

Gemeinde Essel

Samtgemeinde Schwarmstedt
Landkreis Soltau - Fallingb. b. d. H.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „VEP Nordmeyer“

**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4
von Essel Gewerbegebiet „Im Winkel“**

- Begründung -

Urschrift

Planungsstand 25.08.2000

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

GEMEINDE ESSEL, SG SCHWARMSTEDT, LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4
von Essel, Gewerbegebiet „Im Winkel“

BEGRÜNDUNG

Stand: 25.08.2000

Inhaltsverzeichnis:

Teil A : Rahmenbedingungen

1.1	Einleitung / Anlass	2
1.2	Vorgaben für den Geltungsbereich und verfahrensrechtliche Einbindung gemäß § 12 BauGB	3
1.3	Projektübersicht und örtliche Erschließungsbedingungen	3
2.0	Geltungsbereich / Besitzverhältnisse / bauleitplanerische Vorgehensweise	4
3.1	Ziele und Zwecke der Planung / Voraussichtliche Auswirkungen	6
3.2	Ziele und Zwecke / Auswirkungen gemäß § 3 (1) BauGB (Zusammenfassende Übersicht)	7
4.1	Flächennutzungsplanung	7
4.2	Raumordnung und Landesplanung	8
4.3	Nachbarschaftliche Belange	9
4.4	Landwirtschaftliche Belange	9

Teil B : Betriebsbeschreibung

5.1	Gebäude	10
5.2	Bauliche Nutzung (Produktionshalle)	10
5.3	Freiflächen / Außenanlagen	10

Teil C : Zeitliche Umsetzung

6.0	Zeitliche Umsetzung	11
-----	---------------------	----

Teil D : Erschließung

7.1	Verkehrliche Grundstücksererschließung	12
7.2	Durchlassbauwerk über den Varrenbruchgraben	13
7.3	Ver- und Entsorgung / Regenwasserableitung	13
7.4	Brandschutz	14

Teil E : Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

8.1	Gebäude	15
8.2	Außenanlagen / Stellplätze	16
8.3	Erschließung	16
8.4	Zwischenlagerfläche im östlichen Grundstücksbereich	17
9.0	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	17
9.1	Einleitung / Grundlagen	17
9.2	Eingriffsbilanzierung Entwicklungsstufe 1	18
9.3	Eingriff in den Gewässerverlauf des Varrenbruchgrabens	20
9.4	Eingriffsbilanzierung Entwicklungsstufe 2	22
9.5	Gesamtübersicht	23
10.0	Immissionsschutz	24
11.0	Beschluss der Begründung	25

Anlagen

Teil A: Rahmenbedingungen

1.1 Einleitung / Planungsanlass

Die Gemeinde Essel, zugehörig zur Samtgemeinde Schwarmstedt, Landkreis Soltau-Fallingb., beabsichtigt an der südlichen Gemarkungsgrenze, angrenzend an die Ortslage Schwarmstedt, auf Antrag eines Vorhabenträgers vom 20.01.2000 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Dabei wird eine Teilaufhebung von Festsetzungen der von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen des Bebauungsplans Nr. 4, „Im Winkel“, Gemeinde Essel, durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 21.01.2000 eine entsprechend lautende Beschlußfassung herbeigeführt.

Der Vorhabenträger ist: Herr Dipl.-Ing. M. Nordmeyer
Nelkenweg 11
29690 Schwarmstedt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Ansiedlung eines Produktionsbetriebes für Abfüll- und Verpackungsmaschinen, welcher derzeit in Neustadt, Ortsteil Basse, ansässig ist. Genannter Betrieb beabsichtigt, seine derzeitige Produktionsstätte aufzugeben, da am Standort keine Erweiterungskapazitäten vorhanden sind. Der Betrieb strebt aufgrund guter Auftragslage zeitnah eine Vergrößerung und damit verbunden die Schaffung weiterer Arbeitsplätze an.

Bei der Suche nach einem möglichst zeitnahe verfügbaren Ersatzstandort mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten erwies sich die hier in Rede stehende Fläche als geeignet. Hierzu wurden u.a. mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. Beratungsgespräche geführt, die auch von der Samtgemeinde Schwarmstedt wahrgenommen wurden.

Auf der Grundlage der im Einzelnen näher darzulegenden betriebsbezogenen Rahmenbedingungen hat der Vorhabenträger mit Datum vom 20.01.2000 gegenüber der Gemeinde Essel einen Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 12 BauGB für den o. benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt: **Anlass für dieses Verfahren.**

Die Gemeinde Essel wird mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag i.S. § 12 Abs. 1 BauGB abschließen.

Der von dieser Planung betroffene Bereich wird innerhalb der derzeit im Verfahren befindlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt überplant. Die Unterlagen werden der Bezirksregierung Lüneburg umgehend zur Genehmigung vorgelegt. Der Bereich liegt an der Südkante der 12. Teiländerungsfläche, welche die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Mit der Bearbeitung und Betreuung dieses Verfahrens wurde die Planungsgesellschaft Renk Horstmann Renk, Laatzen / Soltau, beauftragt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form der Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 17.04.2000 bis 19.05.2000 statt. Mit Schreiben vom 10.04.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig zur Stellungnahme aufgefordert.

Infolge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben sich insbesondere folgende verfahrensrelevante Planänderungen:

Das Vorhaben wurde hinsichtlich seiner Nutzung konkretisiert, so dass eine zweifelsfreie Beurteilung nach § 30 (2) BauGB möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde eine

gutachterliche Stellungnahme zum Belang Immissionsschutz angefertigt, um zweifelsfrei sicherzustellen, dass für umgebende Wohnnutzung keinerlei Beeinträchtigungen gegeben sind. Die Materiallagerfläche im östlichen Teil des Grundstücks wurde hinsichtlich ihrer Flächeninanspruchnahme und des sich daraus ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffs angepasst. Die Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss wurden konkretisiert.

Die öffentliche Auslegung vom 28.06.2000 bis 31.07.2000 bzw. die zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte eine im weiteren Sinne redaktionelle Anpassung des § 5 der textlichen Festsetzungen, so dass die vorliegende Fassung zum Satzungsbeschluss nahezu inhaltsgleich mit dem Entwurf ist.

1.2 Vorgaben für den Geltungsbereich und verfahrensrechtliche Einbindung gemäß § 12 BauGB

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 ist deckungsgleich mit dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, siehe auch § 1 der textlichen Festsetzungen. Außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden somit keine weiteren Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Dementsprechend wird sich der zwischen Antragsteller und Gemeinde zu schließende Durchführungsvertrag räumlich und inhaltlich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Verfahrens beziehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für das vorliegende Verfahren bedeutet das im Einzelnen:

Die unmittelbar an das (Hochbau)Vorhaben geknüpften Planungsinhalte sind der eigentlichen Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst zu entnehmen, siehe Planzeichnung, M 1 : 500. Ergänzend sind der Begründung in der Anlage verkleinerte Darstellungen der geplanten Hochbauten beigelegt (Ansicht, Grundriss).

Die mit der verkehrlichen- und sonstigen Erschließung des Vorhabens verknüpften Planinhalte sind detailliert im Straßenausbauvorentwurf dargestellt, siehe Beiplan 1, M 1 : 500.

Die Planungen zum Durchlassbauwerk am Varrenbruchgraben sind in Beiplan 2 dargestellt.

Die Beipläne 1 und 2 werden als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.3 Projektübersicht und örtliche Erschließungsbedingungen

• Projektübersicht

Im Einzelnen sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine in **drei Bauabschnitten** zu realisierende Betriebshalle mit angelagerter Verwaltung und entsprechende Außenanlagen einschließlich aller Erschließungs- und Andienungsflächen geschaffen werden. Die Bauabschnitte werden im Abschnitt B dieser Begründung näher dargelegt. Zu diesen Erschließungsanlagen gehört auch ein Durchlassbauwerk über den „Varrenbruchgraben“, das ebenfalls vom Antragsteller hergestellt wird. Der östliche Teil des Geltungsbereichs dient der Vorhaltung betriebszugehöriger Lagerflächen, deren Nutzung voraussichtlich erst bei letztendlicher Fertigstellung der Produktionshalle, d.h. mit dem 3. Bauabschnitt, zum Tragen kommt.

Der Antragsteller hat zwischenzeitlich den erforderlichen Grunderwerb vollständig abgeschlossen.

- **Örtliche Erschließungsbedingungen**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 kann für sich allein noch keine ausreichenden **Erschließungsvoraussetzungen i. S. § 29 BauGB** entwickeln. Er kann an keine nutzbare öffentliche Verkehrsfläche oder an eine vergleichbare Erschließung unmittelbar anbinden. Der Geltungsbereich grenzt westlich unmittelbar an die Gemarkungs- und Gemeindegrenze von Schwarmstedt an. Für diesen Bereich trifft der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17, „Im Winkel“ der Gemeinde Schwarmstedt Festsetzungen, die gegenwärtig hinreichende Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 29 BauGB für das Vorhaben Nordmeyer nicht erfüllen. Zur Schaffung der ausstehenden Erschließungsvoraussetzungen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, Essel, wird ebenfalls auf Antrag des Vorhabenträgers, der nordwestlich an den „Varrenbruchgraben“ angrenzende Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt entsprechend geändert. Damit wären die Erschließungsvoraussetzungen i.S. des BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Essel hinreichend gewährleistet.

2. Geltungsbereich / Besitzverhältnisse / bauleitplanerische Vorgehensweise

- **Geltungsbereichsdarstellung**

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der bebauten Ortslage von Schwarmstedt, östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Im Winkel“. Seine vorläufige Größe beträgt insgesamt ca. 12.400m². Davon umfassen ca. 11.300m² das eigentliche Betriebsgrundstück des Antragstellers.

Der östliche Teil, ca. 3.600m², ist im Zuge des 3. Bauabschnitts als Abstell- und Zwischenlagerbereich für Lieferungen vorgesehen.

Er umfasst das gesamte Flurstück 55/1 sowie die Flurstücke 89/4, 93/3, 88/4, 90/5 (Bachlauf mit Randbereichen), jeweils teilweise, alle Flur 10 der Gemarkung Essel.

- **Aktuelle Nutzung**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Vegetationskundlich ist sie als artenarmer Acker, Grasacker / Intensivgrünland, in geringer ökologischer Wertigkeit anzusprechen. Bis auf den nordwestlich angrenzenden „Varrenbruchgraben“ sind im gesamten Umfeld des Planungsgebiets keinerlei Gehölze zugegen. Das Landschaftsbild wird durch die angrenzende gewerbliche Bebauung und den Gehölzbesatz beidseitig des „Varrenbruchgrabens“ bestimmt.

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird die offene Wasserführung des genannten Gewässers durch ein Brückenbauwerk (Durchlass) betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Geltungsbereichs eine Erdgasleitung sowie die Kerosinleitung Hodenhagen - Langenhagen befindet.

- **Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit der betroffenen Flächen**

Der Antragsteller befindet sich entweder im Besitz der vorab genannten Flurstücke, oder die durch das Vorhaben betroffenen Flächen, hier: die unmittelbare Grabenparzelle des „Varrenbruchgrabens“, werden ihm zur Nutzung zugänglich gemacht.

Im Einzelnen hat er zwischenzeitlich für die unmittelbare Erschließung des Betriebsgrundstücks, Flurstück 55/1, Teilflächen der Flurstücke 55/2 und 54/1 erworben.

Die durch diese Planung betroffenen Teilbereiche der Flurstücke 89/4 und 88/4, alle Flur 10, Gemarkung Essel, am nordwestlichen Ende des Geltungsbereichs, standen im Eigentum der Teilungsinteressenschaft von Essel. Diese Teilflächen wurden durch die Gemeinde Essel erworben. Flurstück 90/5 ist ebenso im Besitz der Gemeinde Essel. Zur Nutzung bzw. zur Errichtung eines Durchlassbauwerks für den eigentlichen Verlauf des „Varrenbruchgrabens“ wird der Antragsteller mit dem zuständigen

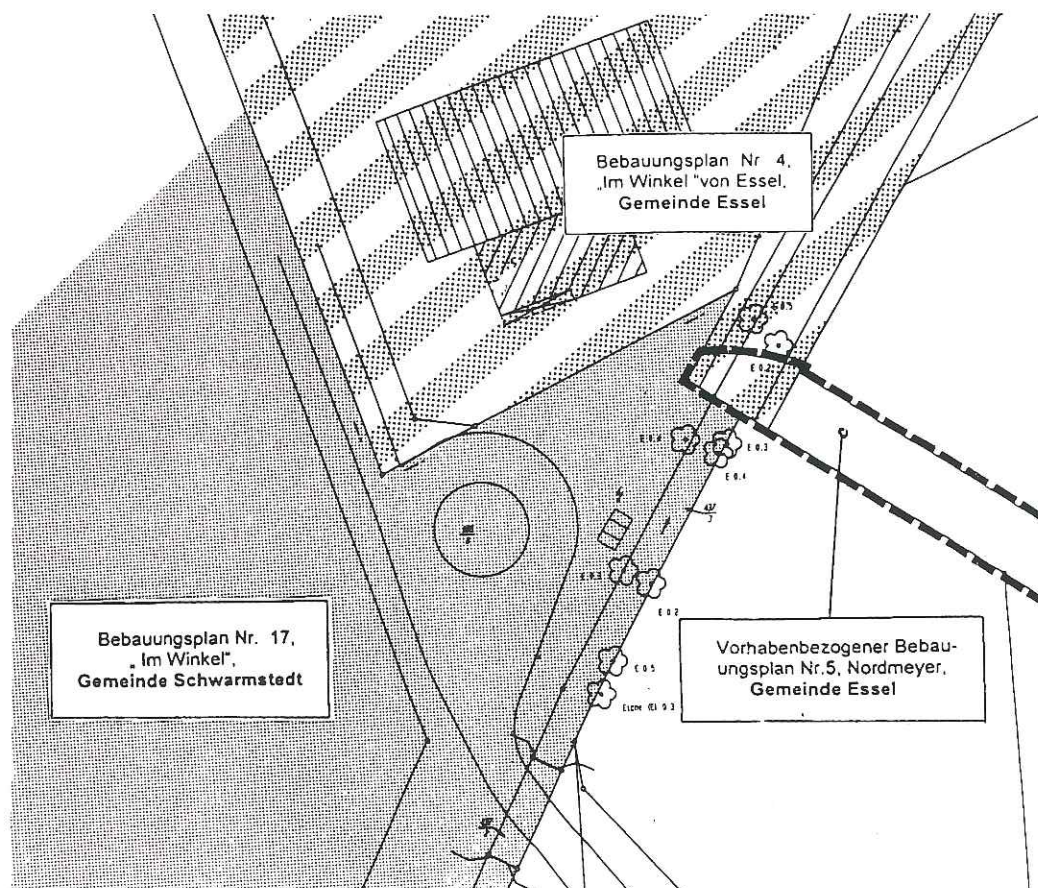
Unterhaltungs- und Pflegeverband „Untere Leine Nr. 54“, Sitz Neustadt a. Rbge., eine entsprechende Vereinbarung treffen.

• **Bauleitplanerische Rahmenbedingungen / Vorgehensweise**

Die Flurstücke 89/4, 93/3, 88/4, 90/5, jeweils teilweise, alle Flur 10, Gemarkung Essel, hier: Bachlauf mit Randbereichen, befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 4 „Im Winkel“ der Gemeinde Essel**. Dieser setzt hier einen Wasserlauf sowie begleitende Grünstreifen als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB fest - siehe auch entsprechenden Planausschnitt in Anlage 3 zu dieser Begründung.

In diesem betroffenen Bereich wird der Bauungsplan Nr. 4 durch dieses Verfahren zum vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 5 aufgehoben.

Die **Gemeinde Schwarmstedt** wird auf Antrag des Vorhabenträgers parallel zu diesem Verfahren eine Änderung des **Bebauungsplans Nr. 17 „Im Winkel“** vornehmen, um wie in Abschnitt 1.3 dargelegt, die Erschließungsvoraussetzungen i. S. § 29 BauGB für diesen vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 5, Gemeinde Essel, herzustellen. Dieser Teil des Geltungsbereichs von Bauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt befindet sich in unmittelbar westlicher Fortsetzung dieses Verfahrens auf der Westseite des „Varrenbruchsgrabens“. Gegenwärtig werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsgrün, festgesetzt, siehe auch Anlage 4 zu dieser Begründung. Materiell wird dabei über die vorhandene Wendeanlage an der Ostseite der Gemeindestraße „Am Varrenbruch“ eine Anbindung eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB für diesen vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 5, Essel, eröffnet. Hierzu ist die Festsetzung von Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 9 (1) Nr. 21 BauGB, zugunsten eines näher zu definierenden Nutzerkreises vorgesehen. Die Abgrenzungen der Gemarkungen Essel und Schwarmstedt und entsprechend der beiden Bauungspläne sind nachfolgendem Übersichtslageplan zu entnehmen.



Neben den angesprochenen, derzeit oder künftig gemäß § 30 BauGB überplanten Flächen wird die **nördliche Ecke des Flurstücks 195/5, Flur 3, Gemarkung Schwarmstedt** durch das geplante Durchlassbauwerk über den Varrenbruchgraben in Anspruch genommen. Die Fläche ist weniger als 10m² groß und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwarmstedt. Es handelt sich um eine Wiesenfläche.

