

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ der Stadt Soltau

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ der Stadt Soltau befindet sich östlich des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Soltau in der Ortschaft Harber.

Der Geltungsbereich wird hierbei begrenzt:

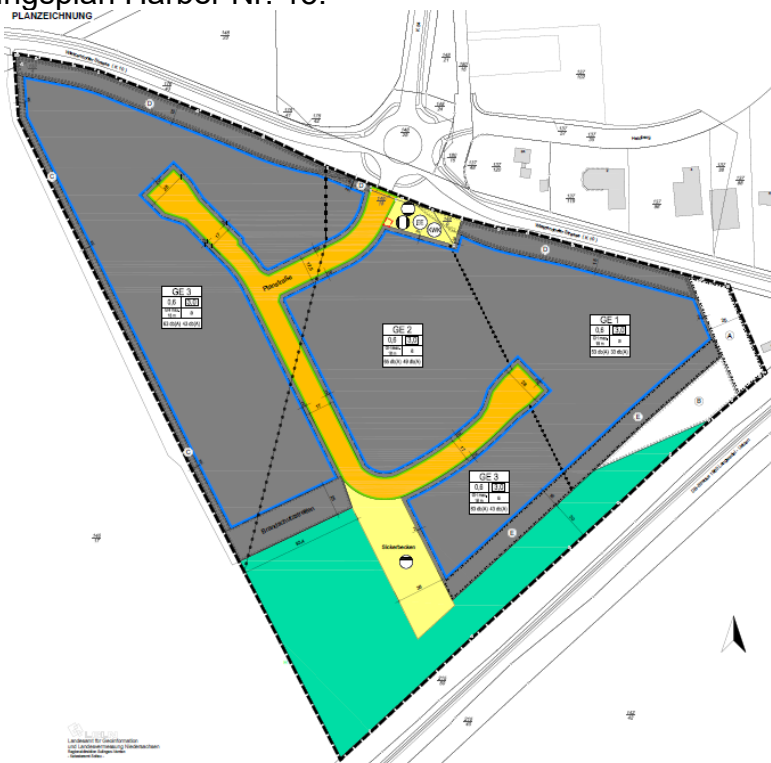
- Im Norden durch die K10 sowie landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen.
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, zwei Wohnhäuser, die K10 und die Bahnstrecke sowie durch gewerbliche Bauflächen.
- Im Süden durch die Bahnstrecke. In ca. 500 m Entfernung Richtung Süden liegt zudem das Designer Outlet Soltau.
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flächen für Wald sowie den Campingplatz „Ferienparadies Mühlenbach“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 umfasst dabei folgende Flurstücke:

- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/17
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/18
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/09

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 13,72 ha. Davon sollen rund 9,69 ha als gewerbliche Bauflächen (davon 1,25 ha Flächen zum Anpflanzen), rund 2,1 ha als Fläche für Wald und 0,45 ha Maßnahmenfläche ausgewiesen werden.

Bebauungsplan Harber Nr. 15:



unmaßstäblich

Verfahrensablauf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 der Stadt Soltau, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2018 ortüblich bekannt gemacht.

Der Bauausschuss billigte in seiner Sitzung am 09.03.2021 den Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021 durchgeführt wurde. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme bis zum 21.04.2021 aufgefordert.

In seiner Sitzung am 06.10.2022 billigte der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 für die öffentliche Auslegung, die in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 und vom 02.01.2023 bis einschließlich 06.01.2023 durchgeführt wurde. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden elektronisch mit Schreiben vom 10.10.2022 zur Stellungnahme bis zum 25.12.2022 aufgefordert.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung mussten die vorliegenden Gutachten, die Begründung sowie der Umweltbericht angepasst und ergänzt werden. Da es sich hierbei nicht alleine um „redaktionelle“ Ergänzungen handelte, erforderte es gemäß § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Einholung von Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde, nachdem der Verwaltungsausschuss den Entwurf in seiner Sitzung am 23.03.2023 gebilligt hatte, in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange elektronisch mit Schreiben vom 04.04.2023 zur Stellungnahme bis zum 28.04.2023 aufgefordert.

Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.06.2023 geprüft und darüber entschieden. In gleicher Sitzung hat der Rat den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ gem. §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - in den jeweils gültigen Fassungen, als Satzung beschlossen.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ebenfalls in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Das Ergebnis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.07.2023 mitgeteilt.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Gemäß § 10a Absatz 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Harber Nr. 15 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorliegenden Bebauungsplan Harber Nr. 15 berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Nach Absatz 2 soll der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Durch den Bebauungsplan Harber Nr. 15 wurden östlich der Ortschaft Harber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeentwicklung in Form eines Gewerbegebiets geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan Harber Nr. 15 sind die künftigen bauliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert. Mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 ist die Stadt Soltau in der Lage, die ihr als Mittelzentrum übertragenen Aufgaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region erfüllen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen erfolgte eine Bestandsaufnahme in Form von Begehungen sowie der Auswertung von vorhandenen relevanten Planungen, Planwerken und Gutachten.

Die nachfolgenden Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 erstellt. Im Ergebnis zeigen sie auf, dass die gutachterlich untersuchten Belange dem Planverfahren nicht entgegenstehen.

Baugrunduntersuchung, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, Tostedt, vom 26.06.2019

Unterteilung des geologischen Untergrundes im Wesentlichen in zwei Bereiche; das östliche Plangebiet besteht aus glazifluvialen Ablagerungen Saale-Kaltzeit, das westliche Plangebiet ist gekennzeichnet durch Beckenablagerungen, ggf. mit geringer Sandüberdeckung. Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden nur im Bereich der anstehenden Sande erfüllt.

Chemische Untersuchungen an Bodenproben, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, Tostedt, vom 11.03.2021

Das untersuchte Bodenmaterial konnte den Einbauklassen Z 0, Z 1 und Z 2 zugeordnet werden. Im Bereich 2 wies das Bodenmaterial mehrere erhöhte Werte auf. Hier kommt es zu einer Überschreitung der Grenzwerte für die Einbauklasse Z 2.

Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, vom 22.07.2021

Bei entsprechender Gliederung der Flächen und der Festsetzung von Lärmkontingenten in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebiets kann den Schutzbedarfen der verschiedenen Nutzungen im Geltungsbereich sowie angrenzend (Wohnbebauung) entsprochen werden; die Ergebnisse der

schalltechnischen Untersuchung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 09.06.2021
Alle untersuchten Anbindungen an das Hauptstraßennetz verfügen im Prognosezeitraum 2030 über eine sehr gute Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.

Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, vom 13.05.2022
Bewertung der betroffenen Waldfunktion und Ermittlung der Höhe der Ersatzaufforstung.

Faunistische Kartierung 2019, Ingenieur-Dienst-Nord, Oyten, vom 10.06.2021
(redaktionell überarbeitet Juni 2021 und September 2022)
Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen 2019 (einschließlich der Überarbeitungen) stehen dem geplanten Bauleitplanverfahren bei Erhalt der wertvollen Strukturen nicht entgegen.

Biototypenkartierung, Ingenieur-Dienst-Nord, Oyten, aus Oktober 2019
(redaktionell überarbeitet Juni 2021)
Die Ergebnisse der Biotopkartierung 2019 stehen dem geplanten Bauleitplanverfahren bei Erhalt der wertvollen Strukturen nicht entgegen

Zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3, 4 und 4a BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Diese Ergebnisse sowie die der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen wurden in der Begründung und insbesondere im Umweltbericht zum Bebauungsplan Harber Nr. 15 berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Soltau geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Anregungen wurden dem Abwägungsergebnis entsprechend berücksichtigt oder waren bereits Ziel der Planung. Die Begründung bzw. der Umweltbericht wurden geringfügig ergänzt. Die Ergebnisse stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 nicht entgegen.

Zu den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Für die planerisch angestrebten Nutzungen kommt eine grundsätzlich andere als die geplanten Festsetzungen für den Bereich nicht in Betracht. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen gleichermaßen die Belange von Natur und Landschaft und Denkmalpflege sowie die Entwicklungsmöglichkeiten in der baulichen Nutzung. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass anderweitige

Planungsmöglichkeiten sich weder als notwendig aufdrängen, noch damit in Bezug auf die Umweltbelange eine bessere Zielerreichung zu erwarten wäre.

Der Rat der Stadt Soltau ist überzeugt, dass die planerische Abwägung, die dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 zugrunde liegt, einen gerechten Ausgleich aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange schafft.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ der Stadt Soltau ist mit der Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau am 14.07.2023 in Kraft getreten.