

## **Bebauungsplan Nr. 2 (13/14) „Gewerbegebiet vor dem Karrenbruch“ Zusammenfassende Erklärung**

über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

In der Stadt Bassum besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Diese stehen derzeit in rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebieten nur noch in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (13/14) „Gewerbegebiet vor dem Karrenbruch“ möchte die Stadt Bassum der aktuellen Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen nachkommen und neue Gewerbeflächen ausweisen.

Die Stadt Bassum hat im Vorfeld dieses Bebauungsplanes ein Standortkonzept „Gewerbeentwicklung“ erstellt, in dem potenzielle Gewerbeflächen im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile unter den Aspekten Größe und Zuschnitt, Erschließung, Lage im Siedlungsgefüge, Naturschutz und Immissionsschutz und Erweiterungsoptionen untersucht wurden. Die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) gelegenen Flächen wurden aus folgenden Gründen als geeignete Flächen für die Gewerbeentwicklung erachtet: Insbesondere die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Westen wirkt sich positiv auf diesen Standort aus. Zudem kann das Plangebiet über den Kirchweg erschlossen werden und ermöglicht durch seinen günstigen Flächenzuschnitt ein flexibles Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets. Des Weiteren können die bereits bestehenden Gehölzstreifen als Eingrünung der Gewerbefläche genutzt werden.

Aufgrund der angrenzenden Lage an das bereits bestehende Sondergebiet „Karrenbruch I“ und die räumliche Nähe zu den Gewerbegebieten „Karrenbruch II“ sowie die günstige Verkehrsanbindung zur Bundesstraße 51 eignet sich die Umnutzung der Fläche besonders, um dem Bedarf an Gewerbeflächen nachzukommen. Das Plangebiet soll insbesondere dem ansässigen örtlichen, mittelständischen Gewerbe dienen. Das Erschließungskonzept sieht südlich des Kirchwegs relativ große Grundstücke vor. Die Grundstückstiefe beträgt hier ca. 160 m. Nördlich des Kirchwegs ermöglicht das Erschließungskonzept kleinere Grundstückszuschnitte. Das Konzept erlaubt einen flexiblen Grundstückszuschnitt.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Acker). Im nördlichen Plangebiet sowie westlich, südlich und östlich angrenzend befinden sich Hecken bzw. Baumreihen. Es wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen, ausschließlich gehölbewohnende Arten. Arten, die laut Roter Liste in Niedersachsen (2015) oder in Deutschland (2016) als gefährdet gelten, konnten nicht nachgewiesen werden. Das Untersuchungsgebiet weist nur eine geringe bis allgemeine (mittlere) Bedeutung für Brutvögel auf.

Biotopschutz: Natura 2000-Gebiete finden sich erst in ca. 5 km Entfernung. Weitere Schutzgebiete sind im oder beim Plangebiet nicht vorhanden.

Artenschutz: Unter der Voraussetzung, dass die linearen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, kommt es durch die geplante Gewerbegebietsentwicklung nicht zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Gehölzfällungen/-rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. – 30.9.) durchzuführen, um Tötungen und Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Eingriffsregelung: Die Planung führt zur großflächigen Neuversiegelung von Grundflächen, zum Verlust von landwirtschaftlichem Lebensraum und zur Einschränkung des Biotopverbundpotentials. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu beurteilen.

Die Baumreihe im Plangebiet wird erhalten. Für diese sowie für die angrenzenden Hecken bzw. Baumreihen werden Maßnahmen zum Wurzelschutz festgesetzt. Stellplatzanlagen werden begrünt.

Ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet wird nicht erreicht. Es verbleibt ein Defizit von 80.887 Werteinheiten (Städtetag). Außergebietliche Ausgleichsflächen liegen südlich der Bahnlinie in einer im FNP 2000+ dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Zielbiotope wurden hier Nassgrünland bzw. standortgerechte Gehölzpflanzungen genannt. Die Flächen stellen sich als Intensivgrünland (GI, Wertstufe 2) im Übergang zu Extensivgrünland (GE, Wertstufe 3) dar, so dass ein Aufwertungspotential besteht. Darüber hinaus werden Wertpunkte aus dem Kompensationsflächenpool „Streuobstwiese Eschenhausen“ abgebucht.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen führt die Stadt 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen eine Ortsbegehung durch und dokumentiert diese. Außerdem werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** wurden von drei Bürgern eine schriftliche Stellungnahme mit Bedenken und Hinweisen abgegeben. Zudem wurde eine Online Petition und eine Unterschriftenliste „Kein Gewerbegebiet am Bramstedter Kirchweg“ eingereicht. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen bezog sich auf das geplante An siedlungsvorhaben von Gewerbebetrieben. Konkret wurde hier der Umfang und die Qualität der zu erwarteten Erschließung sowie der Emissions- und Immissionsbelastung des geplanten Gewerbegebietes beanstandet. Die angeführten Belange werden in den nachstehenden Punkten zusammengeführt.

#### Emission- und Immissionsbelastung/ Sternwarte

Grundsätzlich wird befürchtet, dass eine Lärmbelastung durch die Bauphase und das Gewerbegebiet entstehen wird. Da das Wohnen im Außenbereich dem Schutzanspruch eines Mischgebietes vergleichbar ist, besteht ein Schutzanspruch hinsichtlich des Gewerbelärms nach der DIN 18005 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Werte an den Immissionsorten durch das Gewerbegebiet eingehalten werden. Der Baulärm während der Bauphase ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Durch die optische Abschirmung und ggf. die Filterung von Staub durch die Gehölze im Norden und Nordosten werden die unangenehmen Auswirkungen der Bautätigkeit gemildert.