Aufgrund der Kleinflächigkeit wird auf die Überplanung des Bereichs verzichtet. Das Vorhaben ist hier gemäß § 35 BauGB genehmigungsfähig. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Mit der Gemeinde Schwarmstedt wird der Vorhabenträger eine Regelung (städtebaulicher Vertrag o.ä.) treffen, um die in Anspruchnahme und Nutzung der Fläche abzusichern.

3.1 Ziele und Zwecke der Planung / Voraussichtliche Auswirkungen

Die Planung soll, wie eingangs ausgeführt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für dieses näher darzulegende Gewerbeobjekt schaffen. Dabei handelt es sich um eine Betriebshalle mit ca. 7,00 m Höhe und einer Grundfläche von ca. 1.600m² aus dem Bereich des Maschinen- und Anlagenbaus. An diese Halle angelagert bzw. teilweise darin integriert ist ein Büro- und Versorgungstrakt. Zur Projektbeschreibung im Einzelnen siehe Teil B dieser Begründung.

Damit wird der Wohn- und Arbeitsstandort Essel innerhalb der Samtgemeinde Schwarmstedt zusätzlich gefördert und weiterentwickelt. Diese Planung soll planungsrechtlich die Umsiedlung und weitere Entwicklung eines Gewerbebetriebes sowie damit einhergehend von ca. 20 neuen (insgesamt ca. 30) Arbeitsplätzen eröffnen.

Hierzu sollen die bauplanungsrechtlichen Erschließungsvoraussetzungen für das Grundstück des Antragstellers hergestellt werden. Im Einzelnen ist ein Erschließungsstich einschließlich eines Durchlassbauwerks zur Querung des Varrenbruchgrabens vorgesehen. Zur Straßenplanung siehe im Einzelnen Abschnitt 7 dieser Begründung. Nicht Bestandteil dieser Planung ist die Schaffung der Erschließungsvoraussetzungen für das gesamte spätere Gewerbegebiet, entsprechend der Darstellungen der 14. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt. Dabei werden die Erschließungsbelange der zukünftig im Rahmen dieser Planänderung zukünftig vorgesehenen Gesamtfläche für eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr umfänglich vorbereitet.

Infolge dieser Planung wird keine maßgebliche Zunahme der Verkehrsmengen auf den Zufahrtsstraßen zu erwarten sein. Dieser Aspekt erlangt jedoch angesichts der weiteren, sich nördlich anschließenden Gewerbeansiedlungen für die Straße „Am Varrenbruch“ und die B 214 Bedeutung. Es bedarf zu gegebener Zeit einer Anpassung der Erschließungsqualitäten.

Gleichzeitig sollen Außenanlagen (zur Anlage von Parkplätzen und Zufahrten sowie damit einhergehende Freiraumgestaltung) planungsrechtlich vorbereitet werden. Es wird im Einzelnen eine landschaftsbildwirksame Eingrünung des Plangebiets, hier primär nach Süden und Osten geleistet.

Diese Planung ist gleichzeitig mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Es geht Ackerfläche verloren. Besonders zu beachten sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Planungsfläche keilförmig in die (derzeit noch) unverbaute Landschaft erstreckt. Deshalb quantifiziert sie den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 8 BNatSchG und benennt und sichert Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 1a BauGB. Deren Umsetzung wird - neben anderen Dingen - im Durchführungsvertrag für den Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert werden.

Zusammenfassend sichert und stärkt diese Planung den Arbeitsplatzstandort Essel bzw. die Samtgemeinde Schwarmstedt in ihrer Lage unmittelbar nördlich an den Ordnungsraum Hannover angrenzend (siehe LROP). Sie ist Voraussetzung für die Existenzsicherung eines mittelständischen Gewerbebetriebs.

3.2 Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Stichworten

Ziele und Zwecke der Planung:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Wohn- und Arbeitsstandortes Essel in der Samtgemeinde Schwarmstedt.
- Projektbezogene Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Ansiedlung in räumlicher Fortsetzung der Gewerbegebiete im Bereich „Varrenbruch“ der Gemeinden Essel und Schwarmstedt einschließlich aller erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen.
- Beachtung und Vorbereitung der Planungs- und Entwicklungsziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt, hier: 12 Teiländerung.
- Einbindung in das örtliche Erschließungsnetz.
- Gewährleistung einer standortbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, § 8a BNatSchG, einschließlich einer angemessenen Einbindung in das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung:

- Stabilisierung des Gewerbebestandes Essel durch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze innerhalb der verarbeitenden Branche.
- Räumliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietskomplexes am „Varrenbruch“ in den Gemeinden Essel und Schwarmstedt.
- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 29 BauGB für einen Gewerbebetrieb der verarbeitenden Branche.
- Vorbereitung der Erschließungsvoraussetzungen für die innerhalb der 14. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt betriebene Erweiterung des Gewerbegebiets Varrenbruch in Essel sowie Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs im bestehenden Gewerbegebietsbereich, insbesondere auf der Gemeindestraße „Varrenbruch“.
- Plangewollter Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, § 8a BNatSchG.

4.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird derzeit durch die 14. Änderung geändert. Teiländerungsfläche 12 des Verfahrens umfasst einen ca. 13 ha großen Bereich im Westen der Gemeinde Essel. Dieser ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll durch die 14. Änderung in gewerbliche Baufläche sowie untergeordnet (entlang des

Varrenbruchgrabens sowie der Ostkante des Änderungsbereichs) als Grünfläche dargestellt werden.

Die Unterlagen zur 14. Flächennutzungsplanänderung werden der Bezirksregierung Lüneburg umgehend zur Genehmigung vorgelegt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant den südlichen Teil der 12. Teiländerungsfläche. Im Einzelnen soll die Gebietserschließung durch eine Querung des „Varrenbruchgrabens“ zur vorhandenen Gewerbegebietsstraße geleistet werden. Eine alternative Trassenführung scheidet aufgrund der bereits ausgeübten Nutzungen im näheren Umfeld aus.

Es ist festzustellen, dass die durch dieses Verfahren eröffnete Gebietserschließung auch die Erschließungsachse für das durch die vorab benannte Flächennutzungsplanänderung eröffneten Gewerbegebietserweiterung darstellt. Diese Planung sichert mit dieser Trassenführung sowie der in Abschnitt B dieser Begründung näher dargelegten Bauausführung gleichzeitig die Planungsziele der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Zuge dieser Querung werden die Belange des „Varrenbuchgrabens“ berücksichtigt.

Des Weiteren berücksichtigt diese Planung die sich aus der Flächennutzungsplanänderung ergebenden Anforderungen an die landschaftsbildwirksame Eingrünung des Bereichs.

Materiell werden die Planungsziele der 14. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt eingehalten.

Formell gilt derzeit, dass es sich im vorliegenden Fall um ein Parallelverfahren im Sinne § 8 (3) BauGB handelt, wobei der Bebauungsplan vollinhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird, soweit dies nach dem derzeitigen Planungsstand des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss) ablesbar ist.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Essel ist als Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt Teil des ländlichen Raumes gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994. Hierfür definiert das LROP die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Entsprechend Teil I, B 3, des LROP sind diese Bereiche so zu entwickeln, dass u.a. ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt und die Siedlungsstruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Gemäß Teil II, C 1.3, soll vorhandenes Entwicklungspotential erschlossen und gefördert werden, wobei der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen ist.

Diese Planung trifft vorhabenbezogene Festsetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Sicherung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Samtgemeinde Schwarmstedt.

Diese Planung nutzt die Flächenpotentiale sowie die Erschließungsgunst am in Rede stehenden Standort. Infolge dieser Planung geht Ackerfläche verloren. Die Flächenumwandlung von Ackerfläche in gewerbliche Baufläche wird durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz ist gering.

Insgesamt ist diese Planung daher mit den Belangen der Landesplanung zu vereinbaren.

Anmerkung: Das Regionale Raumordnungsprogramm, RROP, für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist derzeit außer Kraft, da in Überarbeitung befindlich.

4.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange sind insofern betroffen, als wie vorab angesprochen, der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt durch die 1. Änderung angepasst werden muss. Im Einzelnen ist die östlich der festgesetzten Wendeanlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Straßenbegleitgrün“, zu ändern z.B. als Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 9 (1) Nr. 21 BauGB: damit können die planungsrechtlich erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gesichert werden. Dabei beschränkt sich die Änderung eindeutig auf die sich aus der vorgesehenen Betriebsansiedlung ergebenden Notwendigkeiten. Die Planung verzichtet demnach beispielsweise auf die Festsetzung eines straßenbegleitendes Rad-/Gehweges o.ä., welcher erst langfristig, bei weiterer gewerblicher Entwicklung im betroffenen Bereich, sinnvoll erscheint.

Infolge der mit dieser Planung verbundenen Betriebsansiedlung ist daher zunächst lediglich eine vernachlässigbare Verkehrsmengensteigerung verbunden.

Es sei jedoch jetzt schon darauf hingewiesen, dass zu erwartende weitere gewerbliche Nutzung auf den nördlich anschließenden Flächen langfristig verstärkten Gewerbeverkehr nach sich ziehen wird, welcher insbesondere die Ortslagen Schwarmstedt und Buchholz / Aller belasten wird. Dies ist in den entsprechend anstehenden Bauleitplanverfahren dann zu behandeln.

4.4 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren betroffen, da intensiv genutzte Grünlandflächen der landwirtschaftlichen Nutzung langfristig entzogen werden.

Innerhalb der Gemeinde Essel bestehen jedoch ausreichend Ersatzflächen, so dass dieser Flächenverlust kompensiert werden kann. Zudem ist die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers Indiz dafür, dass die in Rede stehenden Flächen für die örtliche Landwirtschaft verzichtbar sind.

Dieses Verfahren wird für die nördlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Zufahrtsmöglichkeit über den geplanten Erschließungsstich schaffen, so dass die Erschließung dieser Grundstücke nunmehr auch von Westen her möglich ist. Diesbezüglich ist somit hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange eine Besserstellung gegeben.

5.1 Gebäude

Im Einzelnen ist auf dem Flurstück 55/1 eine Betriebshalle mit einem angeschlossenen Bürotrakt vorgesehen. Die Betriebshalle wird in 3 etwa gleich großen Bauabschnitten errichtet. Die Grundfläche der Halle beträgt ca. 63 x 25m, unmittelbar westlich daran schließt sich auf ca. 15 x 11m der Bürobereich an. Dieser umfasst 4 Büroräume zwischen 20 - 30m² Grundfläche.

In unmittelbarer Fortsetzung des Bürotrakts werden innerhalb der Halle auf zwei Ebenen (EG und DG) auf ca. 65m² bzw. ca. 80m² Grundfläche Räume für sanitäre Einrichtungen, Umkleiden, Aufenthalt sowie Haustechnik untergebracht.

Im Erdgeschoss liegt in der südwestlichen Ecke der Betriebshalle ein ca. 15m² großer Raum zur Unterbringung eines 10.000 Ltr-Heizöltanks.

Die geplante Höhe der Halle beträgt ca. 6,80m, Oberkante Dach. Die geplante Höhe des Bürotrakts beträgt ca. 3,60m.

Die drei Abschnitte der Betriebshalle sowie der Bürotrakt sind jeweils mit einem schwach gewölbten Tonnengewölbe, in beschichtetem Trapezblech ausgeführt, bedeckt. Somit ergibt sich im Inneren jeweils eine gut nutzbare Raumhöhe. In der nördlichen Fassade der Produktionshalle sind drei große Sektionaltore vorgesehen, um die Halle befahren zu können. Der separate Eingang zum Bürobereich ist ebenfalls nach Norden orientiert.

5.2 Bauliche Nutzung (Betriebshalle)

Der Antragsteller stellt Abfüll- und Verpackungsanlagen her. Die Nutzungsart ist dem Anlagen- und Maschinenbau zuzuordnen, mithin als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb i.S. der BauNVO einzuordnen.

Im 1. Teil der geplanten Betriebshalle wird die Montage der Maschinen erfolgen: Mechanik, Elektrik, Konstruktion, sowie die Entwicklung von Elektro- und Pneumatiksteuerungen.

Im 2. Teil wird die Herstellung der dafür erforderlichen Einzelteile erfolgen.

Der 3. Teil bietet grundsätzliche Erweiterungskapazitäten.

Heizung und Energieversorgung werden im 1. Teil untergebracht. Von dort aus werden die übrigen Teile mitversorgt.

5.3 Freiflächen / Außenanlagen

Südlich des geplanten Gebäudes, am östlichen Grundstücksrand sowie das Betriebsgrundstück mittig teilend ist eine Bepflanzung vorgesehen, um die Eingriffe in das Landschaftsbild abzumildern. Im Einzelnen ist auf einer Breite von mind. 8,50m eine 3-reihige Bepflanzung verschiedener Wuchshorizonte geplant. Auf die Pflanzliste, welche standortheimische Gehölze vorschreibt, wird hingewiesen. Die Bepflanzung wird eindeutig eine landschaftsbildwirksame Eingrünung des Grundstücks sichern. Die zeichnerischen und § 5 der textlichen Festsetzungen leisten planungsrechtlich die Absicherungen dieser Ziele. Hierzu gehört auch die Vorgabe einer Pflanzliste mit standortheimischen Laubgehölzen. Gleichzeitig wird in § 5 der Vollzug der aus der Planung ergenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, § 8a BNatSchG, geleistet. Der Bestand der Gehölze wird ebenfalls festgeschrieben. Siehe im Einzelnen Abschnitt E, Kap. 12.

In der nordwestlichen Grundstücksecke ist im Anschluss an eine Zufahrts- und Rangierfläche die Anlage von mindestens 20 Stellplätzen geplant. Weiterhin ist im östlichen Anschluss an den 3. Bauabschnitt die Anlage von 10 Stellplätzen vorgesehen. Die Anforderungen der NBauO werden damit eindeutig erfüllt.

Der östliche Grundstücksbereich wird als Zwischenlagerfläche festgesetzt. Seitens des Antragstellers ist zunächst eine private Garten- und Grabelandnutzung geplant. Mit Realisierung des dritten Bauabschnitts der Produktionshalle werden die östlichen Bereiche dann als Zwischenlagerfläche für Material benötigt. Hierzu wird eine entsprechende Fahrerschließung für diesen Teil hergestellt. Der Bereich wird wasserdurchlässig befestigt.

Teil C: Zeitliche Umsetzung

6.0 Zeitliche Umsetzung

Der Vorhabenträger plant eine zeitlich gestaffelte Umsetzung der Planung.

Die Erschließung und die ersten beiden Bauabschnitte der Betriebshalle sowie der dazugehörige Teil der Außenanlagen sollen möglichst umgehend, optimalerweise bis Ende dieses Jahres, fertig gestellt sein.

Der 3. Bauabschnitt der Halle, die dazugehörigen Teile der Außenanlagen und die o.g. Zwischenlagerfläche sollen in ca. 10-12 Jahren erstellt werden.

Nähere Angaben zu den Umsetzungshorizonten sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

7.1 Verkehrliche Grundstückserschließung

Mittels zeichnerischer Festsetzungen und § 3 der textlichen Festsetzungen regelt dieses Planwerk die planungsrechtliche Absicherung der Erschließung.

Die Festsetzungen zur Grundstückserschließung basieren auf einer Straßenplanung des Büros Renk.Horstmann.Renk, Laatzen / Soltau, aus 03/2000. Der Straßenvorentwurf ist mit der Gemeinde Essel, der Gemeinde Schwarmstedt sowie dem Vorhabenträger abgestimmt.

Im Einzelnen wird das Betriebsgrundstück Nordmeyer von der Bundesstraße B 214 her über die Gewerbestraße „Am Varrenbruch“, eine Querung des Varrenbruchgrabens südlich der vorhandenen Gewerbenutzungen und einen Erschließungsstich unmittelbar entlang der Südwestkante der Gemarkung Essel in das vorhandene Verkehrsnetz eingebunden.

Dieses vorliegende Verfahren wird den genannten Erschließungsstich einschließlich des über den Varrenbruchgraben herzustellenden Durchlasses bauleitplanerisch absichern. Zum Durchlassbauwerk siehe folgender Abschnitt.

Zudem wird im Übergang zum eigentlichen Betriebsgrundstück eine den Anforderungen der EAE entsprechende, Lkw-gerechte Wendeanlage festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Vorhabensträger das eigentliche Betriebsgrundstück (unter Ausschluss der Wendeanlage) einzäunen und schließen kann, ohne dass beispielsweise bei nächtlichen Anlieferungen oder durch Irrfahrten verkehrliche Komplikationen auftauchen.

Zudem sichert die Erschließung somit eine problemlose Müllentsorgung des Betriebsgrundstückes (ohne Rückwärtsfahrten des Entsorgers).

Längerfristig ist gemäß derzeitigem Planungsstand vorgesehen, das gesamte geplante Gewerbegebiet, dessen Dimension aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, 12. Teiländerung, ablesbar ist, über die beschriebenen Verkehrsanlagen zu erschließen. Dementsprechend berücksichtigt die Lage der Wendeanlage eine mögliche Fortführung der Erschließungsstraße entlang der Nordgrenze des Betriebsgrundstücks. Die Wendeanlage würde in ihrer Funktion sodann entfallen, so dass die auf Flurstück 56/1 liegenden Teile der Wendeanlage als Kfz-Abstellfläche in Verbindung mit einer ggf. neu anzulegenden Zufahrt dienen können.

