

GEMEINDE OEREL

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

“ GEWERBEKAMP “

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (W)

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 15.06.2018 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
Guleke-Partner@T-online.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

• BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	VERFAHREN	3
3	VERANLASSUNG.....	4
4	ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT	5
5	GELTUNGSBEREICH	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
7	GEGEBENHEITEN / BESTAND	7
8	FESTSETZUNGEN / PLANINHALT	7
9	GRÜNORDNUNG	10
10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	11
11	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
12	UMWELTSCHUTZ.....	13
13	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	13
14	TERMINE UND KOSTEN	13
15	UMWELTBERICHT	13
16	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	15

ANLAGEN :

- Ausschnitt 19. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) SG Geestequelle
- Ausschnitt Planbild Bebauungsplan Oerel Nr.13 "Am Kamp II"
- Vorläufiges Betriebskonzept der Fa. BNG
- Umweltbericht (UB) erstellt durch Büro Bülow, HH 2018

- Zeichnerische und Textliche Festsetzungen (Planbild)

ANHANG :

- Entwässerungskonzept RW erstellt durch Ing.-Büro Galla & Partner, Horneburg
- Schalltechnische Untersuchung von T&H Ingenieure GmbH Bremen einschließlich Bestätigung
- Schwingungsimmissionsuntersuchung vom Ing.-Büro Gerlach Bremen
(die Fachbeiträge können bei Bedarf bei der zuständigen Gemeinde / Samtgemeinde angefordert werden !)

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN OEREL NR. 17 "GEWERBEKAMP"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. NBauO

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005)
jeweils in den zzt. geltenden Fassungen

2 VERFAHREN

2.1 Vorbemerkung

Im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sind Anregungen zum Thema Erschütterungen in der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Fa. BNG vorgetragen worden. Die danach erfolgte Diskussion und Abwägung in den politischen Gremien zur 2. Entwurfsbilligung sollten private Belange berücksichtigt werden.

In der Abwägung zur 2. Entwurfsbilligung ist deshalb der Planinhalt hinsichtlich einer erkundeten Testfläche für Geräte mit Schwingungstechnik ausgewiesen worden (vgl. Anhang - Schwingungs- immissionsuntersuchung).

Ferner ist abweichend vom 1. Entwurf eine neue externe Kompensationsfläche dem planungsrechtlichen Eingriff zugeordnet worden, um dem Eingriffsdefizit zu entsprechen.

2.2 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist nunmehr in das BauGB seit 2004 (vgl. §§ 2 und 2a BauGB) eingebunden. Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wären. Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit entfällt damit.

die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i. d. F. des UVPG vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung ebenfalls nicht, da der Prüfwert für den unteren Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVPG für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird bereits hier darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht keine UVP durchzuführen bzw. durchgeführt worden ist.

2.3 Umweltbericht nach BauGB

Umweltschutzelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes. Die Schutzgüter des UVP-Gesetzes werden in geeigneter Weise beschrieben und mittels der Eingriffsregelung in Anlehnung an die Systematik zum Umweltbericht (§ 2a BauGB) bewertet.

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Untersuchungsraum. Das Ergebnis des Scoping-Verfahrens nach § 4 (1) BauGB hat auch keine Erkenntnis anders lautende Anforderung geliefert.

2.4 Eingriffsregelung

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph regelt auch, wie ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll (vgl. Anlage - Umweltbericht). Die v. g. Eingriffsregelung sieht eine Erfassung der Biotopstrukturen anhand der Obereinheiten des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2011) vor. Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Biotoptypen) und des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an das „Flurbereinigungsmodell“ durchgeführt (s. Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22. Jg. Nr. 2; 57-136).

2.5 Beschlüsse zum Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss durch den VA der Gemeinde vom 11.08.2008
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 28.08.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 07.10.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 07.04.2015
- 1. Entwurfsbilligung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 17.04.2015 bis 17.05.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung
- 2. Entwurfsbilligung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 30.10.2017 bis 30.11.2017 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.10.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach erneuter Beratung der abwägungserheblichen Stellungen durch den Rat der Gemeinde vom 27.03.2018
- Nach amtlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 15.06.2018.