Zudem beabsichtigt ein Einwender auf seinem Grundstück eine Sternwarte zu errichten, für welche bereits ein genehmigter Bauantrag vorliegt. Die Bedenken bestehen darin, dass das geplante Gewerbegebiet die Lichtverschmutzung in der Region verstärken wird, wodurch

eine Einschränkung der Sternwarte befürchtet wird. Sternwarten sind grundsätzlich auf eine geringe Lichtverschmutzung im Umfeld angewiesen. Daher ist eine räumliche Nähe zu Siedlungsnutzungen nicht optimal. Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung befanden sich in der weiteren Umgebung zum Einwandergrundstück bereits Gewerbegebiete und damit Lichtemissionen. Die Stadt Bassum geht davon aus, dass der geplante Sternwartenstandort sich aus dem Wohnort der Einwander ableitet, nicht aus objektiven Kriterien. Die bestehende Baugenehmigung für die Sternwarte wird durch die Planung nicht tangiert. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass von den geplanten Gewerbebetrieben keine unzulässigen Emissionen ausgehen. Die Immissionsorte in der Umgebung sind dabei zu berücksichtigen. Aus den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012)“ geht hervor, dass der Gesetzgeber bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt hat. Zudem hat die Stadt Bassum als kommunale Aufgabe u. a. die Siedlungsentwicklung. Die Stadt Bassum befürwortet das Vorhaben einer Sternwarte und die Zusammenarbeit mit der privaten Astronomie AG. Es werden diesbezüglich die genannten Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Lichtemissionen seitens der Stadt Bassum geprüft. Die Stadt Bassum wird auf die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zur Reduzierung der Lichtemission hinwirken.

#### Verkehrsanbindung/Verkehrsführung/Fuß- und Radweg/Schulweg/Wegenetz

Es wurden vermehrt Bedenken gegenüber der Verkehrsführung geäußert, dass mit der Planung die Schleichwege über die Ortsteile Bramstedt oder Bünthe verstärkt genutzt werden. Die großräumige Erschließung des Plangebiets ist über die Umgehungsstraße und die Brücke über den Bramstedter Kirchweg geplant. Sollte sich zukünftig zeigen, dass Schleichwege über Wohnwege genutzt werden, wird die Stadt Bassum durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen reagieren. Derzeit zeichnet sich eine solche Notwendigkeit aber nicht ab.

Zudem bestehen Bedenken, dass die Erschließung sowie die Verkehrsanbindung des Plangebiets und dessen Leistungsfähigkeit nicht gewährleistet wird. Dies besteht vor allem in Bezug auf die Straßenbreite und der Sicherheit des Radwegs, der als Schulweg genutzt wird. Es wird zudem eine Ausdehnung und Gestaltung des Wegenetzes vorgeschlagen.

Bei dem Kirchweg handelt es sich um eine leistungsfähige Straße, die nach abschnittsweiser Anpassung der Fahrbahnbreite geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Plangebiet liegt an einem geraden, gut einsehbaren Abschnitt des Kirchweges. Um den Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw zu ermöglichen, wird die Fahrbahnbreite auf 6,30 m verbreitert. Nur im Bereich der Brücke und der Rampe beträgt die Fahrbahnbreite 6,0 m. Nach der Simulation der Schleppkurven ist ein Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr möglich; in diesem eingeschränkten Bewegungsraum ist eine verminderte Geschwindigkeit < 40 km/h erforderlich und wird durch verkehrsrechtliche Regelungen vorgegeben. Eine Ausdehnung des Wegenetzes oder gärtnerische Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Planung. Die rückwärtigen Flächen im Norden werden über einen Erschließungsstich erreicht. Die Verkehrsfläche des Erschließungsstichs wird im Bebauungsplan in einer Breite von 12 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht neben der Fahrbahn die Errichtung eines Gehwegs und eines Parkstreifens für Lkw. Der Stich mündet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 20,5 m. Somit ist das Wenden auch für Lkw problemlos möglich. Eine weitere Erschließung ist nicht vorgesehen. Die Sicherheit des separaten Fuß- und Radwegs sowie des Schulwegs ist nach Erachten der Stadt nicht beeinträchtigt, da die Erschließung über eine

Straßeneinmündung und nur ca. 2 - 3 weitere Grundstückszufahrten organisiert wird. Durch die Planung der Gewerbeflächen „Vor dem Karrenbruch“ ergibt sich somit aus Sicht der Stadt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schulwegs. Zudem ist der Fuß- und Radweg weiterhin durch einen Grünstreifen vom Kirchweg getrennt. Sollten sich Konflikte ergeben, kann der Weg im Rahmen der Erschließungsplanung zusätzlich durch eine Beschilderung sowie Warnhinweise gesichert werden.

#### Standort/Nachverdichtung/ FNP-Änderung/Entwicklungsflächen/Aktueller Bedarf an Gewerbeflächen/interkommunale Zusammenarbeit

Es wird befürchtet, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet negative Auswirkungen auf die Erschließungskosten durch den Standort entstehen werden. Der Schwerpunkt der Gewerbeflächen in Bassum liegt im Nordosten. Eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen westlich der B 51 ist nicht möglich, da gewisse Abstände zu den bestehenden Wohngebieten eingehalten werden müssen. Die Ausweisung des Gewerbegebiets innerhalb des Plangebiets entspricht einer Fortsetzung des gleichen Gebietstyps in Richtung Osten. Dass die bestehenden Gewerbeflächen und die geplanten Gewerbeflächen nicht direkt nebeneinander liegen, ist der Örtlichkeit geschuldet. Östlich der B 51 verlaufen eine Niederung sowie der Hombach. Dieser Bereich kann und soll nicht bebaut werden. Zudem ist das Plangebiet durch bestehende Versorgungsleitungen bereits teilweise erschlossen. Die bereits in Teilen vorhandene Erschließung ist ein positives Standortkriterium für die Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle.

Zudem werden Bedenken gegenüber der Notwendigkeit des neuen Gewerbegebiets und der Entwicklungsflächen der Flächennutzungsplanänderung geäußert. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Größe des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) verkleinert. Die zunächst vorgesehenen Erweiterungsflächen sind nicht mehr Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Der verkleinerte Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen. Die Stadt möchte erneut die Verfügbarkeit anderer Erweiterungsflächen prüfen und daher vorerst nur die Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) entwickeln.

Es wird bei der Planung eine interkommunale Zusammenarbeit in Bezug auf Gewerbegebiete gefordert. Aktuell gibt es Anfragen von zwei Bassumer Betrieben. Diese Betriebe möchten sich vergrößern, was an den derzeitigen Standorten aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten jedoch nicht möglich ist. Der Flächenbedarf der beiden Betriebe beträgt jeweils bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Durch die Erschließung des „Gewerbegebiets Vor dem Karrenbruch“ kann den Bassumer Betrieben die Entwicklung ermöglicht und eine Abwanderung verhindert werden. Des Weiteren können sich bei einem vergrößerten Angebot neue Betriebe in Bassum ansiedeln was sich wiederum positiv auf die Bassumer Wirtschaft auswirkt. Über eine interkommunale Zusammenarbeit werden aktuell keine Überlegungen angeregt. Dies begründet sich aus den fehlenden räumlichen Ansätzen in der Region. Zudem sind aktuell keine geeigneten Standorte in Grenzlage, an die man anschließen könnte vorhanden. Perspektivisch ist dieses jedoch ein Ansatz, der von der Stadt geprüft wird.