Der Straßenvorentwurf sieht eine 5,50m breite Fahrbahn mit beidseitigem Seitenstreifen vor. Der Straßenausbau wird also zunächst noch nicht die langfristig vorgesehenen gewerblichen Planungen östlich des Varrenbruchgrabens entsprechend der Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen, siehe oben.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann problemlos eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 6,50m erfolgen. Aus diesem Grund ist auch eine einseitige Querneigung vorgesehen.

Im Endausbauzustand ist zudem ein einseitiger Geh- und Radweg, Breite 2,50m, vorgesehen, welcher dann unter Teilaufhebung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 zusammen mit der dann 6,50m breiten, öffentlichen Verkehrsfläche in einem neuen Bebauungsplanverfahren festzusetzen wäre.

Auf den Ausvorbauentwurf, Beiplan 1, wird verwiesen, aus dem die Lageplan-Elemente ersichtlich sind.

Hinsichtlich des Anschlusses an die Straße „Am Varrenbruch“ ist festzuhalten: Da außerhalb der Gemarkungsgrenze von Essel befindlich, kann dieser Bereich nicht mit in das Verfahren einbezogen werden. Stattdessen ist der hier betroffene Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt zu ändern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird die Festsetzung einer Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit 5,50m Breite zugunsten der Anlieger (insbesondere des Antragstellers) beinhalten, so dass der Anschluss des Betriebsgrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche (hier Wendeanlage Am Varrenbruchgraben) gesichert ist.

Um den Endausbauzustand herzustellen, wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 nochmals überplant werden müssen, da die Straßenfläche verbreitert (6,50m) werden und als öffentlich festgesetzt werden muss. Zudem muss der Geh-/Radweg abgesichert werden.

Des Weiteren müssen Regelungen zur verkehrsgerechten Einmündung der dann neuen öffentlichen, stärker frequentierten Gewerbegebieterschließung in die Straße Am Varrenbruchgraben gefunden werden (Aufhebung der Lkw-gerechten Wendeanlage) - siehe hierzu im Einzelnen das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt.

Zusammenfassend gilt: Die Erschließung des Betriebsgrundstücks Nordmeyer ist durch dieses Verfahren in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt gesichert, § 30 (2) BauGB.

7.2 Durchlassbauwerk über den Varrenbruchgraben

Im Zuge der Erschließung des Betriebsgrundstücks wird der Varrenbruchgraben gequert. Dies wird mittels eines Durchlasses mit einer Innenbreite von 2m und einer Länge von ca. 10m geleistet. Es handelt sich um ein Fertigteilbauwerk in Stahlbetonrahmen-Konstruktion, bestehend aus mehreren Segmenten, welches auf einer Sauberkeitsschicht abgesetzt wird. Sohle und Gewässerprofil werden dauerhaft gesichert. Zunächst ist lediglich die Anlage der Fahrbahn in 5,50m Breite vorgesehen.

Das Bauwerk ist so dimensioniert, dass im Endausbauzustand 6,50m Fahrbahnbreite und 2,50m Geh-/Radweg untergebracht werden können.

Für die Querung des Grabens wird rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 91 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eingeholt werden. Dabei sind u.a. die festgelegten Bemessungen des Abflussprofils hydraulisch nachzuweisen.

Der Pflege- und Unterhaltungsverband „Untere Leine“ in Neustadt am Rbge. ist zu beteiligen. Die detaillierten Unterlagen zum Ausbau werden mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. Der Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger sind verantwortlich für die Sicherung und Unterhaltung des Brückenbauwerkes. Schäden und Kosten, welche durch die Brücke entstehen, hat der Antragsteller bzw. sein Rechtsnachfolger zu beheben bzw. zu tragen.

Hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird auf Abschnitt 9.3 verwiesen.

7.3 Ver- und Entsorgung / Regenwasserableitung

Die Versorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Die Entsorgung erfolgt voraussichtlich mit Hilfe eines Hebewerks und einer Druckrohrleitung, um die Höhenunterschiede überwinden und einen Anschluss an das vorhandene Netz westlich des Varrenbruchgrabens herstellen zu können.

Sämtliche Leitungen verlaufen nach derzeitigem Planungsstand (vorbehaltlich endgültiger Abstimmung mit den Versorgungsträgern) im Fahrbahnseitenstreifen dergestalt, dass eine spätere Verbreiterung der Fahrbahn auf 6,50m berücksichtigt ist.

Das auf dem Betriebsgrundstück anfallende Regenwasser (Dachflächen und Zufahrten, Stellplätze etc.) wird örtlich versickert.

Das auf der Fahrbahn anfallende Regenwasser wird über das Bankett abgeleitet und im Straßenseitenraum versickert (Muldenversickerung).

§ 4 der textlichen Festsetzungen setzt planungsrechtlich das getroffene Konzept zur Regenwasserversickerung durch. Grundlage bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138.

Zu beachten sind folgende Rahmenbedingungen:

Flächenhafte Versickerung, z.B. im Bereich der Zwischenlagerfläche, ist erlaubnisfrei. Dabei ist hier eine Gestaltung vorzunehmen, welche ohne Drainagesystem auskommt.

Gemäß örtlicher Aussagen ist der Untergrund für Versickerung geeignet. Der Grundwasser-Flurabstand ist ausreichend (mind. 1m bis zur Sohle etwaiger Versickerungsanlagen).

Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden ist erlaubnispflichtig. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens ist dabei ein 15-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n=0,2$ anzusetzen. Die Mulden sind nach der Profilierung mit einer mind. 30cm dicken Oberbodenschicht ($k_f < 10^{-3}$ m/sec) abzudecken.

7.4 Brandschutz

Für das Plangebiet steht über drei Stunden eine Löschwassermenge von Mindestens 2400l/min zur Verfügung. Die Planung wird sicherstellen, dass diese Menge von jeder baulichen Anlage aus in einer Entfernung von max. 300m bereit steht.

Eine Löschwasserentnahmestelle muss dabei nach höchstens 150m erreicht werden können.

Teil E: Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

8.1 Gebäude

Durch dieses Verfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Gewerbebetrieb des Maschinen- und Anlagenbaus eröffnet. § 2 der textlichen Festsetzungen übernimmt als immissionsschützerische Störgradbeschreibung die Regelung gemäß § 8 (1) BauNVO für einen „ nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Damit sind bezogen auf den geplanten Betrieb die in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte beurteilungsrelevant. Zur immissionsschützerischen Darstellung siehe Abschnitt 10.0 dieser Begründung.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mittels zeichnerischer und §1 der textlichen Festsetzungen im Sinne einer überbaubaren Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB einen Bereich fest, welcher die maximale Ausdehnung des Gebäudeumrisses markiert. werden (Art und Maß der baulichen Nutzung).

Dieser Bereich umfasst für die eigentliche Betriebshalle für den Maschinen- und Anlagenbau, 63,00m x 26,50m, somit ca. 1.670m².

Diese Betriebshalle wird in 3 etwa gleich große Bauabschnitte unterteilt, um im Planwerk die vorgesehene schrittweise Realisierung der Planung zu veranschaulichen. (Nähere Angaben zur zeitlichen Umsetzung sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen).

Als maximal zulässige Grundfläche setzt dieses Verfahren für die Produktionshalle 1.650m² fest. Das Bauvorhaben überbaut gemäß Hochbauentwurf, Stand Januar 2000, eine Fläche von 1.556m².

Somit wird ein Spielraum von ca. 100m² eröffnet, um geringfügige Anpassungen des Hochbauentwurfs zu ermöglichen. Der beschriebene Spielraum ist hinsichtlich Projektbezug und Aussagegenauigkeit mit den Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu vereinbaren.

Für die Betriebshalle wird weiterhin eine Baumasse gemäß der Definition in § 21 (2) BauGB von maximal 11.000m³ festgesetzt, sowie eine Höhe von max. 7,20m über anstehendem Gelände.

Der Hochbauentwurf sieht derzeit eine Gebäudehöhe von ca. 6,80m vor.

Bei deren voller Ausnutzung ergäbe sich auf der im Hochbauentwurf überplanten Grundfläche eine Baumasse von 10.581m³ vor. Dabei gilt, dass die voraussichtliche Baumasse infolge des tonnenartig leicht gewölbten Daches real etwas geringer sein wird.

Analog zur zulässigen Grundfläche ist also auch hier ein geringfügiger Spielraum vorgesehen.

Die zulässige Höhe eröffnet die Möglichkeit, das Bauwerk - durch Bepflanzung unterstützt - noch in das Landschaftsbild zu integrieren. Dabei wird die Höhe auf die anstehende Geländeoberfläche (siehe Definition § 16 NBauO) eindeutig bezogen. Um hinsichtlich ggf. erforderlicher Sockelhöhen für den Hochbauentwurf Anpassungsspielräume zu eröffnen, sieht dieses Verfahren einen (im Vergleich zu GR und BMZ) größeren „Wackelraum“ vor.

Für den unmittelbar angegliederten und zur Betriebshalle gehörenden Bürobereich wird eine Grundfläche von maximal 200m² festgesetzt, welche in einem räumlich definierten Bereich von 13,50m x 16,50m realisiert werden kann.

Gemäß Hochbauentwurf, Stand Januar 2000, ist für den Bürobereich eine Fläche von 161m² vorgesehen. Somit ergibt sich auch hier ein Gestaltungsspielraum, welcher jedoch einer vorhabenbezogen-hinreichende Aussagepräzision unterliegt.
Es wird Eingeschossigkeit festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die eng an den Hochbauentwurf angelehnten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung hier hinreichend konkret sind.

Zur Zwischenlagerfläche im nordöstlichen Anschluss siehe Abschnitt 8.4.

8.2 Außenanlagen / Stellplätze

Entsprechend der Ausführungen in Abschnitt 5.3 werden auf dem Grundstück durch zeichnerische Festsetzungen Flächen für mind. 30 Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplätze sind den Bauabschnitten zugeordnet. Die östlich der Betriebshalle gelegenen Stellplätze sind dem 3. Bauabschnitt zugeordnet, die übrigen Stellplätze den ersten beiden gemäß Bauantrag vorgesehenen Bauabschnitten.

Die Stellplätze im westlichen Teil werden dabei im Sinne sparsamer Erschließung unmittelbar der festgesetzten Wendeanlage zugeordnet und sind teilweise auch von dieser direkt anzufahren.

Die nördlich / nordwestlich des Gebäudekomplexes gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen überwiegend als Fahrerschließung für die Stellplätze bzw. die Produktionshalle. Sie werden anforderungsgerecht gepflastert oder gleichartig befestigt werden.

Die Rand- und Übergangsbereiche werden landschaftsbildwirksam begrünt, siehe hierzu Abschnitt 9.

8.3 Erschließung

Es wird mittels zeichnerischer Festsetzungen und § 3 der textlichen Festsetzungen eine private Verkehrsfläche festgesetzt:

Die planerische Konzeption, welche dieser Festsetzung zugrunde liegt, ist vorhergehend beschrieben, siehe Teil D.

Nutzungszweck und Zuordnung der privaten Verkehrsfläche werden entsprechend der Erschließungsanforderungen abgesichert. Das heißt, die Straße ist auf den Verkehr beschränkt, welcher aus dem Betriebsgrundstück des Antragstellers resultiert, gleichsam einer verlängerten Grundstückszufahrt.

Außerdem wird aus Gründen der Klarheit sichergestellt, dass eine Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben ist.

Durch den „Allgemeinen Hinweis II“ weist dieses Verfahren darauf hin, dass die allgemeinen Erschließungsvoraussetzungen gemäß § 30 (2) BauGB durch die zur Zeit stattfindende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, Gemeinde Schwarmstedt, geschaffen werden. Dabei werden Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die wiederum an eine gewidmete öffentliche Gemeindestraße angrenzen.

Hinweis:

Bei weiteren gewerblichen Nutzungen östlich des Varrenbruchsgrabens (welche durch einen entsprechenden Bebauungsplan abzusichern sein werden) ist kann die Gesamterschließung falls gewünscht über den in Rede stehenden Erschließungsstich erfolgen. Dazu wird die private Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln sein und entsprechend straßenverkehrsrechtlich zu widmen sein. Der Erschließungsstich kann erforderlichenfalls unmittelbar an der Nordgrenze des Flurstücks 55/1 entlang weitergeführt werden, wobei die Fahrbahn in ganzer Länge auf 6,50m aufgeweitet werden kann. Die räumliche Lage von Fahrbahn und Wendeanlage berücksichtigen dies. In diesem Zuge ist die Zufahrt zum Betriebsgrundstück des Antragstellers ggf. Richtung Osten zu verschieben, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit (hier Einsehbarkeit im Kurvenbereich) und der Eindeutigkeit der Verkehrsbeziehungen erforderlich ist

8.4 Zwischenlagerfläche im östlichen Grundstücksbereich

Die festgesetzte sogenannte „Zwischenlagerfläche“ östlich der Produktionshalle, zeichnerische und § 2 der textlichen Festsetzungen, dient der Lagerung von Materialien, welche für die Produktion benötigt werden. Dies ist in erster Linie Halbzeug, Stahl, Blech etc. Die Fläche dient lediglich einem vorübergehenden Abstellen. Die Fläche kann gegebenenfalls auch dem vorübergehenden Abstellen entsprechender Transportbehältnisse (Container, Wechselbrücken) dienen. Das Erfordernis, die Fläche anforderungsgerecht herzustellen ist erst bei Realisierung des dritten Bauabschnitts der Betriebshalle gegeben, das heißt bei voller Auslastung der betrieblichen Anlagen.

Es ist eindeutig nicht vorgesehen, andere als der Produktion dienende Materialien zu lagern (etwa Abfälle, Schrott etc.). Weiterhin nicht vorgesehen ist das Abstellen von Fahrzeugen, z.B. LKW. Insofern werden infolge der Nutzung des östlichen Grundstücksbereichs keinerlei wassergefährdende Stoffeinträge zu erwarten sein.

Mit einer Grundfläche, GR, von 2.000 m² wird eine bauliche Anlage i.S. § 2 (1) NBauO festgesetzt. § 2 der textlichen Festsetzungen stellt weiter sicher, dass diese Zwischenlagerfläche ausschließlich mit dem geplanten Anlagenbaubetrieb verknüpft ist.

Die Fläche wird einschließlich einer bei Bedarf herzustellenden Umfahrung mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, siehe § 4 der textlichen Festsetzungen.

Erschließungstechnisch wird die Lagerfläche von Richtung Westen aus, über die vorgesehenen innerbetrieblichen Fahrwege, angeschlossen.

9.0 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.1 Einleitung / Grundlagen

Dieses Bebauungsplanverfahren stellt die bauleitplanerische Grundlage für einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs dar. Gemäß BNatSchG hat dieses Verfahren den Eingriff darzulegen, zu bewerten und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen i.S. des Gesetzes darzulegen.

Die folgende Eingriffsbilanzierung berücksichtigt die geplante schrittweise Entwicklung des Bauvorhabens. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Ermittlung des Ausgleichsanspruchs als auch auf die räumliche Zuordnung der zu leistenden Maßnahmen.

Zielsetzung ist die an die einzelnen Bauabschnitte gekoppelte, zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die sinnfällige Anordnung der Ausgleichsflächen auf dem Betriebsgelände erleichtert wird.

Der Vorhabensträger plant, wie vorab in dieser Begründung dargelegt, die Erstellung einer Betriebshalle in drei Bauabschnitten (siehe auch Planzeichnung).

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen zeitlichen Umsetzungshorizonte und der damit verbundenen Bauantragsstellung (zunächst nur für den 1. und 2. Bauabschnitt der Halle) unterscheidet diese Eingriffsermittlung zwei Entwicklungsstufen:

Entwicklungsstufe 1 umfasst die Erstellung des Erschließungsstichs (Fahrbahnbreite 5,50m), die Errichtung des 1. und 2. Bauabschnitts der Produktionshalle sowie die Herstellung der Freiflächen und Außenanlagen (Grünflächen, Rangierflächen, Zufahrten) bis auf Höhe der Ostkante des 2. Bauabschnitts der Halle.

Ergänzend wird eine detaillierte Darlegung des Eingriffs in den Gewässerverlauf des Varrenbruchgrabens gegeben.

Entwicklungsstufe 2 umfasst die Errichtung des 3. Bauabschnitts der Betriebshalle, die damit zusammenhängende Fortsetzung der Außenanlagen (Stellplätze etc.) sowie die Herrichtung des gesamten östlichen Grundstücksbereichs als Fläche zur Zwischenlagerung, z.B. von Materialien.

9.2 Eingriffsbilanzierung Entwicklungsstufe 1

Für die einleitend geschilderte Entwicklungsstufe 1 ergibt sich folgender Eingriffsanspruch:

BESTAND:

Geltungsbereich (hier westlicher Teil) **ca. 5.730m²**

Nach Abzug der in diesem Teil geplanten Maßnahmenflächen sowie der straßenbegleitenden Grünstreifen ergibt sich als **Eingriffsgrundstück** i.S. des BNatSchG folgende Grundstücksfläche: Intensivgrünland, Grasacker **ca. 4.600m²**

Dabei sind primär folgende Eingriffselemente bei Realisierung dieser Planung zu erwarten:

- Beseitigung von Vegetationsfläche, Intensivgrünland - trocken **ca. 4520m²**
- Beeinträchtigung eines Gewässerverlaufs mit Randbereichen, primär während der Bauphase **ca. 80m²**
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung durch Wege und Gebäude von insgesamt **ca. 3.440m²**
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Hochbauten auf **ca. 1.200m²**

Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen sowie des Gesamteingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i.S. § 8 a BNatSchG erfolgt hierbei auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise ... Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, NLÖ, Hannover 1994, bzw. O.v. Drachenfels.