2.6 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Oerel hat laut Regionalem Raumordnungsprogramm des LK ROW (RROP 2005) als Grundzentrum der Samtgemeinde u. a. die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaufläche zu sichern. In der Gemeinde sind traditionell aber auch unterschiedliche Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig, die sich inzwischen z. T. zu respektablen mittelständigen Betrieben einschließlich qualifizierter Mitarbeiter entwickelt haben. Im strukturarmen ländlichen Raum sind diese Betriebe wesentliche Arbeitgeber, die den Strukturwandel in der Landwirtschaft und den damit verbundenen Verlust an Arbeitsplätzen letztlich aber nur bedingt kompensieren können. Daraus bedingen sich Pendlerbewegungen, zumal sich Oerel durch vorbildliche Infrastruktureinrichtungen als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum anbietet.

Der bestehende Handwerks- und Gewerbebetrieb BNG zählt zu den zuvor beschriebenen mittelständigen Handwerks- und Gewerbebetrieben und hat sich im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung an diesem Standort entwickelt. Insofern strebt dieser Betrieb auch die Erweiterung der gewerblichen Entwicklung am Ortsausgang zwischen dem Wohn-Quartier „Am Kamp“ (Bebauungsplan Nr. 2) sowie der Bundesstraße 71/74, als überörtliche Verkehrsachse zwischen Elbe und Weser, an.

Für den ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb steht neben der betrieblichen Erweiterung nunmehr auch ein Generationenwechsel bevor. In diesem Zusammenhang ist es angezeigt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht nur für die bestehenden Nutzungen des Betriebes, sondern als weitere Veranlassung dieser Planung, auch bestehende Bedarfe gewerblicher Entwicklung durch Planrecht nach § 30 BauGB aufzuzeigen.

Für eine betrieblich veranlasste und dringende Hallenerweiterung (Bauantrag liegt bereits vor) im Sinne eines 1. Bauabschnittes gilt es kurzfristig vorzeitiges Baurecht im Sinne von § 35 BauGB bzw. nach § 33 BauGB zu erreichen.

Die Gemeinde hat daher auch im Hinblick auf diesen Aspekt ihre Bauleitplanung (19. Änderung FNP von 2008 / Bebauungsplan Nr. 13 von 2000) im Sinne von Standortsicherung für das örtliche Handwerk- und Gewerbe im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben betrieben, um gerade das erforderliche Bauordnungsrecht realisieren zu können.

Durch die vorliegende Bauleitplanung für die vorher genannte Erweiterung soll auf der Grundlage von planungsrechtlichen Vorgaben insgesamt eine verträgliche Nachbarschaft zwischen den bereits genannten betrieblichen Bestands- und Entwicklungsinteressen und dem südöstlich benachbarten Wohnstandort erreicht werden.

Vor diesem Hintergrund ist zum Schutz der Wohnbebauung (vgl. Bebauungsplan Nr. 2) eine Fläche für Lärmschutz als bepflanzter Wall oder begrünter Wand oder in Kombination vorgesehen. Weiterhin ist als Abgrenzung zur freien Landschaft die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen am südwestlichen Rand der Fläche vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen Gewerbekamp und Am Kamp und somit an die Bundesstraße 71/74 als überörtliche Verkehrsachse.

3 ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Dieser Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbekamp" hat zum **Ziel**, die gewerbliche Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Kamp II" bedarfsgerecht zu erweitern und das v. g. Quartier zweckdienlich städtebaulich abschließend zu ordnen.

Die zuständige Gemeinde betreibt auf Antrag Bauleitplanung sobald und soweit es im Sinne von § 1 Baugesetzbuch erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Betriebsstätte, den geplanten Erweiterungsmaßnahmen sowie der benachbarten Wohnbebauung, soll mit diesem Bebauungsplan insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist als wesentliches Planungsziel die Berücksichtigung ist als Planungsziel die Berücksichtigung von erkennbar berührten Belangen des Schallschutzes im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach den Grundsätzen des BauGB zu nennen.