#### Natur und Landschaft/Umweltbericht

Es wird angemerkt, dass durch die Entwicklung des Gewerbegebiets stadtnaher Erholungsraum sowie Lebensraum von Pflanzen und Tieren und das Bild von Natur und Landschaft zerstört wird. Die Hinweise zur Landschaft und zur Tierwelt werden zur Kenntnis genommen. Die Etablierung eines Gewerbegebiets in der Landschaft wurde im Umweltbericht als erhebliche Beeinträchtigung beurteilt. Ebenso der Verlust von Lebensraum und Biotopverbundpotential durch die Überbauung der Ackerflächen. Hierfür stellt die Stadt Bassum

zwei Flurstücke südlich des Bramstedter Kirchweges als Ausgleichsflächen ein. Sie werden mit standortgerechtem Wald neu aufgeforstet. Weiterhin wird aus dem Ökopool „Streubstwiese Eschenhausen“ abgebucht.

Des Weiteren wird die leichtfertige Inanspruchnahme der Kulturlandschaft und das nicht berücksichtigte Leitbild des LK Diepholz kritisiert.

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargelegt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden beurteilt. Ebenso werden die Ziele des Umweltschutzes gemäß der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung in der Planung aufgeführt. „Berücksichtigung“ bedeutet in diesem Zusammenhang, in wie weit sie umgesetzt oder ausgeglichen wurden. Hierzu gehören die Ziele des Arten- und Biotopschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, des Bodenschutzes, des Gewässerschutzes, des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes.

In der Abwägung entscheidet die Stadt Bassum, wie sie mit den Auswirkungen umgeht: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Es findet somit ein städtebaulicher Ausgleich nach BauGB statt.

Den Kommunen wurde die Planungshoheit zugewiesen. Dieses bedingt sowohl ein Recht als auch eine Pflicht zur Planung und zur städtebaulichen Entwicklung. Auch die Fachplanung „Landschaftsrahmenplan“ ist in die Abwägung der Belange einbezogen worden und die Kommune hat abgewogen, dass die vorgesehene Entwicklung eines Gewerbegebietes gegenüber dem formulierte Leitbild höher gewichtet wird. Zudem ist ein vollständiger städtebaulicher Ausgleich auf Flächen vorgesehen, die mit der unteren Naturschutzbehörde auf ihre Eignung abgestimmt wurden. Insofern wurde das Ziel der Nachhaltigkeit nicht aufgegeben.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wird die Art der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung sowie die Beteiligung an sich kritisiert. Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Zudem wird angemerkt, dass die Planung inklusive der Erweiterungsflächen gegenüber den Anliegern nicht angemessen bekannt gemacht wurden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 15.06.2016 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, Alte Poststraße 14 in Bassum stattgefunden. Die Einladung zu dieser Veranstaltung wurde am 06.06.2016 in der Kreiszeitung veröffentlicht. Die Träger der öffentlichen Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.05.2016 informiert. Somit liegt aufseiten der Stadt kein Versäumnis bezüglich der Bekanntmachung vor. Während der Auslegung hat jeder die Möglichkeit eine Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abzugeben. Diese Stellungnahmen werden anschließend abgewogen und in die weitere Planung einbezogen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Bürger in einen, frühen Planungsstand informiert.

#### Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bei einer Sanierung eines Bauernhauses wurden dem Eigentümer die Gestaltungswünsche untersagt und die geplante Entwicklung konnte nicht stattfinden. Das angesprochene Bau-

ernhaus befindet sich im Außenbereich und wird somit gemäß § 35 BauGB behandelt. Entsprechend sind dort nur bedingt Bauvorhaben und Aus- und Umbauten möglich. Für die Schaffung der Gewerbeflächen wird ein geordnetes Bauleitverfahren unter Abwägung aller Belange durchgeführt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** sind von fünf Bürgern eine schriftliche Stellungnahme mit Bedenken und Hinweisen eingegangen. Zudem gab die Initiative LandFrauenverein eine Stellungnahme ab. In einem offenen Brief bekundeten Bürger ihre Bedenken gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet. Der überwiegende Teil des Inhalts der Stellungnahmen waren ergänzende Anregungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Punkten: RROP, Verkehrsanbindung, Standort, Fuß- und Radweg/Schulweg, Erweiterungsmöglichkeit von Gewerbeflächen, Lichtverschmutzung und Immissions- und Emissionsbelastungen.

Die ergänzenden Belange werden in den nachstehenden Punkten zusammengeführt.

Beeinträchtigung in der landwirtschaftlichen Nutzung/Verringerung der Abstansflächen/  
Eigene Erweiterungsabsichten/Verlust von Ackerflächen/Wertminderung des Eigentums

Es wird befürchtet, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet Stoffeinträge in die landwirtschaftlichen Nutzflächen eindringen. Auf der Ebene der Anlagengenehmigung (Baugenehmigung oder Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz) sind die geplanten gewerblichen Vorhaben anhand der immissionsrechtlichen Vorschriften zur Begrenzung von Emissionen zu prüfen und ihre Einhaltung sicherzustellen.

Bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets bestehen Bedenken des **Bürgers 1** gegenüber einer möglichen Erweiterung eigener Betriebe der umliegenden Landwirte aufgrund der verschärften Immissionslage. Da die aktuelle Bauleitplanung keine Erweiterung enthält und es keinen politischen Beschluss zur Erweiterung des Gewerbegebiets gibt, sind die geäußerten Befürchtungen nicht relevant für dieses Planverfahren.