AUSGLEICH

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich, hier Bereich Entwicklungsstufe 1, folgende Maßnahmen leistbar:

- Anpflanzung eines dreireihigen Gehölzstreifens, 8,50m x 91,00m = **ca. 770m²**
- Anpflanzung von standortheimischen und -gerechten Laubgehölzen, 10 Stck, **ca. 100m²**

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich,

hier östlicher Grundstücksteil, folgende Maßnahmen leistbar:

- Anpflanzung eines zweireihigen Gehölzstreifens am östlichen Grundstücksrand, 5,00x50,00 = ca. 250m²
- Weitere Anpflanzungen am südlichen Grundstücksrand, 4,50m breit ca. 560m²

Insgesamt lassen sich der Entwicklungsstufe 1 somit Flächen von insgesamt ca. **1.680m²** zuordnen, welche mittels dargelegter Maßnahmen um eine Wertstufe aufgewertet werden können.

BILANZIERUNG

Arten und Lebensgemeinschaften:

Rechnerisch findet im Bereich des Intensivgrünlandes keinerlei Veränderung der ökologischen Wertigkeit statt, allerdings gehen die Biotopfunktionen verloren. Dieser Verlust wird rechnerisch mit einem Ausgleichsanspruch von 10% der Fläche in die Berechnung eingestellt, entsprechend **450m²**.

Im Bereich des Bachlaufs ergibt sich ein Aufwertungsbedarf um 1 Wertstufe auf insgesamt **80m²**, siehe hierzu im Detail die Ausführungen im folgenden Abschnitt 9.3.

Boden und Grundwasser:

Die Versiegelung von insgesamt 3440m² gibt rechnerisch einen Aufwertungsbedarf von **ca. 1030m²**. Der Eingriff ist nachhaltig und erheblich.

Die 3440m² resultieren aus ca. 750m² zu 100% versiegelter Verkehrsfläche sowie dem westlichen Teil des Betriebsgrundstücks, 3840m², für das ein Versiegelungsgrad von 70% unterstellt wird = 2690m²:

$$- 3440 \times 0,3 = 1030m^2$$

Landschaftsbild:

Für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird etwa 10% der Fläche als auszugleichend in die Bilanzierung einbezogen, welche durch Hochbauten beeinträchtigt ist, somit **ca. 120m²**.

Summierend ergibt sich somit ein Ausgleichsanspruch von ca. **1.680m²**.

GEGENÜBERSTELLUNG

Bei der Gegenüberstellung von insgesamt ca. 1680m² im Geltungsbereich aufgewertete Fläche und 1680m² Flächenbedarf, ergibt sich somit, dass der Eingriff im Geltungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden kann.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist die überwiegend vorgesehene 3-reihige Bepflanzung besonders wirksam. Dabei wird nicht nur für die hier geplante Produktionsstätte, sondern für das gesamte, langfristig angelegte Gewerbegebiet eine markante Begrenzung geschaffen.

Die vorgesehene standortheimischen Bäume dienen in Ergänzung der Pflanzstreifen einer Durchgrünung des Standorts und somit dem Landschaftsbild und dem Belang Arten und Lebensgemeinschaften. Es ist zu empfehlen, diese in Gruppen von 2-3 Bäumen zu pflanzen. Durch diese Pflanzungen findet u.a. eine Kompensation der Eingriffe im Bereich des Bachlaufs statt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei derzeitiger Planung im Bereich des Bachlaufs kein Baum abgängig wäre (Eingriffsminderung).

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist weiterhin anzumerken, dass davon auszugehen ist, dass die Kronenfläche bereits mittelfristig deutlich größer sein wird als die hier rechnerisch in Ansatz gebrachte Aufwertungsfläche von 10m² pro Baum. Nicht zuletzt deshalb ist der durch

Entwicklungsstufe 1 zu erwartende Eingriff hier (nicht nur rechnerisch) ausgeglichen zu betrachten.

9.3 Eingriff in den Gewässerverlauf des Varrenbruchgrabens

Beschreibung des Eingriffsbereichs:

Es handelt sich beim Varrenbruchgraben um einen mäßig ausgebauten Bachabschnitt, Wertstufe 2 gemäß NLÖ.

Der Varrenbruchgraben durchfließt überwiegend intensivlandwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Er ist durch landwirtschaftlichen Schadstoffeintrag (Düngemittel und Pestizideinsatz) vorbelastet, da die landwirtschaftlichen Flächen über weite Abschnitte unmittelbar an den Graben heranreichen. Die Gewässergüte ist als kritisch belastet (Wertstufe 2: von allgemeiner Bedeutung). Die Böschungen sind im Untersuchungsbereich wie auch im weiteren Verlauf zumindest einseitig durch einen dichten Eichensaum, St.U. 0,30-0,40m gekennzeichnet.

Im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereichs ist der Varrenbruchgraben bereits durch das vorhandene, ca. 15m lange Durchlassbauwerk für die Erschließungsstraße „Am Varrenbruch“ gekennzeichnet.

Die Tiefe des Grabeneinschnitts beträgt von der Oberkante Böschung bis zur Sohle ca. 1,60m. Die Breite der Sohle beträgt ca. 2,00m, der Wasserstand ist schwankend zwischen 10cm und 50cm. Bei Regenereignissen wirkt sich die Vorfluterfunktion des Grabens somit eindeutig aus. Die Fließgeschwindigkeit des Gewässers ist sehr gering.

Das Gewässer weist abschnittsweise Spuren von Vermüllung (Dosen, Flaschen, Kanister, Folien etc.) auf, wobei sich die genannten Gegenstände teilweise in den Sohl Schlamm eingegraben haben.

Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen geht die Planung von einer artenarmen bis sehr artenarmen Zonöse aus.

Eingriffsbeschreibung:

Der dem Antrag zugrunde liegende Stahlbeton-Rahmendurchlass weist eine Sohlbreite, innen, von 2,0m auf. Unter Hinzurechnung der Seitenwände ergibt sich eine Auflagefläche von 2,40m, bezogen auf eine mittlere Länge von 14,80m.

Hieraus resultiert eine Versiegelungsfläche „Sohle“ von ca. 35m².

Die Höhe der Seitenwände des Durchlasses ist mit 1,75m angegeben, die gemittelte seitliche Länge beträgt ca. 13,50m pro Seite.

Hieraus resultiert eine (vertikale) Versiegelungsfläche von ca. 47m².

Summierend erhält man eine versiegelte Fläche, bezogen auf Sohle und Böschungen von ca. 80m², analog der Quantifizierung in der Begründung zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Einzelnen gilt:

Sohl- und Böschungsbereiche werden flächig versiegelt und entfallen somit als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere für die wasserlebende Fauna. Der Bachlauf wird auf ca. 25 m² verschattet, was zu weiteren Beeinträchtigungen führen könnte. Insbesondere die Baumaßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in den Lebensraum dar.

Die Durchgängigkeit des Gewässers für die Wanderung bachlebender Tiere wird durch die geplante Maßnahme jedoch nicht beeinträchtigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich auf

der Sohle des Bauwerks mittel- bis längerfristig Sedimentablagerungen einstellen werden, welche langfristig zu einer Einfügung des Bauwerks in die Umgebung beitragen.

Der Eingriff in den Bachlauf selbst wird insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und sich daraus ergebender artenarm ausgeprägter Fauna nicht als erheblich eingestuft. Längerfristig ist davon auszugehen, dass der durch Bau und Betrieb der Straße beschädigte Lebensraum sich erholt und die verbleibenden örtlichen Beeinträchtigungen sich auf ein Minimum reduzieren.

Die Böschungsbereiche werden beeinträchtigt und Flora und Fauna ebenfalls als Lebensraum entzogen. Die betroffenen Böschungsabschnitte weisen Eichenbestand, Stammumfang 0,20 bis 0,50cm auf, durchsetzt mit kleinwüchsigen Unterpflanzungen. Hinsichtlich des Besatzes an Flora und Fauna weist der Eingriffsbereich keinerlei Besonderheiten auf. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Bereiche der Böschungen einen Ersatzlebensraum für die Fauna darstellen.

Angesichts der vergleichsweisen Kleinflächigkeit wird der Eingriff insgesamt zwar als erheblich, jedoch nicht als nachhaltig eingestuft. Der Eingriff in die Seitenbereiche ist ausgleichbar.

Eingriffsminimierung:

Es ist festzuhalten, dass im Sinne einer Eingriffsminderung die im Böschungs- und Randbereich vorhandenen Eichen, St.U. 0,30m, erhalten werden. Es ist lediglich die Rodung von kleinwüchsigen Unterpflanzungen erforderlich / unumgänglich. Das Durchlassbauwerks bzw. die Fahrbahn liegen eindeutig an der eingriffsgünstigsten Stelle. Die Eingriffsminimierung hat vorderste Planungspriorität, entsprechend der gesetzlichen Forderungen.

Auf die ökologisch sinnvolle Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch Mulden im Straßenseitenraum sei noch einmal hingewiesen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahmen für den aus dem Durchlassbauwerk resultierenden Eingriff ist die Aufwertung von bisher intensiv-landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche auf ca. 80m² vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist Teil der Gesamtausgleichsmaßnahme für das Vorhaben Nordmeyer, siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5, und vollzieht sich räumlich innerhalb der dort festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Es wird eine 3-reihige, gestaffelte Gehölzpflanzung vorgenommen, welche aufgrund ihrer Länge und Breite (insb. an der Süd- und Ostkante des Vorhabensgrundstücks) nicht nur landschaftsbildwirksamen Charakter hat, sondern auch eine eindeutige Habitataufwertung gegenüber der intensiven Ackerfläche darstellt. Somit werden insbesondere die Eingriffe in den Böschungsbereich kompensiert.

Es werden standortheimische und -gerechte Gehölze verwendet, siehe Pflanzliste Bebauungsplan. Die Gehölzanpflanzungen kompensieren in ihrer Intensität - siehe nachfolgende Kostenermittlung - den Eingriff in den Gewässerbereich. Die Pflanzdichte ist bewusst höher gewählt, als dies für den Ausgleich der Eingriffe in die Ackerfläche (Versiegelung des Betriebsgeländes und der Straße) vorgesehen ist, um unabhängig von der Wertstufenaufwertung den - im Vergleich zur intensiv genutzten Ackerfläche höheren - ökologischen Funktionsverlust auszugleichen.

Detaillierte Ausführungen zur Pflanzdichte und den entstehenden Kosten sind dem Nachtrag zum Genehmigungsantrag nach § 91 NWG vom 26.05.2000 sowie entsprechend dem Durchführungsvertrag zu entnehmen. Hierauf wird verwiesen.

9.4 Eingriffsbilanzierung Entwicklungsstufe 2

Für die einleitend geschilderte Entwicklungsstufe 2 ergibt sich folgender Eingriffsanspruch:

BESTAND:

Geltungsbereich (hier östlicher Teil) **ca. 6.680m²**

Nach Abzug der in diesem Teil geplanten Maßnahmenflächen sowie des zentralen Pflanzstreifens ergibt sich als **Eingriffsgrundstück** i.S. des BNatSchG folgende Grundstücksfläche:

Intensivgrünland, Grasacker **ca.4.900m²**

Dabei sind primär folgende Eingriffselemente bei Realisierung dieser Planung zu erwarten:

- Beseitigung von Vegetationsfläche, Intensivgrünland - trocken **ca. 4.900m²**
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Flächenversiegelung durch Wege, Gebäude sowie Materiallager im östlichen Teil von insgesamt **ca. 3.700m²**
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Hochbauten auf **ca. 500m²**

AUSGLEICH

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich, hier: Bereich Entwicklungsstufe 2, folgende Maßnahmen leistbar:

- Ergänzungs-Anpflanzung am südlichen Rand, 3,50m, sowie am östlichen Rand, **7,50m**; insgesamt **ca. 820m²**
- Anlage eines zentralen Pflanzstreifens, 5,00 x 35,00m **ca. 175m²**
- Anpflanzung von standortheimischen und -gerechten Laubgehölzen, 10 Stck, **ca. 100m²**

Insgesamt lassen sich der Entwicklungsstufe 2 somit Flächen von insgesamt **ca. 1.095m²** zuordnen, welche mittels dargelegter Maßnahmen um eine Wertstufe aufgewertet werden können.

BILANZIERUNG

Arten und Lebegemeinschaften:

Rechnerisch findet im Bereich des Intensivgrünlandes keinerlei Veränderung der ökologischen Wertigkeit statt, allerdings gehen die Biotopfunktionen verloren. Dieser Verlust wird rechnerisch mit einem Ausgleichsanspruch von 10% der Fläche (3. Bauabschnitt Halle+ Außenanlagen=2.000m²,) in die Berechnung eingestellt, entsprechend **300m²**.

Für die Zwischenlagerfläche wurde ein Ausgleichsansatz von 5% als betroffene Fläche angenommen.

Boden und Grundwasser:

Die Versiegelung im Bereich der 2. Entwicklungsstufe ergibt rechnerisch einen Aufwertungsbedarf von **ca. 700m²**. Der Eingriff ist nachhaltig und erheblich.

Der Anspruch stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Versiegelung im Bereich des 3. Bauabschnitts der Halle:
ca. 1.800 m² x 0,7 = 1.260m² x 0,3= 380 m²
- Zwischenlagerfläche, **ca. 2.000 m² x 0,2= 400 m²**

Landschaftsbild:

Für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird etwa 10% der Fläche als ausgleichend in die Bilanzierung einbezogen, welche durch Hochbauten, hier 3. Bauabschnitt beeinträchtigt ist, somit **ca. 50m²**.

Summierend ergibt sich somit ein Ausgleichsanspruch von ca. **1.100m²**.

G E G E N Ü B E R S T E L L U N G

Bei der Gegenüberstellung von insgesamt ca. 1.095m² im Geltungsbereich aufgewertete Fläche und 1.100m² Flächenbedarf, ergibt sich somit, dass der Eingriff im Geltungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden kann.

Es gilt, dass insbesondere das Landschaftsbild durch die Maßnahmen der Entwicklungsstufe 2 nicht (mehr) maßgeblich beeinträchtigt wird, da die im Zuge der Entwicklungsstufe 1 bereits vorher vollzogenen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Realisierung der Entwicklungsstufe 2 bereits wirksam sein werden.

Zu den Baumpflanzungen siehe im übrigen Entwicklungsstufe 1.

Mittels zeichnerischer Festsetzungen und § 5 der textlichen Festsetzungen werden Inhalt und Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

9.5 Gesamtübersicht

Zusammenfassend stellt sich die naturschutzrechtliche Eingriffssituation wie folgt dar:

Ausgehend von einem Geltungsbereich von ca. 12.400m² ergibt sich ein Gesamteingriffsbereich von 9500m².

Vom geplanten Eingriff ist überwiegend eindeutig Intensivgrünland, Wertstufe 3 gemäß NLÖ, betroffen. Daneben wird der Bachlauf des Varrenbruchsgrabens auf einer Länge von ca. 10m und einer Fläche von ca. 80m² (einschl. Randbereichen) durch ein Durchlassbauwerk beeinträchtigt. Der gewässerbegleitende Baumbestand wird nicht beeinträchtigt.

Es ergibt sich in Anwendung der NLÖ-Richtlinie ein Ausgleichsanspruch von 2.810 m². Dabei wird im Sinne des Vorhabenträgers unterstellt, dass der Versiegelungsgrad auf dem eigentlichen Betriebsgrundstück ca. 70% beträgt. Dies setzt eine sparsame Fahrerschließung auf dem Grundstück und ggf. die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien voraus. Für die östlichen Teile des Grundstücks (Zwischenlagerfläche) geht dieses Verfahren von einer äußerst sparsamen Befestigung aus.

Dem gegenüber stehen als im Geltungsbereich um eine Wertstufe aufgewertete Fläche ca. 2400m² Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, welche insbesondere den infolge dieser Planung maßgeblichen Eingriff in das Landschaftsbild sowie in den Gewässerverlauf bewältigt, gegenüber. Weiterhin ein 175 m² großer, gebietsinterner, gliedernder Pflanzstreifen anzulegen.

Weiterhin insgesamt ca. 20 anzupflanzende standortheimische Großbäume, welche rechnerisch mit einem Flächenansatz von 200m² in die Planung eingehen.

Insgesamt ist der Eingriff durch die im Geltungsbereich leistbaren Maßnahmen auszugleichen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Randanpflanzung, welche bereits im Zuge des 1. und 2. Bauabschnitts (entsprechend der 1. Entwicklungsstufe, s.o.) den

gesamten südlichen und östlichen Rand landschaftsbildwirksam einfasst und somit für das gesamte, sich später entwickelnde Gewerbegebiet (siehe 14. Änderung des Flächennutzungsplans) eine maßgebliche Standortvoraussetzung darstellt. Auf die detaillierten Ausführungen in Abschnitt 9.3 zum Gewässerverlauf wird hingewiesen.

In Anlage 2 zu dieser Begründung ist der naturschutzrechtliche Eingriff tabellarisch zusammengefasst.

10.0 Immissionsschutz

Diese Planung stellt in immissionsschützerischer Hinsicht grundsätzlich einen zu bewältigenden Belang dar. Vorgesehen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung. Das zukünftige Betriebsgrundstück ist als Erweiterung des Gesamtkomplexes „Gewerbegebiet Varrenbruch“, Gemeinden Essel und Schwarmstedt, anzusprechen.