Zweck dieser rechtsverbindlichen Planung im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Geestequelle ist es,

- Flächen für eine gewerbliche Nutzung (GE) im Rahmen des Bestandsschutzes und Weiterentwicklung bestehenden Gewerbenutzungen, von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen Am Kamp (vgl. Bebauungsplan Nr. 2) auszuweisen bzw. festzusetzen
- die Ausweisung einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Flurstück 122/1) und Aufhebung einer zu diesem Zweck bestehenden Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 (Flurstück 123/26)
- die Aufhebung einer nichtüberbaubaren Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 zugunsten einer zusammenhängenden Bebauung (Flurstücke 123/27, 123/26 und 122/10)
- die Aufhebung einer Teilfläche für Anpflanzungen (Flurstück 123/31 tlw.) zugunsten einer Fläche für den Lärmschutz einschließlich standortgerechter Gehölzpflanzung
- die Aufhebung einer Teilfläche (Flurstück 123/31 tlw.) für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zugunsten einer Fläche für den Lärmschutz einschließlich standortgerechter Gehölzpflanzung
- die Aufhebung einer belasteten Fläche mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten (Flurstück 123/29 tlw. / Straße "Gewerbekamp") zugunsten einer Verkehrsfläche für eine öffentliche Erschließung der GE- Erweiterung.

Der Bebauungsplan ist **erforderlich**, da in Oerel für gewerbliche Baugrundstücke auf der Grundlage von qualifizierten Baugebieten im Sinne des § 30 BauGB zzt. keine Angebotsflächen mehr zur Verfügung stehen. Ebenso stehen sogenannte Baulücken nach § 34 BauGB in der zentralen Ortslage unter Beachtung der erforderlichen Verträglichkeit nicht zur Verfügung oder sind aufgrund von Emissionsschutzabständen gegenüber schutzwürdigen Wohnnutzungen nicht geeignet.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich, um

- kurz- bis mittelfristig den betriebsbezogenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu befriedigen
- das Quartier gem. Planungserfordernis abschließend nach BauGB städtebaulich zu ordnen
- planungsrechtlich veranlasste Belange zum Lärmschutz entwurfsabhängig zu beachten sowie
- das planungsrechtlich veranlasste Eingriffsdefizit, durch Zuordnung teilweise auch durch externe Kompensation, auszugleichen.

GELTUNGSBEREICH

3.1 Geltungsbereich

Der Planbereich von ca. 1,4 ha südlich der Bundesstraße /1/74 bzw. westlich Am Kamp mit dem angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Kamp II" erfasst in der Flur 8 der Gemarkung Oerel die Flurstücke 123/29 tlw. (Gewerbekamp), 123/27 tlw., 123/26 und 123/31 tlw. (alle 4 Flurstücke im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13) sowie 122/7 (RRB), 122/9, 122/10 und 122/11.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 122/4 (Bundesstraße 71/74, Flurstück 125/4)
- im Osten durch die Flurstücke 50/5 bis 50/8
- im Süden durch die Flurstücke 122/6, 123/12, 123/22 und 123/21.
- im Westen durch das Flurstück 122/1 tlw. (Acker).

Auf die im Planbild zeichnerischen Festsetzungen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird verwiesen. Der aktuelle Geltungsbereich greift gem. Planungsziel damit in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 13 ein, um entgegenstehende Festsetzungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens aufzuheben (vgl. § 1 (8) BauGB).

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogrammplanung (RROP)

Das RROP 2005 für den Landkreis ROW weist die Gemeinde Oerel als Grundzentrum der Samtgemeinde Geestequelle aus. U. a. ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaufläche zu sichern. In den Ortsteilen ist der Bedarf nur an der so genannten Eigenentwicklung auszurichten. Die Sicherung von Arbeitsplätzen verhindert Individualverkehr und seine Folgen, entlastet den ÖPNV und sichert Lebensqualität auf dem Land (Überwindung des Stadt-Land-Gegensatzes).