Die **Bürger 2 und 3** befürchten, dass aufgrund des geplanten Gewerbegebietes mögliche Flächen zur Erweiterung verloren gehen. Zudem ist unter Umständen ein Verkauf wertvoller Ackerflächen auf der Eigentumsfläche, aufgrund der zu hohen Erschließungskosten zu erwarten. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen, wie vom Einwender befürchtet, ist nicht Gegenstand des Verfahrens und wird nicht erfolgen. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt. Somit ist eine Beschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs durch die Planung aus Sicht der Stadt nicht erkennbar. Mit der Anpassung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) wurden die möglichen Erweiterungsflächen aus der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen.

Ein **Bürger 4** merkt an, dass es zu einer Wertminderung seines Eigentums kommt, wenn das geplante Gewerbegebiet entsteht. Die Beurteilung, ob eine Planung als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab. Dabei steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Im vorliegenden Planfall wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Daher wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht kommt, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks auszugehen sei.

### Flurbereinungsverfahren

Der **Bürger 1** merkt an, dass bei einem Flurbereinungsverfahren Widerspruch einlegt werden würde. Derzeit beginnt ein Flurbereinungsverfahren an dem die betroffenen Landwirte in einem Arbeitskreis beteiligt sind. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen, wie vom Einwender befürchtet, ist nicht Gegenstand des Verfahrens und wird nicht erfolgen.

### Faunistische Gutachten, Amphibien, Klimaschutz, Austernfischer als Gastvogel

Der **Einwender 2** merkt unter den o.g. Punkten an, dass ein faunistisches Gutachten bei der öffentlichen Beteiligung nicht mit auslag. Im Zuge der erneuten Auslegung wurde das Faunistische Gutachten beigelegt. Das ausgelegte Faunistische Gutachten wird bemängelt, da eine erneute Kartierung 2017 den aktuellen Stand im Vergleich zu 2016 gezeigt hätte. Die Fläche wird somit nicht als Nahrungsgebiet für brütende Austernfischer berücksichtigt und weiterhin nur Amphibien in dem Gutachten beschrieben werden. Faunistische Gutachten sind Momentaufnahmen und bilden selten das vollständige Arteninventar ab. Es gab keine Hinweise eine Folgeuntersuchung durchzuführen. Der Hinweis zum Austernfischer wurde berücksichtigt und im Umweltbericht ergänzt. Das Gutachten untersucht die Tiergruppen die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sind. Die Hinweise sind im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen. Sollte im Zuge des Ausbaus der Straße Konflikte auftreten, werden Vermeidungsmaßnahmen wie Amphibienleitsysteme und -durchlässe geprüft.

Es wird zudem nicht ersichtlich, wann das Argument Klimaschutz ein relevantes Kriterium ist und wann nicht. Die Stadt Bassum gibt durch die Aufstellung 11. und 12. Flächennutzungsplanänderung der Windenergienutzung substantiellen Raum und trägt dem Klimaschutz Rechnung. Für das Plangebiet hat die Stadt Bassum jedoch die Abwägung getroffen der gewerblichen Entwicklung und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber des Klimaschutzes eine höhere Priorität einzuräumen (Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen).

### Gesprächstermin, Bekanntmachung der Auslegung

Es wird von dem **Bürger 2** angemerkt, dass es nur einen Gesprächstermin mit den unmittelbaren Anwohnern gegeben hat, nicht aber mit allen Einwendern. Des Weiteren wird angemerkt, dass die Bekanntmachung nicht unter der Rubrik ‚Bekanntmachung‘ zu finden war, sondern unter der Rubrik ‚Bauleitplanung‘. Nach § 3 Abs. 2 BauGB fand die öffentliche Auslegung statt, um für alle Bürger die Möglichkeit zu schaffen Bedenken und Hinweise zu dem geplanten Vorhaben anzubringen. Bei dem genannten Termin handelte es sich um ein Gespräch außerhalb des formellen Verfahrens. Zudem ist die Bekanntmachung ortsüblich entsprechend der städtischen Hauptsatzung erfolgt. Das BauGB regelt nicht die Form der Internetbekanntmachung.

Die Stellungnahme des **Bürgers 3** enthielt weitestgehend ergänzende Anregungen zu der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung oder wurden aufgrund der inhaltlichen Übereinstimmung in der vorher aufgeführten Zusammenfassung mit aufgenommen. In dem Punkt Stellungnahme über Ladschafts- und Naturschutzgründe wird ein großer Widerspruch darin gesehen auf den Flächen ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung erfolgt auf der Grundlage der Abwägung unterschiedlicher Belange. Auf der einen Seite die Erfordernis und Belang der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken, Sicherung von Gewerbestruktur sowie Arbeitsplätzen und auf der anderen Seite die nebenstehenden Belange von Natur und Landschaft. Die Stadt Bassum gewichtet hier die erstgenannten Belange höher. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt allerdings unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und wird gemäß der Vorgaben des BauGB durch Maßnahmen für Natur und Landschaft

kompensiert. Zu dem Punkt 7, in dem Bedenken gegenüber der Wahl des Standorts und eine Prüfung von alternativen Flächen gefordert wird, wurde eine Abwägung zu der Stellungnahme mit demselben Inhalt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen getroffen.

Der **Bürger 4** hat drei ergänzende Schreiben zu der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. In dem Schreiben vom 26.02.2018 merkt der Einwender an, dass es mit dem geplanten Gewerbegebiet zu Lichtimmissionen kommt und die geplante Sternwarte beeinträchtigt wird. Zudem führt der Einwender Informationen, Hinweise und Minimierungsvorschläge zur Reduzierung der Lichtemission auf. Die Hinweise, Informationen und Vorschläge werden für die Umsetzung der Erschließung zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan oder in den örtlichen Bauvorschriften soll jedoch nicht erfolgen.

In dem Schreiben vom 11.05.2018 stellt der **Bürger 4**, anhand einer eigenen Vogelbeobachtung die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens in Frage gestellt. Das faunistische Gutachten ist nach anerkannter Erhebungsmethodik erstellt worden und weist die für die Planungsaufgabe relevanten Aspekte auf. Dieses ist die Betroffenheit der Brutstätten von Gehölzbrütern und Wiesenbrütern. Natürlich ist nicht auszuschließen, dass in der Umgebung weitere Arten als die im Gutachten für das Plangebiet ausgewiesenen vorkommen. Für das Plangebiet und die Abwägung sind diese jedoch nicht relevant, da sie nicht beeinträchtigt werden.