Diesem Verfahren wird als **Anlage 6** folgende Untersuchung beigelegt:

„Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, VEP Nordmeyer, Gemeinde Essel“ (00138)

Verfasser: Ingenieur-Büro Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen, vom 26.05.2000.

Der Gutachter geht auf der Grundlage der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 28.08.1998, TA - Lärm, von einer planungsbedingten Emissionssituation aus, die eine gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet annimmt.

Es wurden zwei beurteilungsrelevante Immissionspunkte festgelegt: Die bestehende ca. 250m südlich gelegene Wohnbebauung südlich der L 214, Gemeinde Schwarmstedt, **Aufpunkt 1**. Die geplante ca. 500 m nordöstlich gelegene Wohngebietserweiterung in Essel, **Aufpunkt 2**, die zur Zeit Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt ist. Für beide Aufpunkte wurden die Immissionsrichtwerte für Baugebiete WA mit 55 / 40 dB (Tag- / Nachtwert) angesetzt.

Zuerst hat der Gutachter die auftretenden Schallimissionen unter Zugrundelegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 65/50 dB/m² aller vorhandenen Gewerbeflächen untersucht.

Die entstehende Immissionsbelastung beträgt an den Aufpunkten 50/35 dB.

In einem weiteren Arbeitsschritt wurde für die geplante Betriebsfläche ebenfalls ein flächenbezogener Schalleistungspegels von 65/50 dB/m² angenommen. Die Beurteilungspegel betragen hierbei 41 bzw. 35dB im Tageswert. Nach Angaben des zukünftigen Betreibers wird grundsätzlich nur zwischen 6.°° Uhr und 22.°° Uhr gearbeitet.

Abschließend wurde auf der Grundlage aller betriebsbezogenen Einzelnutzungsdaten eine Immissionsberechnung sowie ein Abgleich zu den Ergebnissen des 2. Arbeitsschrittes durchgeführt. Die Werte der anlagenbezogenen Immissionsermittlung unterschreiten bei den gewählten Aufpunkten die im 2. Arbeitsschritt erstellten Werte um 6 bzw. 2 dB.

Insgesamt wird der beurteilungsrelevante Immissionsrichtwert an allen Aufpunkten deutlich unterschritten.

Es ist anzumerken:

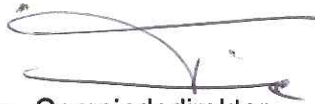
An Aufpunkt 1 ist aufgrund einer aktuellen Verkehrsbelastung, 9.500 Kfz/24h, eine bestehende Schallbelastung von 64/56 dB(A) vorhanden. Eine Überlagerung beider

Schallarten ist aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung durch potentiell Betroffene nicht zulässig. Die für Aufpunkt 2 ermittelten Immissionswerte sind nach Aussage des Gutachters nicht wahrnehmbar, da „sie durch Umweltgeräusche ständig überdeckt werden“. Somit gilt, dass diese Planung alle immissionsschützerischen Belange hinreichend erfüllt.

11.0 Beschluss der Begründung

Der Rat der Gemeinde Essel hat diese Begründung mit Anlagen in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Schwarmstedt, 14.11.2000 Gemeindedirektor



Anlagenübersicht:

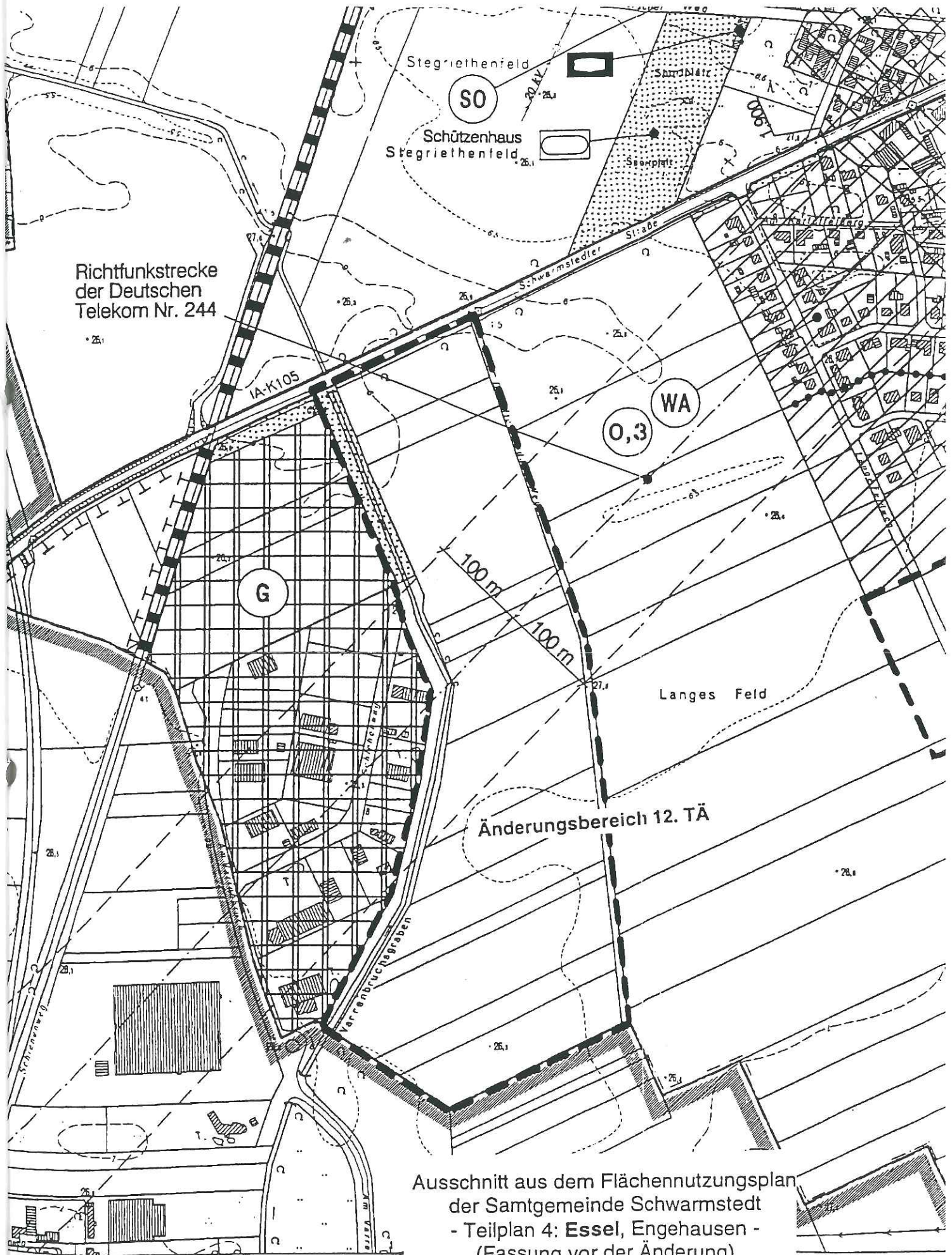
- Anlage 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- Anlage 2: Tabellarische Übersicht zur Eingriffsermittlung gemäß § 8a BNaSchG
- Anlage 3: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Essel mit Kennzeichnung des teilaufgehobenen Bereichs
- Anlage 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt
- Anlage 5: Verkleinerte Darstellungen des Hochbauentwurfs, Planstand Februar 2000 (Ansicht / Grundriss)
- Anlage 6: „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 , VEP Nordmeyer, Gemeinde Essel“ (00138)
Verfasser: Ingenieur-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vom 26.05.2000.

Beipläne:

Beiplan 1: Straßenvorentwurf

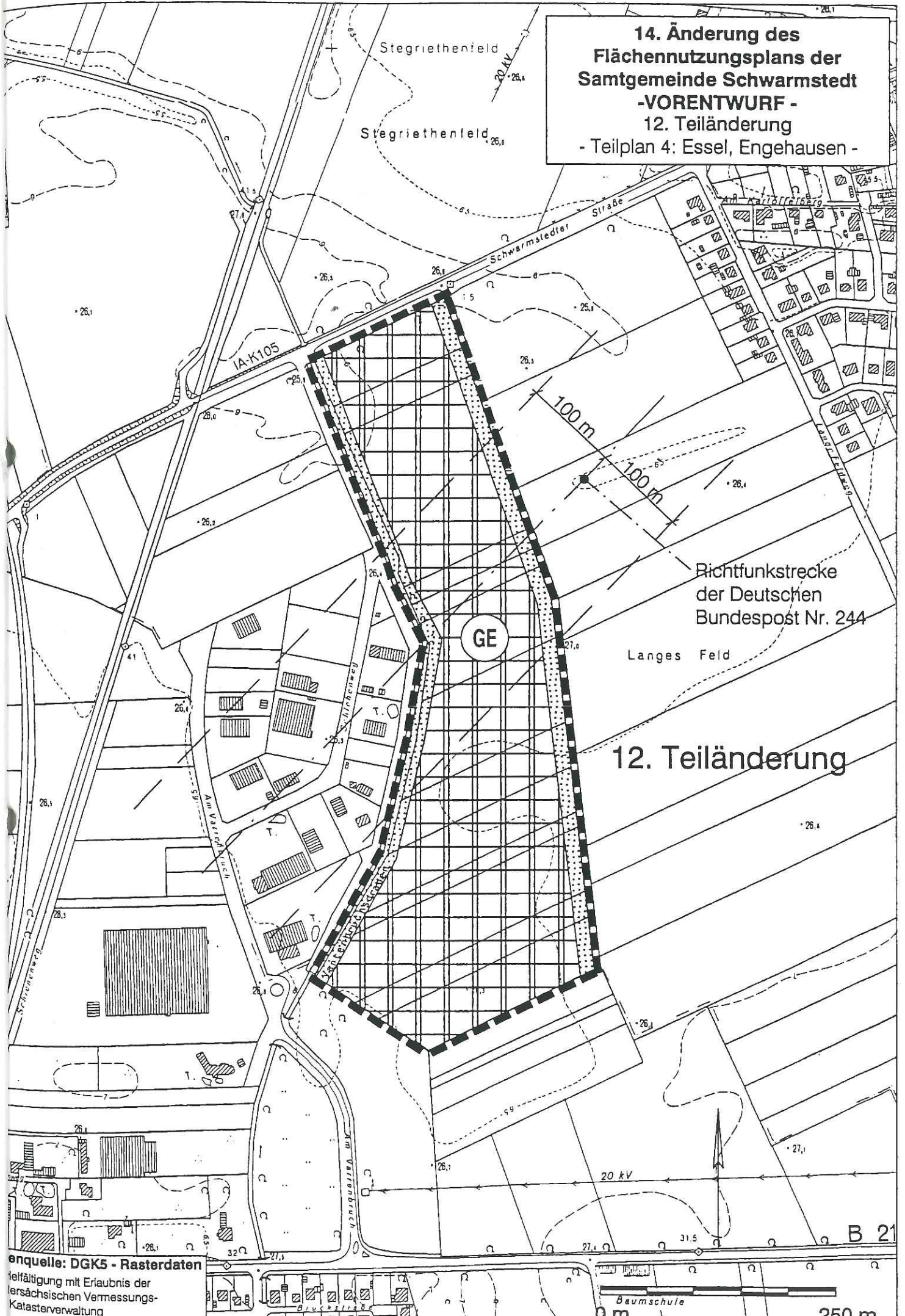
Beiplan 2: Duchlassbauwerk Varrenbruchgraben

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
der Samtgemeinde Schwarmstedt
- Teilplan 4: **Essel, Engehausen** -
(Fassung vor der Änderung)
Maßstab 1 : 5.000

**14. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Samtgemeinde Schwarmstedt
-VORENTWURF -
12. Teiländerung
- Teilplan 4: Essel, Engehausen -**



12. Teiländerung

Quelle: DGK5 - Rasterdaten

Herstellung mit Erlaubnis der
sächsischen Vermessungs-
Katasterverwaltung

B 21

Baumschule

250 m

Tabellarische Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen
(In der Begründung wird der naturschutzrechtliche Eingriff entsprechend zweier absehbarer Entwicklungsstufen differenziert dargestellt).

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte	Voraussetzliche Beeinträchtigungen		Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen		Ausgleichsmaßnahmen	
	Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)	<p>Gesamtfläche: ca. 1,24 ha überwiegend ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Landschaft mit wenigen Flurgehölzen und begründetem Bachlauf. Gehölzbestände lediglich entlang des Varrenbruchgrabens und südlich der Eingriffsfläche.</p> <p>Wertstufen: 1. Intensiv-Grünland: ca. 12300m² Wertstufe 3 2. Bachlauf mit Rändern, mäßig ausgebaut, ca. 80m² Wertstufe 2</p>	<p>Vernichtung von Lebensräumen für Arten und Lebensgemeinschaften vorwiegend im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen und deren Randbereichen, langfristig durch die Anlage von Parkplatzflächen, Straßen- und Wegebau, Gebäuden und Freiflächen: Eingriffsbereich ca. 9500m²</p> <p>1. Intensivgrünland: ca. 9420m² durch Straße, Parkplätze, Bebauung, Freiflächen Wertstufe nachher: 3 (rechnerisch kein Verlust, aber vollständiger Verlust aller Biotopfunktionen) 2. Bachlauf: ca. 80 m² Überbauung, Brücke Wertstufe nachher: 3</p>	<p>Erhaltung von Gehölzbeständen und Einzelbäumen entlang des Varrenbruchgrabens sowie deren Sicherung während der Baumaßnahmen. Aufgelockerte dem Landschaftsbild angepasste Bebauung.</p> <p>Eingriff gegeben - Ausgleich erforderlich</p>	<p>Zu leistender Ausgleichsanspruch: a) Funktionsverlust (prozentual Nutzungsintensität) 750m² b) Bachlauf 80 m² Summe: 830m²</p> <p>Der Eingriff ist erheblich. Er ist im Eingriffsbereich ausgleichbar. Nach erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. können im Geltungsbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden: Anpflanzung eines z.B. dreireihigen Gehölzstreifens entlang der West- und Südseite der Baukörper mit standortheimischen Laubgehölzen in für das Landschaftsbild wirksamer Höhenstaffelung: Randanpflanzungen, mind. 8,50m, § 9 (1) Nr. 20 BauGB ca. 2400m²</p> <p>Anlage eines zentralen Grünstreifens, 175m²</p> <p>Anpflanzung von zusätzlich 20 standortheimischen Laubgehölzen, 200 m².</p>		

