuten Anregung zur zeichnerischen Festlegung der Stellplatz- und Lagerflächen im Bereich des Lagerplatzes wurde weiterhin nicht gefolgt, da die Zulässigkeit von Stellplätzen und Lagerflächen in den textlichen Festsetzungen hinreichend geregelt ist und eine zeichnerische Festsetzung dieser Flächen die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes unverhältnismäßig einschränken würde.

Auf Anregung des Landkreises wurde ein nachrichtlicher Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Landkreis regte in seiner Stellungnahme mit Verweis auf den zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens bestehenden Versiegelungsgrad an, neben der GRZ von 0,6 festzusetzen, dass nur 45 % des SO 3 versiegelt und die übrigen 15 % der Fläche als unbefestigte Lagerplätze genutzt werden können. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb eine bedarfsgerechte, flexible und damit nachhaltige Grundstücksausnutzung an diesem Standort ermöglicht werden soll. Darüber hinaus wird die Einhaltung der vorhandenen städtebaulich wahrnehmbaren Dichte mit der Festsetzung kleinflächiger Baugrenzen umgesetzt. Der ermöglichte Versiegelungsgrad entspricht zudem demjenigen von Dorf- und Mischgebieten gemäß § 17 BauNVO.

Im Sondergebiet SO 2 wurde entsprechend der Anregung des Landkreises eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, da die hier ausgeübte Pferdehaltung baulich nicht ausgeweitet werden soll.

Aus der Anregung des Landkreises, dass die Umwandlung der vorhandenen nicht standortgerechten Eingrünung des Plangebietes Vorrang vor externen Kompensationsmaßnahmen habe, ging eine Präzisierung der Festsetzung zur Durchführung der Umwandlung innerhalb von 10 Jahren hervor. Der

vom Landkreis angeregte Umwandlungszeitraum von zwei Jahren wurde mit Rücksicht auf eine dauerhafte dichte Eingrünung während der Umwandlung nicht aufgenommen. Vom Landkreis wurde zudem die in der Planung vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen, „*Umwandlung eines standortfremden Gehölzbestandes in einen standortgerechten landschaftstypischen Bestand*“ sowie die „*Pflanzung eines etwa 20 m breiten Gehölzbestandes entlang eines Grabens*“, kritisiert. Es wurde stattdessen die „*Beseitigung des standortfremden Gehölzbestandes und die anschließende extensive Grünlandnutzung*“ als Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Umsetzung der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich die Aufwertung der betreffenden Flächen, in Bezug auf die Bedeutung als Lebensstätten für Tiere und Pflanzen, bzw. die Schaffung landschaftstypischer Strukturen zur Folge hat. Der Anregung des Landkreises, bei der Anpflanzung von Gehölzbeständen als Ausgleichsmaßnahmen, diese im unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle umzusetzen wurde ebenfalls nicht gefolgt, da das Plangebiet durch bestehende Gehölzbestände bereits ausreichend eingegrünt ist und der freibleibende Bereich als Zugang zu den Grünlandflächen benötigt wird. Der vom Landkreis angeregten Ergänzung der Artenliste um drei Weidenarten für die Bepflanzungen wurde hingegen gefolgt.

Es haben keine weiteren Träger öffentlicher Belange und Behörden Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen abgegeben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB in einem einstufigen Verfahren durchgeführt.

In der Zeit vom 12.07. - 12.08.2010 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind hierzu nicht vorgebracht worden.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Im Zeitraum vom 23.03.2010 bis 28.04.2010 wurde das sog. Scopingverfahren in Form einer schriftlichen Beteiligung durchgeführt (s.o.), in dem im Wesentlichen durch den Landkreis Osterholz raumordnerische, städtebauliche, immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Aspekte vorgetragen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 12.07. – 12.08.2010 die sog. frühzeitige Beteiligung der Behörden im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die wesentlichen vorgetragenen Belange bezogen sich auf den Städtebau, den Immissionsschutz sowie auf den Landschafts- und Naturschutz (vgl. oben) sowie allgemeine Hinweise, die allerdings die spätere Realisierung des Vorhabens betrafen. Unter Abwägung der vorgebrachten Aspekte wurden die Planunterlagen noch geringfügig überarbeitet und der Umweltbericht redaktionell ergänzt.

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 zum Bebauungsplan sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Alternativen, insbesondere bezogen auf die festzusetzende Nutzungsart, wurden im Rahmen der Entwurfserstellung, unter Einbeziehung des Landkreises Osterholz und des Vorhabenträgers ausführlich diskutiert. Die jetzt gewählte Variante setzt am besten die vorhabenbezogene Planung unter Berücksichtigung stadt- und landschaftsplanerischer Ziele für diesen Bereich um.

Eine Planungsalternative in Form eines anderen Standortes bestand nicht, da es sich um die Sicherung eines etablierten Garten- und Landschaftsbaubetriebes und die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zum Teil schon getätigte Betriebserweiterungen am betreffenden Standort handelt. Daher wurde auch die Möglichkeit aufgegeben, auf die vorliegende Planung (0-Variante) gänzlich zu verzichten.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die für die geplante bauliche Betriebserweiterung auf dem Lagerplatz vorgesehene Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Außerdem hätte der Verzicht auf die Planung auch im Bereich des Betriebshofes erhebliche Einschränkungen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb zur Folge.

Grasberg, den - 2. AUG. 2011




Der Bürgermeisterin
(Schorfmann)