Die von dem **Bürger 5** angeführten Punkte, Fuß- und Radweg/Schulweg, Lärmgutachten, Wertminderung des Eigentums und Verkehrsanbindung sind bereits in den Einzelstellungen der vorher angeführten Einwender enthalten. Bei dem Punkt 3 „Verlust des Freizeitwerts“ befürchtet der Bürger den Verlust von alternativen Freizeitwegen ohne die Landstraße L 333 überqueren zu müssen. Die Bedenken werden seitens der Stadt Bassum nicht geteilt, da zum einen keine relevanten Wege innerhalb des Plangebietes vorhanden sind und zum anderen aufgrund der Lage des Wohnhauses ausreichende Möglichkeiten zu Erholungs- und Freizeitzielen vorhanden sind.

Das Schreiben des **LandFrauenverein** führt Argumente, an die bereits in den Einzelstellungen der privaten Einwender enthalten sind. Es werden keine neuen Aspekte aufgeworfen.

Der von den Bürgern eingereichte **Offene Brief** wird zur Kenntnis genommen, wird aber als Appell verstanden und nicht als Einwenderschreiben im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB hat der **Landkreis Diepholz** Hinweise zum Denkmalschutz gegeben, dass sich das Plangebiet mittig zwischen zwei Fundstellen mit vorgeschichtlichen Funden befindet und regt eine Überprüfung durch Suchschnitte an. Zudem bedarf es bei den gesamten zukünftigen Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung sowie die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wird die Genehmigung eingeholt und die Stadt Bassum kommt der Anregung nach und wird im Vorfeld der Baumaßnahme Suchschnitte durchführen. Der Landkreis konnte keine Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz abgeben, da noch kein Gutachten vorlag. Das schalltechnische Gutachten wurde zum Entwurfsstand in die Begründung sowie in die Planzeichnung eingearbeitet. In Bezug auf die Eingriffsregelung merkt der Landkreis an, dass neben dem geplanten Erhalt der nördlichen Baumreihe im



Sinne des Vermeidungsgrundsatzes auch die weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet so weit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren sind. Zudem sind konkrete Kompensationsmaßnahmen zu nennen. Weitere Gehölzstrukturen grenzen an das Plangebiet im Westen, Osten und Süden an. Einzelne Bäume stehen im Plangebiet. Diese werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Bäume ragen mit ihren Kronen in das Plangebiet hinein. Es werden keine Gehölze beseitigt. Die Baumreihe im Plangebiet wird erhalten. Für diese sowie für die angrenzenden Hecken bzw. Baumreihen werden Maßnahmen zum Wurzelschutz festgesetzt. Die Stadt Bassum sieht das Flurstück 29, Flur 21, Gemarkung Bramstedt („Fläche Blöte“), 13.382 m<sup>2</sup> und die südlich angrenzende Fläche A, Flur 21, Gemarkung Bramstedt, 17.935 m<sup>2</sup> als Kompensationsflächen vor. Es handelt sich um einen Feuchtstandort. Die Fläche liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden - Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und ist als Boden, mit einem im landesweiten Vergleich, hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial (Stufen 5-7) gekennzeichnet (Gley-Braunerde). Die Abwägung der Belange der Raumordnung und der Agrarstruktur hat bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2000+ bereits stattgefunden. Der Landschaftsrahmenplan legt für die Fläche die Zielkategorie S/V (Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope/ Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche des Zieltyps Sicherung) fest. Die Fläche ist Teil der im FNP 2000+ dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Zielbiotope wurden hier Nassgrünland bzw. standortgerechte Gehölzpflanzungen genannt. Die Fläche „Bloete“ wird als Intensivgrünland (GI, Wertstufe 2) genutzt, sodass ein Aufwertungspotential besteht. Zielbiotop ist ein standortgerechter Wald mit der Wertstufe 4 (Städtetag). Bei dem Artenschutz weist der Landkreis nochmal darauf hin, dass bei einer Bauzeitlenkung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung und Störung vermieden werden und nicht durch die unvermeidbaren Gehölz-beseitigungen und Freiflächenversiegelungen der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen ist. Andernfalls wäre die Sicherstellung der Funktionsgewährleistung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglicher betroffener Tierarten im räumlichen Umfeld durch CEF-Maßnahmen zu prüfen. Das Brutvogelgutachten (Kartiersaison 2016) ergab 15 Vogelarten, davon 12 Brutvögel. Bei dem vorgefundenen Artenspektrum handelt es sich ausschließlich um gehölzbewohnende Arten, Offenlandarten wie auch Eulen wurden nicht festgestellt. Das Untersuchungsgebiet weist nur eine geringe bis allgemeine (mittlere) Bedeutung für Brutvögel auf.

Die **Avacon AG** weist darauf hin, dass je nach Bedarf der Kunden mindestens ein Platz für den Ausbau mindestens einer Transformatorenstation einzuplanen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ohne konkrete Hinweise können keine Flächen festgesetzt werden.

In der Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** wird der Abwägungsprozess bezüglich der landwirtschaftlichen Belange als bereits abgeschlossen dargestellt. Die Belange werden dabei jedoch nicht ausreichend berücksichtigt. Die bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiete in Bassum weisen kaum noch freie gewerblich nutzbare Grundstücke auf. Die noch freien Gewerbeflächen sind größtenteils als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorgemerkt oder weisen strenge Regulierungen auf, sodass eine Ansiedlung an diesen Standorten nicht für alle Gewerbebetriebe möglich ist. Dem gegenüber steht eine nach wie vor große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken insbesondere von mittelständischen, örtlichen Gewerbebetrieben. Die Stadt Bassum hat im Vorfeld