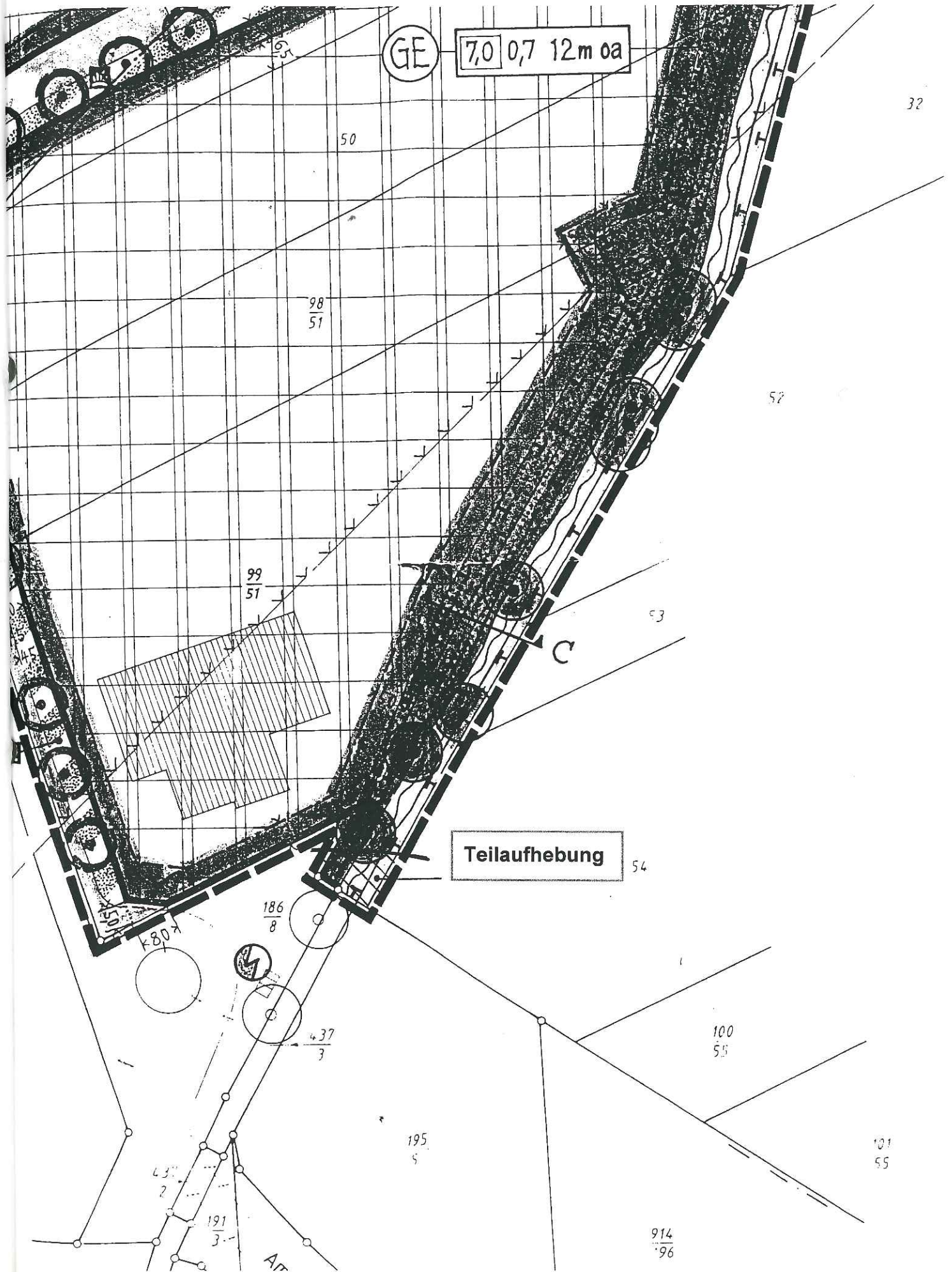
- Fortsetzung Tab., Teil II -

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Beeinträchtigung durch Bodenmordellierung und Versiegelung durch Straßen, Parkplätze und Gebäude. Straße / Gehweg: ca. 750m ² Betriebsgrundstück*: ca. 3950m ² Zwischenlager ca. 2000m ²	Ortliche Regenwasserversickerung im Eingriffsbereich. Versiegelung: Geregeltete Ableitung des OF-Wassers der Fahrbahnen / örtliche Versickerung in Mulden.	Zu leistender Ausgleichsanspruch: $(750+3950) \times 0,3 = 1410m^2$ $2000 \times 0,2 = 400m^2$ $1810m^2$ Der Eingriff ist erheblich. Er ist im Eingriffsbereich ausgleichbar. Zum Ausgleich siehe oben zu Arten und Lebensgemeinschaften
Boden 12300m ² teilweise stark überprägter Naturboden, tlws. wasserzünftig, z.T. podsoliert; intensive landwirtschaftliche Nutzung. Wertstufe 2	Wertstufe nachher: 3 mit Verlust der Bodenfunktionen, teilweise vollständig.	Schutz der Vorfluter sichern. Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden, sonst örtliche Versickerung.	Ggf. Anpflanzungen der übrigen Uferstreifen ergänzen.
Wasser: Oberflächchenwasser Am Westrand verläuft der Varrenbruchgraben mit einem landschaftsbildwirksamen Großgehölzbestand. Wertstufe 2, da erhebliche Stoffeinträge durch Intensivlandwirtschaft ständig stattfinden.	Die Oberflächengewässer werden nicht nachhaltig beeinträchtigt. Nicht erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase sind denkbar. Die erforderliche Brückenbaumaßnahme stellt dauerhaft keinen Eingriff in den Gewässerhaushalt dar.	Eingriff nicht nachhaltig, Ausgleich nicht erforderlich.	Ggf. Anpflanzungen der übrigen Uferstreifen ergänzen.
Wasser: Grundwasser Grundwasserkörper durch Landwirtschaft beeinträchtigt, da Bodendeckschicht nur teilweise bindungsaktiv.	Wertstufe: vorher: 2, nachher: 3	Schutz vor Schadstoffeinträgen, Versickerung des RW der Fahrbahnflächen, Parkstände und Dachflächen über die Seitenräume vor Ort.	Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ausgleichs für Beeinträchtigungen des Bodens.
Wertstufe 2	Wertstufe: vorher: 2, nachher: 3	Eingriff erheblich, Ausgleich erforderlich.	Ausgleich erforderlich.

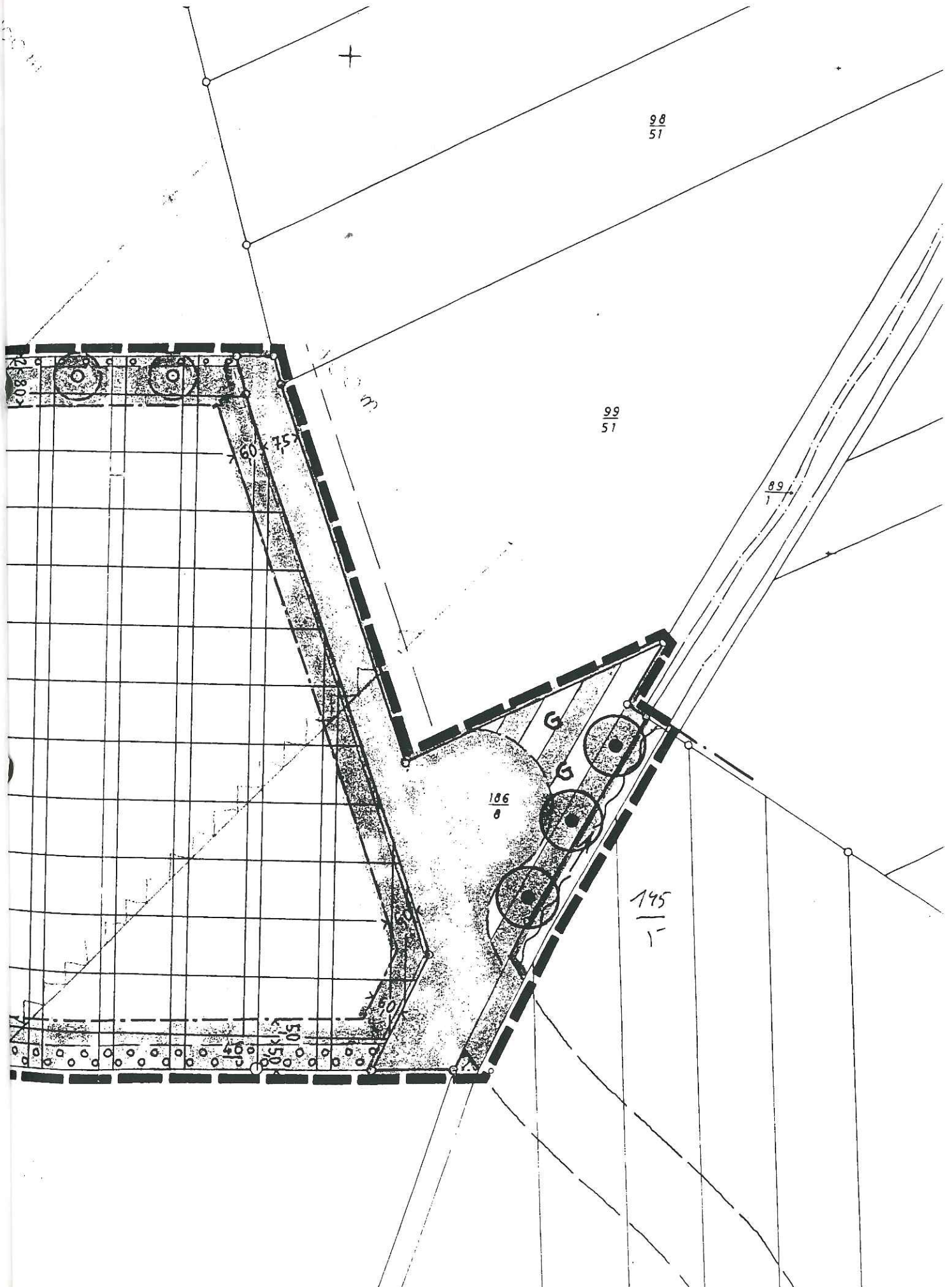
- Fortsetzung Tab, Teil III. -

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			
Klima/Luft	Mäßig beeinträchtigter Bereich. Belastungsklima mit häufiger Nebelbildung, da in der Aller- Niederung befindlich Wertstufe 2-3	Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr während der Bau- und Betriebsphase. Verlärmung durch Bauverkehr und durch Betriebsbedin- gungen. Wertstufe: nachher: 3	Vorgesehene Anpflanzungen zur Ein- grünung wirken insgesamt wertverbessernd. Eingriff gegeben, Ausgleich erforderlich	Ausgleich wird im Rahmen der Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften geleistet.
Land- schaftsbild	Ausgeräumte Land- schaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und Flurge- hölzen bzw. Einzel- bäumen entlang des Varrenbruchgrabens. Im Umkreis starke Überprägung durch bestehende Gewerbe- ansiedlungen. Wertstufe 2	Landschaftsbildwirksame Über- prägung durch Hochbauten auf ca. 1700m ² . Die vorgesehenen randlichen Anpflanzungen sind zur Ein- bindung der Anlage in die Landschaft erforderlich. Die Ansiedlung insgesamt verändert das bisher nach Ost bzw. Südost offene Landschaftsbild mit weitrei- chenden Sichtbeziehungen je- doch nachhaltig. Wertstufe nachher: 3	Reduzierte Bauhöhen und mehrteiliger Baukörper sichern Maßstäblichkeit und erleichtern Einfügung. Erhaltung und Sicherung wertvoller Gehölzbestände am Varrenbruchs- graben. Anpflanzungen zur Eingrünung der Anlage mit standortheimischen Gehölzen in für das Landschaftsbild wirksamen Wuchshöhen. Eingriff gegeben, Ausgleich erforderlich	Zu leistender Ausgleichsanspruch: 1700 x 0,1 = 170 m². Ausgleich wird im Rahmen der Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften geleistet. Gesamtbilanz: Summe zu leistender Ausgleichsanspruch: 2810 m² Summe der innerhalb des Geltungsbereichs leistbaren Ausgleichsflächen: 2775m² Eingriff ausgeglichen, siehe Begründung

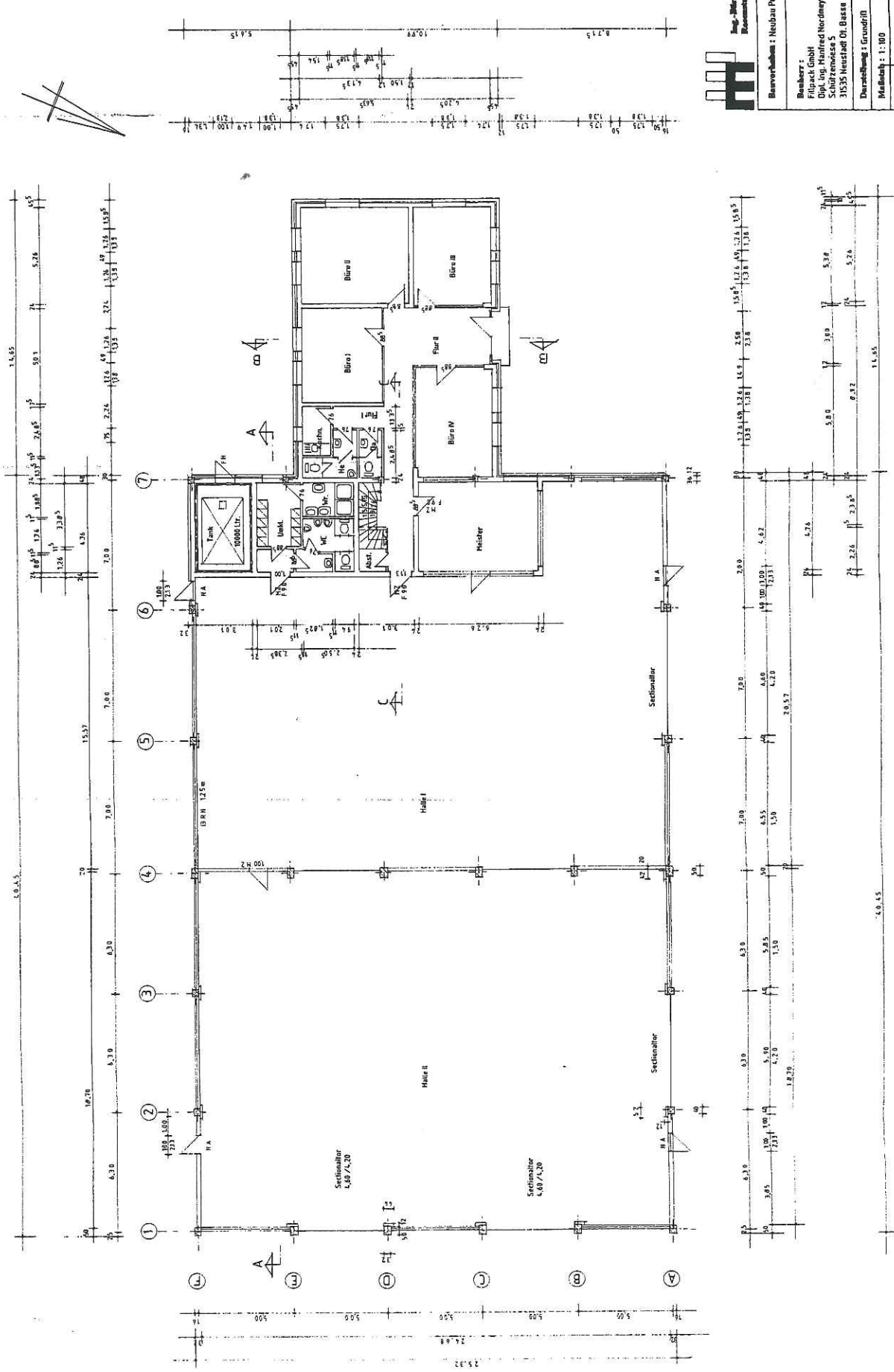
Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Essel mit Kennzeichnung des teilaufgehobenen Bereichs



Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt

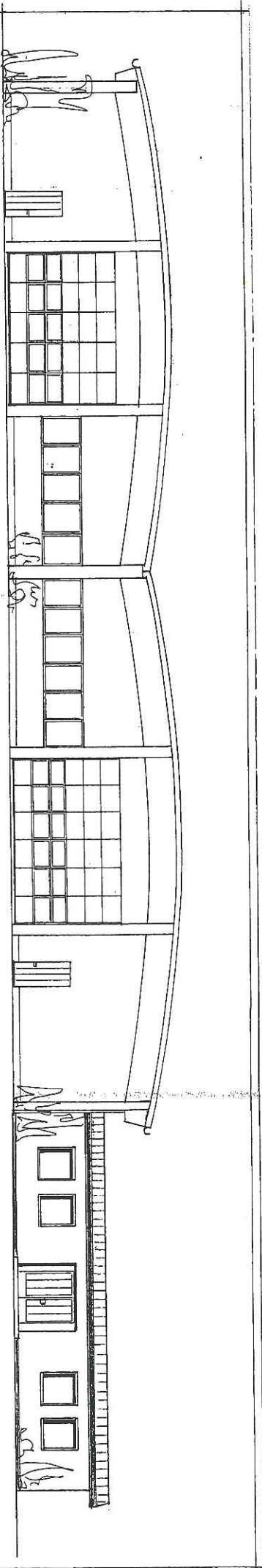


Verkleinerte Darstellungen des Hochbautentwurfs, Planstand Februar 2000
(Ansicht / Grundriss)

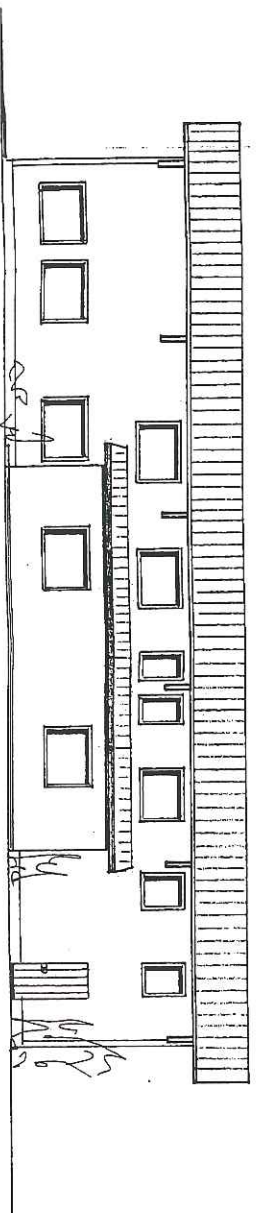


Ing.-Büro Dipl.-Ing. Waldemar Rosenzweig, 25 73118 Börsig / We	
Bauprojekt : Neubau Produktionshalle mit Büro	
Bauherr :	Büro
Architekt :	Dr.
Gutachter Manfred Nordmeyer	
Schürzenstraße 5	
31535 Neustadt (O) Basse	
Darstellung : Grundriss	
Maßstab : 1:100	Plan-Nr. : 1
Blatt-Nr. : 3.1.66	Blatt

Alle Maße am Bau prüfen!
Grundriss



Norden



Westen



Ing.-Biro Dipl.-Ing. Waldemar Masur
 Rosenstr. 25 77318 Hoya / Weser Tel.: 04251 / 2897 Fax: 2871

Bauvorhaben : Neubau Produktionshalle mit Bürogebäude

Bauherr :
 Filpack GmbH
 Dipl.-Ing. Manfred Nordmeyer
 Schützenwiese 5
 31535 Neustadt a. Basse

Bauort :
 Baugelber im Winkel II
 29690 Schwarmstedt / Essel

Darstellung : Ansichten

Maßstab : 1 : 100 Plan-Nr. : 4

Dipl.-Ing. Waldemar Masur VDI

Bonk - Maire - Hoppmann GbR Dr. - Ing. W.Maire - Dr.rer.nat. G.Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI - Bauwesen - Geräusche - Erschütterungen - Luftreinhaltung

Amtlich bekanntgegebene
Mess-Stelle nach § 26 BImSchG

Lehrbeauftragter an der TUHH:
Dr.-Ing. W. Maire

öffentlich bestellt und vereidigt:
Dr.rer.nat. G. Hoppmann

Wielandstraße 43
10625 Berlin

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. M. Bonk
Durchwahl: 05137/8895-10

Garbsen, den 26.05.2000 b/P

- 00138 -

Schalltechnisches Gutachten

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

„VEP Nordmeyer“

Gemeinde **Esse**

Berlin Telefon: (030) 310003-0
Berlin Telefax: (030) 310003-95
Berlin e-mail: BMH-BE@T-ONLINE.DE

Garbsen Telefon: (05137) 8895-0
Garbsen Telefax: (05137) 8895-95
Garbsen e-mail: BMH-GA@T-ONLINE.DE

1. Aufgabenstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 soll die Ansiedlung eines Montagebetriebes ermöglicht werden. In dieser schalltechnischen Untersuchung ist zu klären, ob aus der Sicht des Lärmschutzes die vorgesehene Baumaßnahme mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen von Wohngebieten verträglich ist.

2. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan der Anlage 1 zu entnehmen. Der Planbereich ist innerhalb eines Gewerbegebietes nach dem Flächennutzungsplan dargestellt. Wohngebiete befinden sich im südlichen Bereich sowie im nordöstlichen Bereich, wobei hier eine mögliche Wohnbebauung im Änderungsbereich mit berücksichtigt wurde. Als repräsentativ für die beiden Wohngebiete wurden die Aufpunkte (1) und (2) gewählt.

3. Untersuchungsverfahren

Maßgebend für die Beurteilung ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26. August 1998. Danach ist bei Planungen grundsätzlich sicherzustellen, dass von der Gesamtheit aller gewerblichen Nutzungen bei allgemeinen Wohngebieten folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A).

In einem ersten Rechenschritt wird zunächst geprüft, welche Geräuschemissionen bei den beiden Aufpunkten auftreten, wenn die beiden gekennzeichneten Gewerbegebiete einschl. Änderungsbereich der 12. Teiländerung gebietstypisch als uneingeschränktes Gewerbegebiet genutzt werden.

Hierbei wird üblicherweise auf diesen Flächen folgender flächenbezogener Schall-Leistungspegel angesetzt:

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A).

Werden damit die genannten Immissionsrichtwerte eingehalten, so wird in einem weiteren Rechenschritt der kontingente zulässige Teilschallpegel bei den Aufpunkten ermittelt, indem bei der Betriebsfläche der genannte flächenbezogene Schall-Leistungspegel als Emissionsquelle angesetzt wird. Anderenfalls müssten die Werte entsprechend reduziert werden.

Im 3. Rechenschritt wird dann bei den Aufpunkten (1) und (2) der bei dem vorgesehenen Betrieb zu erwartenden Geräuschpegel in einer Prognoseberechnung bestimmt. Werden dann die in dem 2. Rechenschritt ermittelten Teilschallpegel eingehalten, so ist damit der Immissionsschutz (Lärmschutz) hergestellt.

4. Durchführung der Berechnung

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt grundsätzlich gem. VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“. Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter und linienhafter Geräuschemissionen wird im Sinn der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beachtet. Die Berechnung erfolgt elektronisch mit dem „Schallplan“ der Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Partner, Leutenbach.

4.1 Einfluss vorhandener Gewerbegebiete

Wie schon beschrieben, werden die vorhandenen Gewerbegebiete und der Änderungsbereich der 12. Teiländerung berücksichtigt. Hierbei wird auch die vorhandene gewerbliche Nutzung in westlicher Richtung ohne bisherige Gebietsausweisung als Gewerbefläche mit den angegebenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegelwerten betrachtet.

Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle ausgedruckt:

Punktname	SW	Lm, A	Lm, A
		T	N
		dB (A)	dB (A)
2	5	14	15
1	1	49.4	34.4
1	2	49.5	34.5
2	1	47.5	32.5
2	2	47.6	32.6

Die Ergebnisse zeigen, dass bei den Aufpunkten bei gebietstypischer Nutzung sämtlicher Gewerbeflächen bei den Aufpunkten die Immissionsbelastung bei

tagsüber 50 dB(A)

nachts 35 dB(A)

liegt. Damit werden hier sogar die Richtwerte eines reinen Wohngebietes eingehalten.

Als Ergebnis dieser Untersuchung steht somit fest, dass die Gewerbegebiete gebietstypisch genutzt werden können und keine weiteren Einschränkungen erforderlich sind.

4.2 Teilimmissionsrichtwerte der Betriebsfläche

Die in der Anlage 1 dargestellte Betriebsfläche wird mit dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 65/50 dB(A) belegt. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle ausgedruckt:

Punktname	SW	Lm, A	Lm, A
		T	N
		dB (A)	dB (A)
2	5	14	15
1	1	40.2	25.2
1	2	40.4	25.4
2	1	35.1	20.1
2	2	35.2	20.2

Auf der zu beurteilenden Betriebsfläche wird grundsätzlich nur während der Tageszeit gearbeitet, damit entfällt eine Beurteilung für die Nachtzeit. Als Ergebnis der Berechnung folgt, dass der Immissionsschutz dann sichergestellt wird, wenn während der Betriebszeit bei dem Aufpunkt (1) ein Tageswert von rd. 40 dB(A) eingehalten wird und bei dem Aufpunkt (2) ein Tageswert von 35 dB(A).

4.3 Immissionspegel bei dem vorgesehenen Betrieb

Geplant ist die Errichtung einer Betriebshalle, in welcher Montagearbeiten durchgeführt werden. Hierbei sollen zunächst Verpackungsmaschinen zusammengebaut werden. Die Untersuchung soll sich auf eine Arbeitszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr beziehen. Die Verladung der Maschinenteile erfolgt innerhalb der Halle auf Transportpaletten. Auf dem Grundstück werden ferner Abstellplätze für rd. 30 Mitarbeiter hergestellt. In Einzelfällen kann auch außerhalb der Halle ein Gabelstapler eingesetzt werden. Hierfür wurde abgeschätzt, dass im Jahr etwa 10 Lkw-Fahrzeuge be- und entladen werden, wobei im Außenbereich für einen derartigen Ladevorgang eine Einwirkzeit von 3 Stunden angegeben wurde.

Ferner ist eine Freifläche als Lagerfläche vorgesehen, für die z.Z. noch keine Verwendung besteht. Hier wird vorsorglich ebenfalls der Einsatz eines Gabelstaplers berücksichtigt. Vom Auftraggeber wurde angegeben, dass keine Bearbeitung von Blech- und Stahlteilen insbesondere keine Trennschleifer, Nietmaschinen u.ä. zum Einsatz kommen.

Ein Entwurfsplan der Halle liegt vor, desgleichen eine Baubeschreibung der einzelnen Bauteile. Die Geräuschabstrahlung der Halle wird nach der VDI-Richtlinie 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ berechnet, wobei unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baustoffe und einzelner Öffnungen von Fenstern und Türen Schall-Leistungspegel ermittelt werden. Nachfolgend werden die bei der Berechnung angesetzten Schall-Leistungspegel zusammengestellt.

Hallendach

Beschichtetes Trapezblech mit Dämmung

$$R'_w = 32 \text{ dB}$$

Innenpegel 80 dB(A)

Ruhezeiten-Zuschlag 6. AVV, Abschnitt 6.5 2 dB(A)

$$L_{wA}'' = 80 + 2 - 4 - 32 = 46 \text{ dB(A)}$$

Außenwände

Mauerwerk 24 cm KSL, 10 cm Kerndämmung, 11,5 cm Vorsatzschale in Verblender

$$R'_w = 60 \text{ dB}$$

$$L_{wA}'' = 80 + 2 - 4 - 60 = 18 \text{ dB(A)}$$

Tore (offen):

$$R'_w = 0 \text{ dB}$$

$$L_{wA}'' = 80 + 2 - 4 = 78 \text{ dB(A)}$$

Lichtflächen

$$R'_w = 20 \text{ dB}$$

$$L_{wA}'' = 80 + 2 - 4 - 20 = 58 \text{ dB(A)}$$

Fahrverkehr Lkw

Annahme 3 Lkw/Tag

$$L_{wA}' = 68 + 10 \lg^3 /_{16} = 61 \text{ dB(A)}$$

Parkplatz Mitarbeiter

Annahme: 30 Abstellvorgänge

Hierin sind auch einzelne Besucher oder sonstige Kunden enthalten.

Ausgangswerte werden der Bayrischen Parkplatzlärmstudie entnommen. Als Zuschlag für den Parkplatztyp ist hierbei ein Wert von 3 dB anzusetzen:

$$L_{WA} = 65 + 3 + 10 \lg^{30/16} = 70 \text{ dB(A)}$$

Lagerplatz, Einsatz Gabelstapler

Einwirkzeit 3 Stunden

$$L_{WA} = 105 + 10 \lg^3/16 = 98 \text{ dB(A)}$$

Das Ergebnis der Immissionspegelberechnung ist in der Anlage 2 ausgedrückt. Hieraus ist auch ersichtlich, welchen Anteil die einzelnen Quellen liefern.

5. Beurteilung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse noch einmal zusammengestellt:

Punktname	SW	Lm, A		Lm, PoL	
		T dB (A)	N dB (A)	T dB (A)	N dB (A)
2	5	Zulässig		Betrieb	
1	1	40.2	25.2	33.9	-
1	2	40.4	25.4	34.1	-
2	1	35.1	20.1	32.8	-
2	2	35.2	20.2	32.9	-

In der Tabelle ist der beim Betrieb prognostizierte Beurteilungspegel dem kontingierten gegenübergestellt. Zu betrachten ist nur die Tageszeit. Bei dem Aufpunkt (1) liegt der Prognosewert um rd. 6 dB unter dem zulässigen Wert, bei dem Aufpunkt (2) um 2 dB. Im übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass die Prognosewerte von 33 bis 34 dB(A) bei den Aufpunkten nicht wahrnehmbar sein werden, da sie durch Umweltgeräusche ständig überdeckt werden.

6. Zusammenfassung

Für das weitere Planverfahren hat die schalltechnische Untersuchung folgende Gesichtspunkte ergeben:

Wenn die vorhandenen Gewerbegebietsflächen und die mit dem vorhabenbezogenen Plan Nr. 5 erfassten Flächen gebietstypisch als uneingeschränktes Gewerbegebiet genutzt werden, ergibt sich bei der schutzwürdigen Wohnbebauung eine Immissionsbelastung, die in der Größe der Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet liegt. Es wurde gezeigt, dass bei den vorgesehenen Betriebsabläufen die gebietstypischen Werte eines uneingeschränkten Gewerbegebietes nicht überschritten werden und darüber hinaus die Immissionsrichtwerte bei den schutzwürdigen Wohnnutzungen ganz erheblich unterschritten werden. Bei dem vorhabenbezogenen Plan Nr. 5 sind zum Immissionsschutz keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

M. B - k



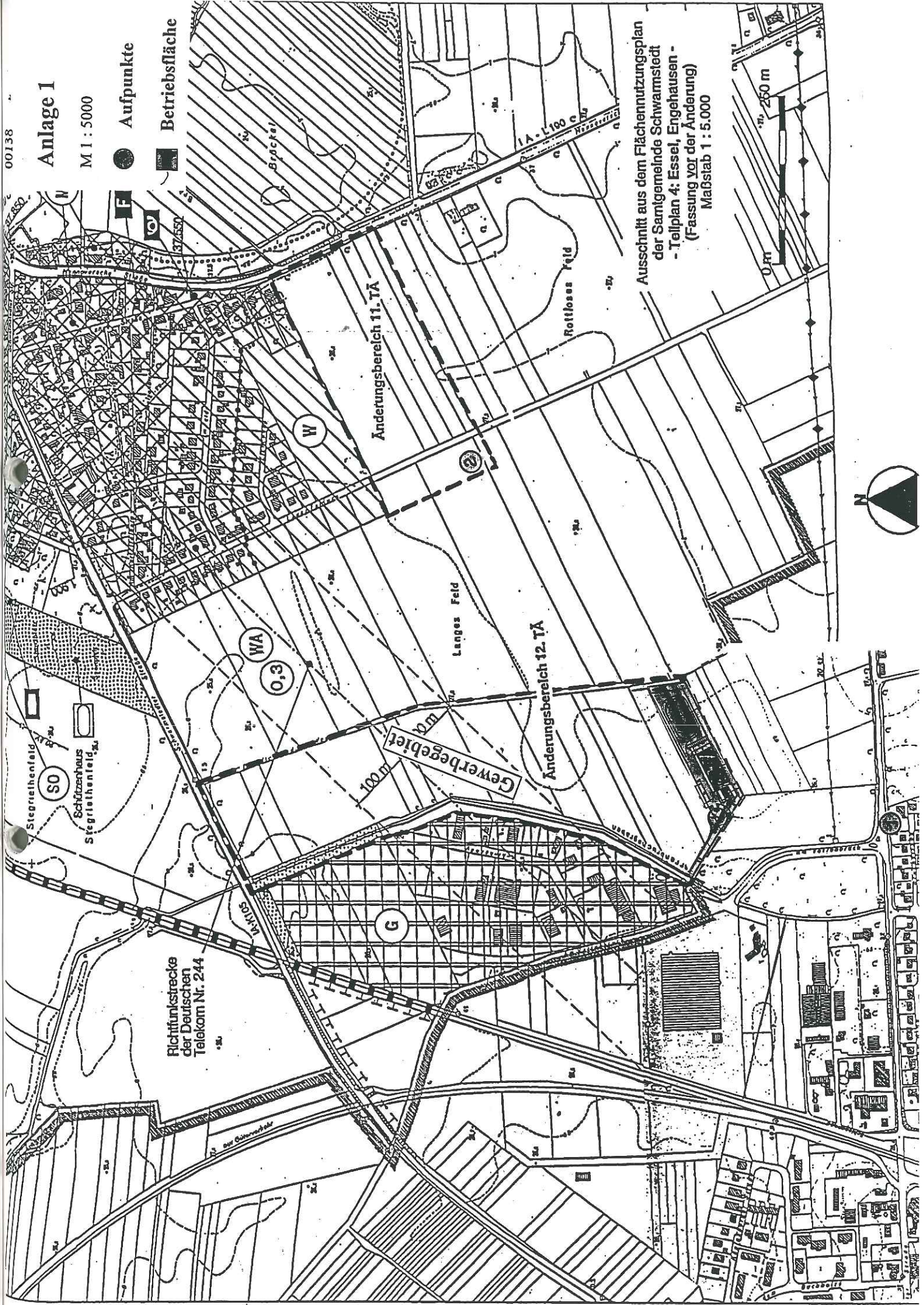
(Dipl.-Ing. M. Bonk)

Anlage 1

M 1 : 5000

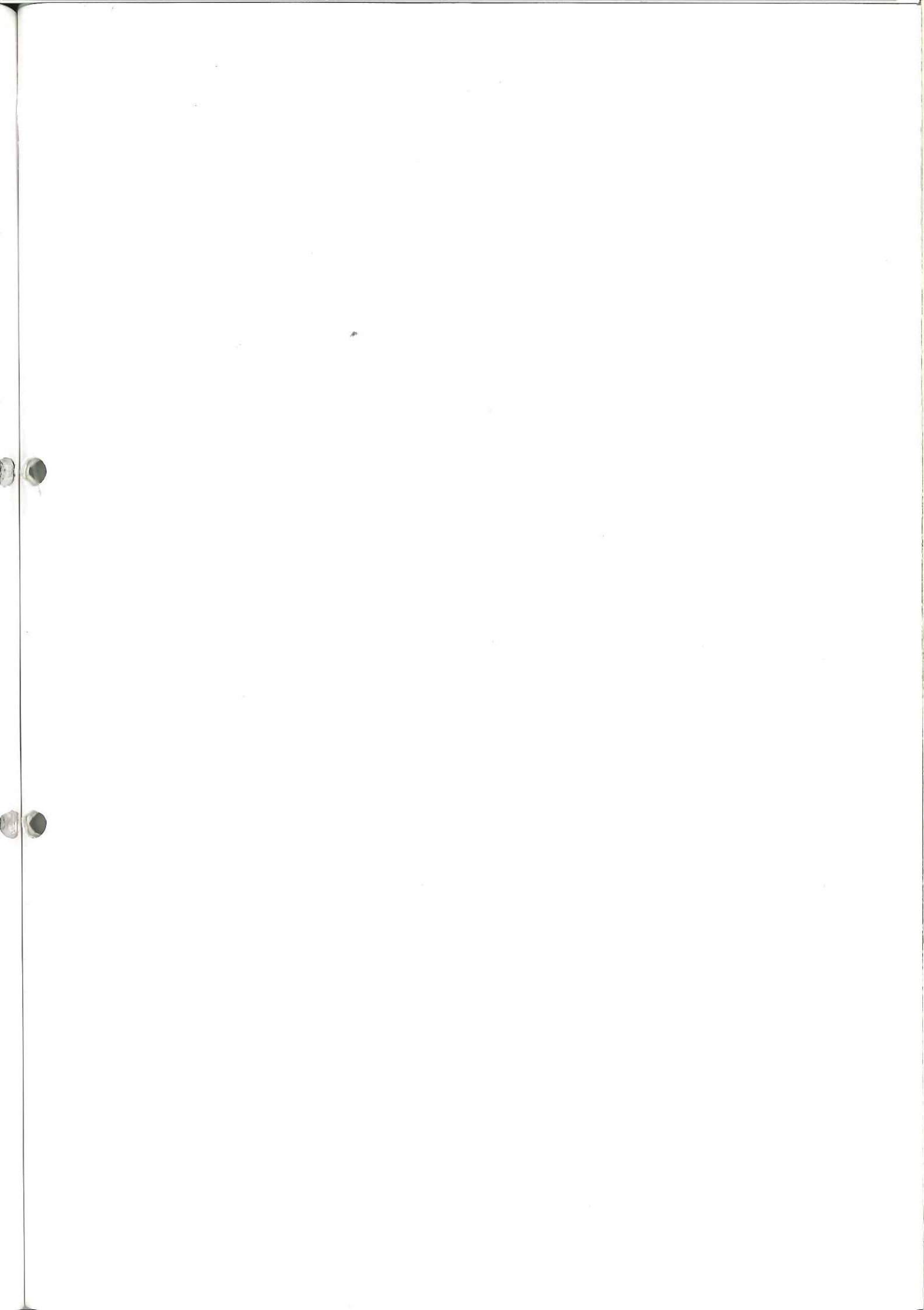
Aufpunkte

Betriebsfläche



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
 der Samtgemeinde Schwarmstedt
 - Teilplan 4: Essel, Engehausen -
 (Fassung vor der Änderung)
 Maßstab 1 : 5.000