dieses Bebauungsplanes ein Standortkonzept „Gewerbeentwicklung“ erstellt, in dem potenzielle Gewerbeflächen im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile unter den Aspekten Größe und Zuschnitt, Erschließung, Lage im Siedlungsgefüge, Naturschutz und Immissionschutz sowie Erweiterungsoptionen untersucht wurden. Das Plangebiet, angrenzend an das Sondergebiet „Karrenbruch I“, wurde dabei im Standortkonzept als geeignete Fläche beurteilt. Insbesondere die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Westen wirkt sich positiv auf diesen Standort aus. Zudem kann das Plangebiet über den Kirchweg erschlossen werden und ermöglicht durch seinen günstigen Flächenzuschnitt ein flexibles Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets. Die Landwirtschaft ist von der Planung durch den Flächenverbrauch betroffen. Die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen basiert jedoch auf Freiwilligkeit. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffs in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Gewerbegebietes auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen. Derzeit sind keine Belange erkennbar, die der Entwicklung des Baugebietes grundsätzlich entgegenstehen. Mit der Entwicklung des Baugebiets können zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen werden. Die Begründung wird um diese Aussagen der Stadt Bassum ergänzt. Zudem weist die Landwirtschaftskammer auf die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen hin. Die landwirtschaftliche Bedeutung der Böden im Stadtgebiet wird zur Kenntnis genommen. Aus der Karte mit den Bewertungsstufen 1 – 7 ist auch zu entnehmen, dass in der Stadt Bassum keine Böden der Stufe 1 und 2 (mit geringerer Wertigkeit) vorhanden sind. Südlich der Stadt sind beinahe ausschließlich Flächen mit höherer Bedeutung zu finden. Die Stadt Bassum gewichtet, in der vorliegenden Planung die wirtschaftliche Entwicklung höher als die landwirtschaftliche Entwicklung. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen geht davon aus, dass aufgrund des noch nicht vollzogenen Flächenerwerbs es sich nicht um eine freiwillige Veräußerung der Flächen handelt. Der Verlust einer Fläche in dieser Größenordnung besitzt in jedem Fall eine agrarstrukturelle Relevanz. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird auf die Größe des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) verkleinert. Die zunächst vorgesehenen Erweiterungsflächen sind nicht mehr Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Der verkleinerte Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen. Die Stadt möchte erneut die Verfügbarkeit anderer Erweiterungsflächen prüfen und daher vorerst nur die Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 (13/14) entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 (13/14) ist bereits im Besitz der Stadt Bassum. Die Kompensationsflächen befinden sich im Ankaufverfahren (Fläche Blöte) bzw. gehören bereits der Stadt Bassum (Fläche A, Streuobstwiese Eschenhausen). Es besteht zudem Zweifel, dass der Bedarf an Gewerbeflächen nicht ausreichend dargestellt sei und die räumliche Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen nicht erkennbar ist. Zwei Betriebe aus der Stadt Bassum haben Anfragen über eine mögliche Vergrößerung gestellt, was an den derzeitigen Standorten aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten jedoch nicht möglich ist. Der Flächenbedarf der beiden Betriebe beträgt jeweils 10.000 m<sup>2</sup>. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Vor dem Karrenbruch“ kann den Bassumer Betrieben die Entwicklung ermöglicht und eine Abwanderung verhindert werden. Des Weiteren können sich bei einem vergrößerten Angebot neue Betriebe in Bassum ansiedeln, was sich wiederum positiv auf die Bassumer Wirtschaft auswirkt. Der Schwerpunkt der Gewerbeflächen in Bassum liegt im Nordosten. Eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen westlich der B 51 ist nicht möglich, da gewisse Abstände zu den bestehenden Wohngebieten eingehalten

werden müssen. Dass die bestehenden Gewerbeflächen und die geplanten Gewerbeflächen nicht direkt nebeneinander liegen, ist der Örtlichkeit geschuldet. Östlich der B 51 verlaufen eine Niederung sowie der Hombach. Dieser Bereich kann und soll nicht bebaut werden. Die Ausweisung des Gewerbegebiets innerhalb des Plangebiets entspricht einer Fortsetzung des westlich vorhandenen Gebietstyps in Richtung Osten. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer sollen zunächst die vorhandenen Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten genutzt werden. Die Flächen westlich der B51 sind Optionsflächen für ansässige Betriebe. Diese werden vorgehalten, um den ansässigen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit am jetzigen Standort zu bieten und um eine Abwanderung zu vermeiden. Zudem decken die vorhandenen Optionsflächen aufgrund ihrer Größe und der Zuschnitte nicht den aktuellen Bedarf. Die Erschließung des Gewerbegebiets „Vor dem Karrenbruch“ wird über den Kirchweg sichergestellt. Die Landwirtschaftskammer äußert Bedenken gegenüber der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung. Bei dem Kirchweg handelt es sich um eine leistungsfähige Straße, die nach abschnittsweiser Anpassung der Fahrbahnbreite geeignet ist den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Plangebiet liegt an einem geraden, gut einsehbaren Abschnitt des Kirchweges. Um den Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw zu ermöglichen, wird die Fahrbahnbreite auf 6,30 m verbreitert. Nur im Bereich der Brücke und der Rampe beträgt die Fahrbahnbreite 6,0 m, zuzüglich eines Fußweges von 1,85 m Breite. Nach der Simulation der Schleppkurven ist ein Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr möglich. In diesem eingeschränkten Bewegungsraum ist eine verminderte Geschwindigkeit < 40 km/h erforderlich und wird durch verkehrsrechtliche Regelungen vorgegeben.

In der Stellungnahme der **Stadt Syke** verweist sie auf das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) und die dazugehörige Imagebewertung bei der Neuentwicklung von Gewerbebeständen bezüglich Nahversorgungsrelevanten und Zentralrelevanten Sortimenten. Durch die Planung soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Bassum ermöglicht werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 schließt daher Einzelhändler in diesem Bereich weitestgehend aus. Zudem verweist die Stadt Syke auf eine generelle Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit. Derzeit gibt es keine Überlegungen zu einer interkommunalen Zusammenarbeit in Bezug auf Gewerbegebiete. Dies begründet sich aus den fehlenden räumlichen Ansätzen in der Region. Aktuell gibt es keine geeigneten Standorte in Grenzlage, an die man anschließen könnte. Perspektivisch ist dieses jedoch ein Ansatz, der von der Stadt geprüft wird.

Die **UHV Hache und Hombach** befürwortet die Errichtung des Regenrückhaltebeckens. Gegebenenfalls ist dieses auch entbehrlich, falls der westlich des Hornbachs liegende Biotopteich über die bisherige Nutzung hinaus in der Lage ist, diese zusätzliche Abflussspitze zwischenzuspeichern. Zum Entwurfsstand wurde ein Konzept zur schadlosten Oberflächenentwässerung erarbeitet. Dieses sieht ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets vor. Das Regenrückhaltebecken wurde in Absprache mit dem Gutachter in die Planzeichnung übernommen. Die schadloste Oberflächenentwässerung ist somit gesichert. Zudem empfiehlt der UHV Hache und Hombach den Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Der Grünstreifen im Norden ist bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit ist die Unterhaltung des Grünstreifens durch die Stadt Bassum gesichert.

Zur Erschließung des Plangebietes weist der **OOWV** darauf hin, dass das Plangebiet im Rahmen einer Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Zudem werden Maßnahmen zur Ausbauplanung erläutert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch eine der vom OOWV umschriebenen Maßnahmen grundsätzlich

sichergestellt werden. Die nebenstehend umschriebenen Maßnahmen beziehen sich auf die Ausbauplanung. Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung.

Zudem weist der OOWV darauf hin, dass aufgrund der räumlichen Trennung und der direkten Nähe zum Hombach, sofern eine Versickerung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets nicht möglich ist, über eine Rückhaltung gedrosselt in den Hombach erfolgen sollte. Dabei ist die Versickerungsmöglichkeit zu prüfen. Sofern diese nicht möglich ist, ist an geeigneter Stelle ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Das Oberflächenwasser von Gewerbegebieten darf, wenn es nicht versickert werden kann, nur gedrosselt in die neue Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Im Rahmen der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets vor. Dafür wird im Nordwesten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken hat ein Speichervolumen von ca. 3.900 m<sup>3</sup>. Damit ist das Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert. Die gedrosselte Ableitung des gesammelten Regenwassers in den Vorfluter „Hombach“ erfolgt über einen geplanten und entsprechend dimensionierten Regenwasserkanal. Zur Pflege des Regenrückhaltebeckens ist ein Pflegestreifen in einer Breite von 4 m rund um das Becken freizuhalten.

Es kann von dem **LGLN** nicht ausgeschlossen werden, dass keine Kampfmittel im Plangebiet vorliegen. Im Laufe des Verfahrens wurde eine Luftbildauswertung angefordert. Es wurde keine Bombardierung innerhalb des Plangebiets festgestellt. Somit steht der vorgesehenen Planung seitens des LGLN keine Bedenken.

Das **Landvolk Niedersachsen** äußert Bedenken gegenüber der FNP-Änderung, der Nachverdichtung, der Verkehrsanbindung, dem Fuß- und Radweg/Schulweg sowie dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen. Bei diesen Punkten wird auf die Abwägungsvorschläge der entsprechenden Belange aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen.

Zudem merkt das Landvolk an, dass das Plangebiet im RROP als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft geschützt ist. Das aktuell vorliegende Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (Stand 2016) ist nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover für ungültig erklärt worden; der Landkreis wird eine Neuaufstellung des RROP vornehmen. Die im Regionalen Raumordnungsprogramm aufgestellten Ziele und Grundsätze sind, als Abwägungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung zu berücksichtigen, solange sich das RROP in der Neuaufstellung befindet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Vorbehaltsgebiete stellen jedoch kein Ziel, sondern Grundsätze der Raumordnung dar und unterliegen daher der kommunalen Abwägung. Eine solche Abwägung hat die Stadt Bassum vorgenommen, sodass auch die Aussage des Landvolkes, die Planung sei rechtswidrig, nicht nachvollzogen werden kann. Die Stadt Bassum hat im Vorfeld dieses Bebauungsplans ein Standortkonzept „Gewerbeentwicklung“ erstellt, in dem potenzielle Gewerbeflächen im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile unter den Aspekten Größe und Zuschnitt, Erschließung, Lage im Siedlungsgefüge, Naturschutz und Immissionsschutz sowie Erweiterungsoptionen untersucht wurden. Das Plangebiet, angrenzend an das Sondergebiet „Karrenbruch I“, wurde dabei im Standortkonzept als geeignete Fläche beurteilt. Insbesondere die räumliche Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen wirkt sich positiv auf diesen Standort aus. Zudem kann das Plange-

biet über den Kirchweg erschlossen werden und ermöglicht durch seinen günstigen Flächenzuschnitt ein flexibles Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets. Somit können sich auch Betriebe mit unterschiedlichem Flächenbedarf dort ansiedeln. Alternative Flächen in vergleichbarer Lagegunst, die derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden und vergleichbare Standortvorteile aufweisen, sind derzeit in der Stadt Bassum nicht verfügbar.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme des Vorsorgegebiets Landwirtschaft auf der einen Seite und der Entwicklung des Gewerbegebiets auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass mit dem Plangebiet nur relativ geringe Flächen des großflächigen Vorsorgegebiets in Anspruch genommen werden. Zudem liegt Plangebiet im Randbereich des Vorsorgegebiets. Durch die Randlage wird das Vorsorgegebiet geringer betroffen sein, als bei einer mittigen Lage.

Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

Die Fläche westlich der B 51 sind Optionsflächen für ansässige Betriebe. Diese werden vorgehalten, um den ansässigen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit am jetzigen Standort zu bieten und um eine Abwanderung zu vermeiden. Zudem decken die vorhandenen Optionsflächen aufgrund ihrer Größe und der Zuschnitte nicht den aktuellen Bedarf. Für die angesprochenen Flächen in Norden Bassums kann derzeit keine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden.

Durch die Nähe zu Betriebsanlagen der **Deutschen Bahn AG**, wird darauf hingewiesen, dass die kommunalen Überplanung sowie die Zweckbestimmung der Planung mit dem Betrieb der Bahn, nicht vereinbar ist. Es wird um Herausnahme des Flurstücks 104/9 gebeten und um Beachtung der Schutzabstände. Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Flurstück 104/9 kein Bestandteil mehr.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB** weißt die **Avacon AG** zum einen auf die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung hin und zum anderen, dass das Baugebiet mit elektrischer Energie versorgt und ein Transformatorenstandort mittig entlang des Kirchwegs errichten werden soll. Es wird darum gebeten einen geeigneten Standort auszuweisen und eine Grunddienstbarkeit auf den privaten Grundstücken einzutragen. Zudem soll der Standort jederzeit für Störungs- und Wartungsarbeiten erreichbar bleiben. Eine Gasleitung, die im Seitenraum des Kirchwegs verläuft soll zudem geschützt werden. Der Hinweis wird für die nachgeordnete Planung zur Kenntnis genommen. Versorgungen sind in den festgesetzten Baugebieten auch ohne Festsetzung einer Versorgungsfläche zulässig. Die Standortplanung wird der Erschließungsplanung überlassen und im Zuge der Parzellierung und Grundstücksverkäufe durch die Stadt Bassum berücksichtigt.