S C H A L L - P E G E L - B E R E C H N U N G

Vorgezogener B-Plan 5 Gemeinde Essel

Projekt : 0138
 Laufdatei : 002

Datum : 29.05.00
 Uhrzeit : 09:47

Rechenlauf:

Betriebsfläche geplant
 0138;PT PP ASP3 EPS;I10Q1Q2Q3Q8//

Rechenparameter und Richtlinien:

Zahl der Reflexionen : 1
 Max. Reflexionsverlust : 25.0
 Winkelschrittweite : 1.0
 Begrenzung der Beugungsminderung (einfach/mehrfach) bei :
 Strasse 50.0/ 50.0 dB
 Schiene 50.0/ 50.0 dB
 Gewerbe 25.0/ 30.0 dB
 Flächenschallquellen :
 maximale Stufe der iterativen Zerlegung (QMZ) : 2
 weiter zerlegen bei Differenzen größer (QZG) : 2.0 dB
 Faktor für Zerlegung bzgl. der Entfernung (QZF) : 2.0
 Richtlinien für
 Straße : Deutschland -> DIN 18005 / RLS-90
 Schiene : Deutschland -> DIN 18005 / SCHALL 03
 Gewerbe : Deutschland -> VDI 2714 / 2720
 Luftabsorption : ISO 3891
 Bewertung : TA-Lärm

Ausgabebefehle:

ASP 003 Ergebnisdatei

Datensätze:

I 010 Wohnbebauung
 Q 001 Parkplätze geplant
 Q 002 Lagerfläche geplant
 Q 003 Umfahrung geplante Lagerfläche
 Q 008 Produktionshalle
 R 001 Bestehende Bebauung im Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet
 R 002 Geplante Hallen und Bürotrakt
 R 003 Wohngebiet Nordöstlich
 R 004 Wohngebiet südlich der B214

1

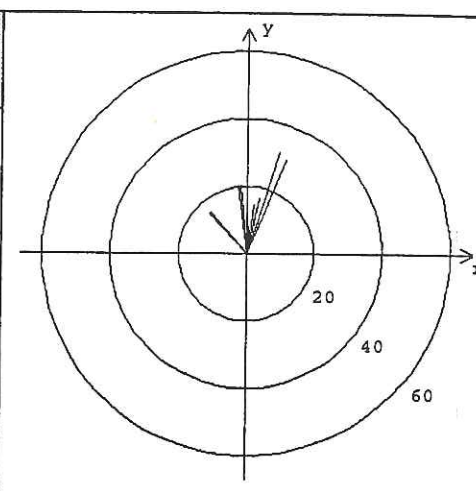
x: 42872.3 y: 38737.3 h: 32.30

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	29.50	33.9	21.6	0.0	0.0	0.0	0.0	
2.	32.30	34.1	21.7	0.0	0.0	0.0	0.0	

1

x: 42872.3 y: 38737.3 h: 32.30

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Lagerfläche geplant	33.85		
Produktionshalle	18.94		
Umfahrung geplante Lagerfläche	16.07		
Parkplätze geplant	7.13		



Pegel 34.1 0.0 21.7 5.8
in dB(A) (T) (N) (R) (%)

2

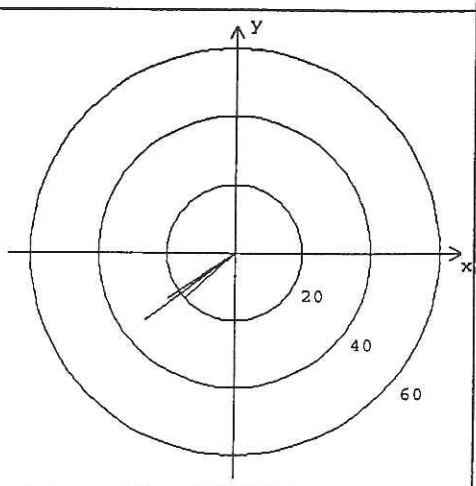
x: 43426.0 y: 39372.0 h: 32.30

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	29.50	32.8	23.3	0.0	0.0	0.0	0.0	
2.	32.30	32.9	23.4	0.0	0.0	0.0	0.0	

2

x: 43426.0 y: 39372.0 h: 32.30

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Lagerfläche geplant	31.00		
Produktionshalle	28.11		
Umfahrung geplante Lagerfläche	14.26		
Parkplätze geplant	2.10		

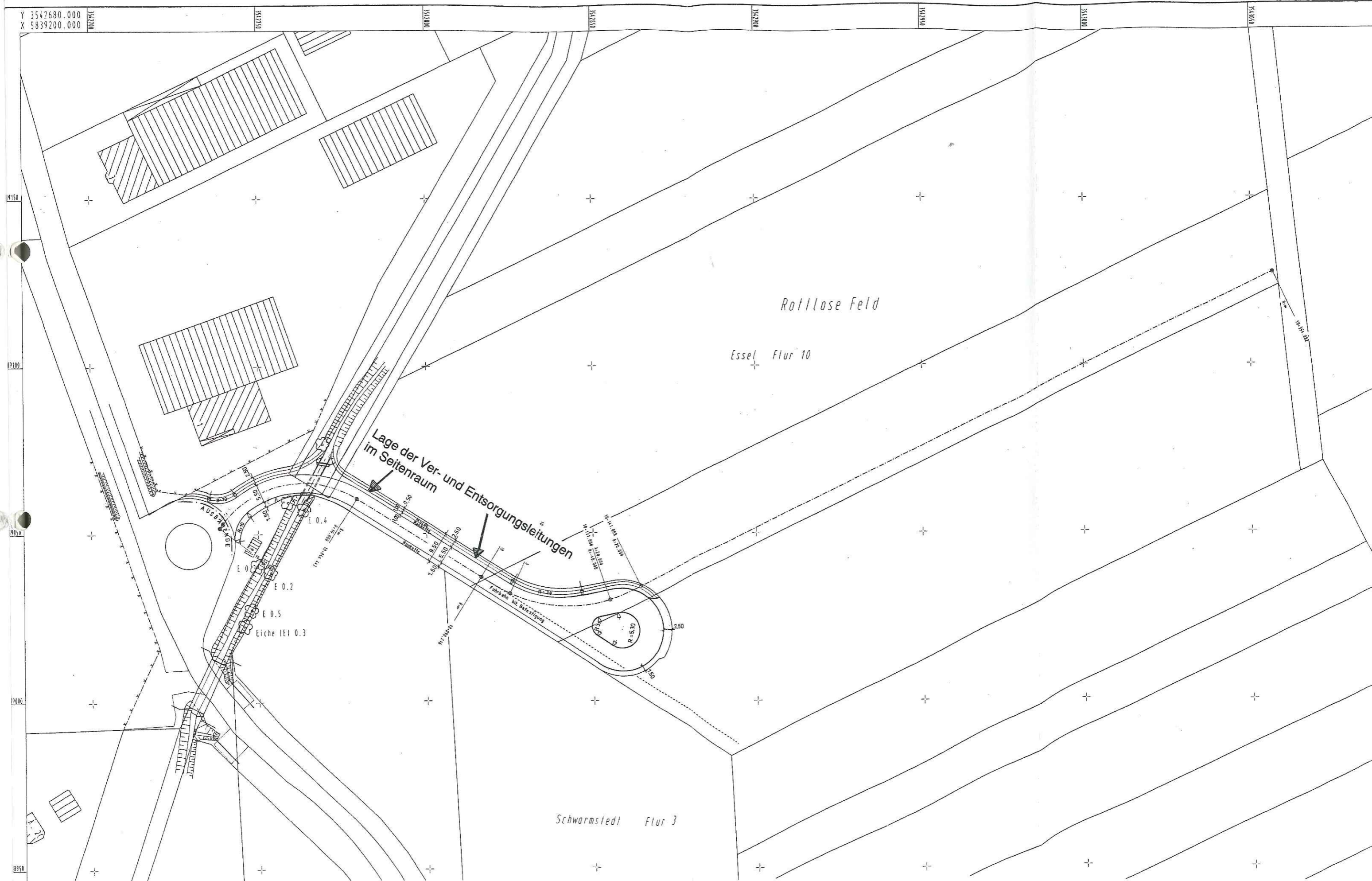


Pegel 32.9 0.0 23.4 11.2
in dB(A) (T) (N) (R) (%)

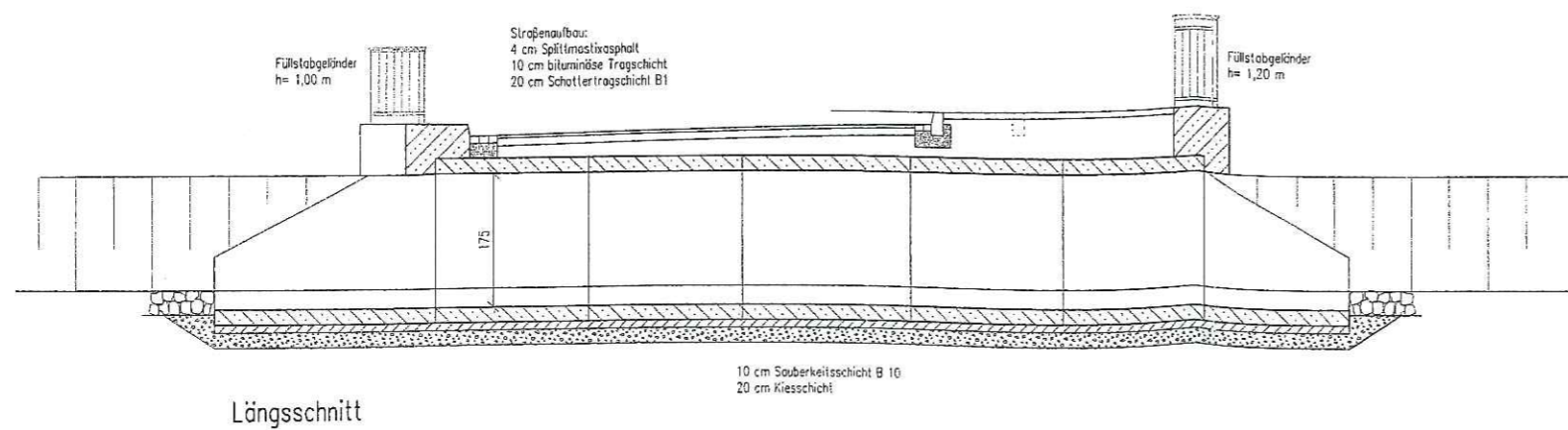
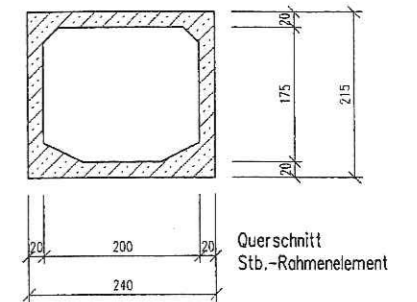
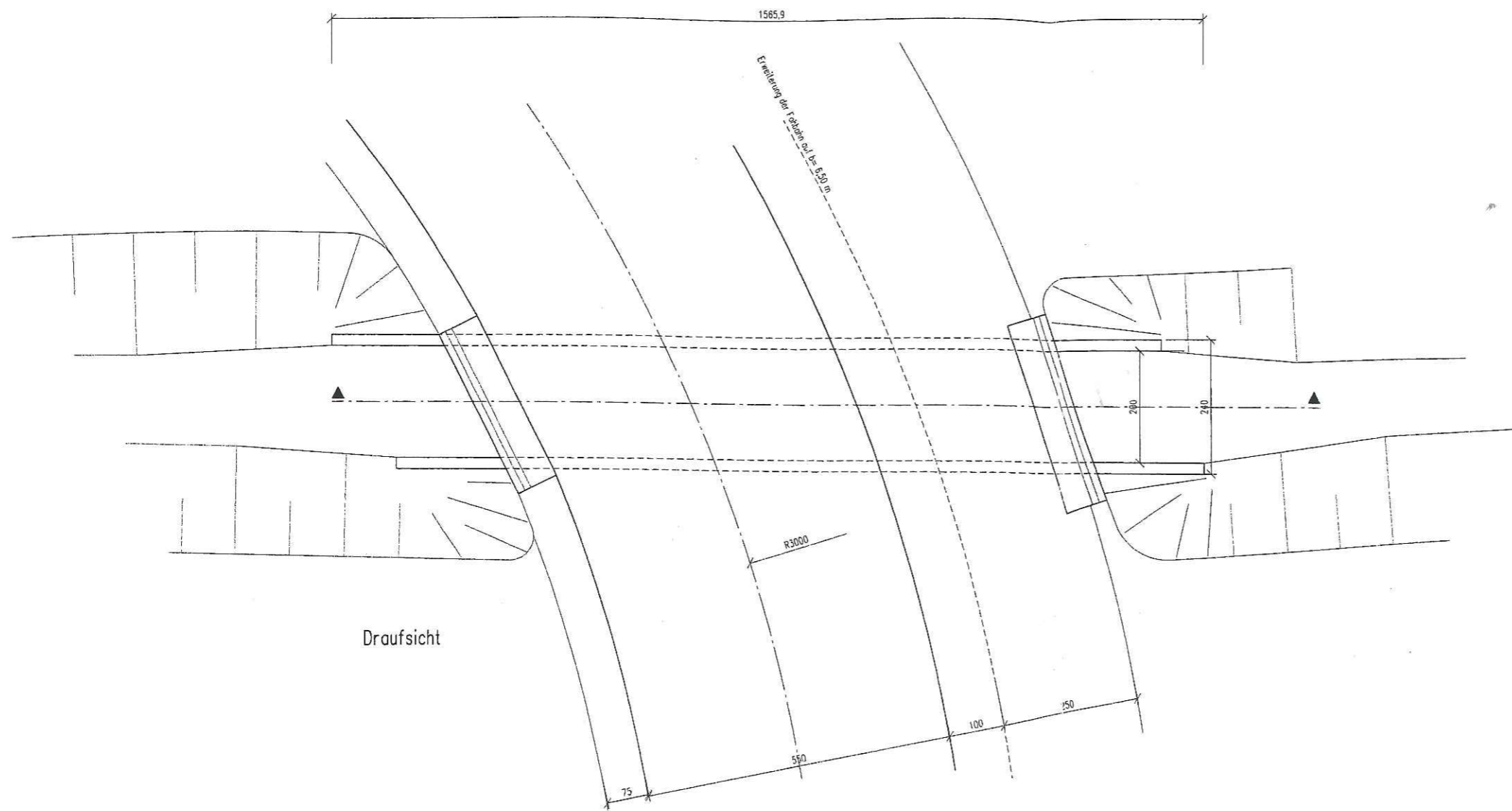
Beiplan 1

Straßenvorentwurf (verkleinert)

Y 3542680.000
X 5839200.000



Beiplan 2 Durchlassbauwerk Varrenbruchgraben (verkleinert)



BETON	B 35
BETONSTAHL	BSt 500
BETONDECKUNG	Erdberührte Flächen: 5,5 cm Sonst: 4,5 cm

PROJ.-NR.	BAUKLEINUNG	BAUSTELLE	ARCHIVST.	NOCH

BAUVORHABEN	Neubau einer Straßenbrücke
BAUHERR	Dipl.-Ing. Manfred Nordmeyer Nelkenweg 11 29690 Schwarmstedt
BAUTEIL	Brückenentwurf

RENK * HORSTMANN * RENK PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH	
DIPL.-ING. JÜRGEN HORSTMANN BERAT. ING. VBI FÜR BAUWESEN	
30820 LAATZEN/HAINHOVER ALBERT-SCHWEITZER-STR. 1 TELEFON (0511) 82012-0 TELEFAX (0511) 8201215	29614 SOLTAU MARKTSTRASSE 34 TELEFON (05191) 598-0 TELEFAX (05191) 5415

GEW./DAFLM	NAME	ART DER ANFORDERG./ERKLÄRUNG

MASSSTAB	1:50	DATUM	27.03.00	BEZ.	J. Bess	REISEPREISE	81 • 53,4	SPRUCHZEILE	99122 / 1
----------	------	-------	----------	------	---------	-------------	-----------	-------------	-----------