Die **Deutsche Bahn AG** weist darauf hin, dass das Planvorhaben nicht die Leichtigkeit des in der Nähe befindlichen Eisenbahnverkehrs beeinträchtigen darf. Sollte eine Wohnbebauung in der Nähe der Betriebsanlagen stattfinden, sollten entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden. Bei Überschreiten der Orientierungswerte (DIN 18005-1) sollten entsprechende städtebauliche Gründe umso gewichtiger sein und die baulichen und technischen Möglichkeiten sollen ausgeschöpft werden. Das aktuelle Bauleitplanverfahren

beeinträchtigt nicht den sicheren Eisenbahnverkehr. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **Telekom Deutschland GmbH** verweist um Berücksichtigung entsprechender Telekommunikationsanlagen in dem Plangebiet hin und das die Aufwendung so gering wie möglich gehalten wird. Die Belange, dass der Bestand und Betrieb der TK-Leitungen weiterhin gewährleistet wird, Beschädigungen vermieden werden sowie Verkehrswege so angelegt werden, dass Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen, soll berücksichtigt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

Der **Landkreis Diepholz** hat im Rahmen der Beteiligung die entsprechenden Fachdienste in Kenntnis gesetzt. Der Fachdienst Kreisentwicklung – UNB kann keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände feststellen und der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Eingriffsregelung wird der Bilanzierung zugestimmt. Es bestehen Bedenken gegenüber dem externen Kompensationsvorschlag. Die vorgesehenen Kompensationsflächen stellten sich als feuchtes bis stellenweise nasses Grünland dar. Es wird eine höhere Ausgangswertigkeit der Fläche angenommen. Zudem wird nun mindestens auf Teilflächen eine Aufwertung von 2 WE/m<sup>2</sup> anrechnen zu können, eine Entwicklung vielgestalteter Biotopbereiche angeregt.

Der Fachdienst Kreisentwicklung - UNB merkt an, dass weiterhin eine Aufwertung auf die Wertstufe 4 auch gem. Kap. 7.1 des Städtetagmodells nicht der Regelfall ist. Zu Anerkennung einer Aufwertung von 4 Wertpunkten ist die genaue Planung und Bauausführung rechtzeitig im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Die Stadt Bassum behält die Beurteilung der Ausgangswertigkeit der externen Kompensationsfläche bei. Diese basiert auf der bei einer Kartierung durch fachkundige festgestellte Artenzusammensetzung der Vegetation. Die Empfehlungen zur Anpassung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Bassum aufgegriffen.

Der Fachdienst Umwelt und Straße – UWB merkt an, dass die Angaben zur Oberflächenentwässerung zu konkretisieren sind. Es lag kein Konzept zur Oberflächenentwässerung vor und es bestehen keine Bedenken gegenüber einer gedrosselten Ableitung mit Vorreinigung in den Vorfluter „Hombach“. Zudem sollen entsprechende Anträge bei den jeweiligen Behörden über einen Erlaubnis Antrag und die Einleitung in das Kanalnetz gestellt werden. Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept ausgearbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es lag mit der erneuten Auslegung mit aus.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Planungsaufsicht hatte nur Hinweise zu redaktionellen Änderungen. Die Änderungen wurden in den Planunterlagen vorgenommen.

Der Umweltbericht wird dahingehend geändert, dass die Aufwertung der Kompensationsflächen auf Wertstufe 4 nur auf 2/3 der Flächen angesetzt wird, das übrige Drittel wird auf Wertstufe 3 verbessert. Die konkrete Planung und Bauausführung wird im Vorfeld mit der UNB abgestimmt.

Der Fachdienst Umwelt und Straße – UWB weist darauf hin, dass vor der Erschließung ein Erlaubnis Antrag gem. § 8 WHG für die Einleitung des Niederschlagwassers in den „Hom-

bach“ gestellt werden muss. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Antrag wird bei der Unteren Wasserbehörde der Landkreis Diepholz gestellt.

Aus Sicht des Fachdienstes Bauordnung und Städtebau – Immissionsschutz bestehen keine Immissionsschutzrechtlichen-Bedenken gegen die Bauleitplanung. Die Belange auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind noch vorzunehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abwägung zum Immissionsschutz bzgl. der landwirtschaftlichen Betriebe wird in die Begründung ergänzt.

Das **Landvolk** hat auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zur Nachverdichtung, Verkehrsanbindung, Fuß- und Rad/Schulweg, Flächeninanspruchnahme/ Erweiterungsflächen/ FNP-Änderung, RROP und aktueller Bedarf an Gewerbeflächen angebracht.

Die **Stadt Bassum** (Ordnungsamt) merkt an, dass nach aktuellem Stand keine Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann, da kein Leitungs- und Hydrantennetz vorhanden ist. Den Anregungen wird gefolgt und im Zuge der Ausbauplanung unter Berücksichtigung konzipiert. Der Anschluss an die vorhandene Wasserleitung wird in der späteren Ausführungsplanung vorgenommen.

Die **Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH** trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine rechtzeitige Beteiligung.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Bassum hat im Vorfeld dieses Bebauungsplanes ein Standortkonzept „Gewerbeentwicklung“ erstellt, in dem potenzielle Gewerbeflächen im Hinblick auf ihre Vor- und Nachteile unter den Aspekten Größe und Zuschnitt, Erschließung, Lage im Siedlungsgefüge, Naturschutz und Immissionsschutz und Erweiterungsoptionen untersucht wurden. Die im Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 2 (13/14) gelegenen Flächen wurden dabei aus folgenden Gründen als geeignete Flächen für die Gewerbeentwicklung erachtet: Insbesondere die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Westen sowie wirkt sich positiv auf diesen Standort aus. Zudem kann das Plangebiet über den Kirchweg erschlossen werden und ermöglicht durch seinen günstigen Flächenzuschnitt ein flexibles Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets. Des Weiteren können die bereits bestehenden Gehölzstreifen als Eingrünung der Gewerbefläche genutzt werden.