Das RROP stellt auf der nördlichen Seite der B 71/74 u. a. Vorrangstandorte für Sandabbau und Windenergiegewinnung sowie den Verlauf der EVB-Trasse und den zukünftigen Trassenverlauf der A 22 dar.

Entgegenstehende Darstellungen des RROP für den Planbereich sind zzt. nicht erkennbar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der SG Geestequelle von 2008 in der Fassung zur 19. Änderung weist den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (GE) aus (vgl. Teiländerungsfläche 19-05-6). Somit ist auch die Begründung des Bedarfs und eine Alternativensuche bereits Gegenstand bzw. auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt.

Die Flächen westlich des Bebauungsplangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB dargestellt.

Die v. g. FNP-Änderung ist am 26.08.2008 durch den LK ROW genehmigt und mit Bekanntmachung vom 30.09.2008 wirksam geworden.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK ROW enthält gesonderten Darstellungen in Bezug auf den Geltungsbereich. Das Landschaftsbild wird danach im Landschaftsrahmenplan (vgl. Kap. 4.3 zum LRP) als „stark eingeschränktes Landschaftserleben / Landschaftsbild“ eingestuft.

Ein Landschaftsplan (LP) für den Bereich der SG Geestequelle nicht liegt vor. Gesonderte Angaben sind dem Entwurf zum Umweltbericht (vgl. Anlage - Umweltbericht)) zu entnehmen.

4.4 Schutzgebiete

Im Planbereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine Waldgebiete, Erholungsgebiete bzw. -einrichtungen, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Denkmale gleich welcher Art.

4.5 Dorferneuerungsplanung (DE)

Die DE-Planung Oerel von 2010 steht der aktuellen Bauleitplanung nicht entgegen. Die dazu erläuterten Aussagen zur Ortsentwicklung und Nahversorgung gelten nach wie vor (vgl. Kap. 5 der DE-Planung Oerel).

5 GEGEBENHEITEN / BESTAND

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich am westlichen Ortsrand von Oerel südlich der Bundesstraße B 71/74. Benachbart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 von 2000 der nunmehr erweitert werden soll.

Richtung Ortslage, westlich der Sammelstraße "Am Kamp", schließt der Bebauungsplan Nr. 2 an (vgl. Planbild 19. Änderung FNP). Die Angebotsflächen im Gewerbegebiet Nr. 13 "Am Kamp II" sind zwischenzeitlich u. a. durch die angesiedelten Betriebe erschöpft.

Die seinerzeit festgesetzte Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Rückhaltung wird in diesem Verfahren aufgehoben und situationsbedingt neu festgesetzt.

Ferner ist die innere Erschließung von Belang, die im v. g. Bebauungsplan Nr. 13 als Wendeanlage ausgebildet ist. Hier ist in Abhängigkeit von einem möglichen Flächenzuschnitt eine Erschließung beabsichtigt, die einerseits den Anforderungen der Interessenten entspricht und andererseits eine erweiterungsorientierte Option offen lässt (Aufhebung der mit Geh- / Fahr- und Leitungs-Rechten belasteten Fläche – vgl. Festsetzung Bebauungsplan Nr. 13).

Der Bedarf für die betriebliche Erweiterung besteht nur durch den ortsansässigen Betrieb. Die Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Eigentum der Fa. BNG.

Die Gemeinde Oerel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Geestequelle und hat gem. RROP damit auch grundzentrale Funktionen zu erfüllen.

Wie aus der Bestandsbeschreibung bzw. der Biotopkartierung (vgl. Entwurf Umweltbericht) hervorgeht, waren die vorgesehenen Erweiterungsflächen zuvor ackerbaulich intensiv genutzt. Der Biotoptyp ist als Sandacker (AS) anzusprechen.

Der Bodentyp ist ein Podsol aus Reinsand. Laut Bodenschätzungskarte beträgt die Ackerzahl 31, Bodenzahl 28. Die Fläche liegt in keinem der Suchräume für schutzwürdige Böden. (Informationen aus dem Kartenserver des LBEG). Die Grundwasserneubildung ist mit 400 – 450 mm/a relativ hoch.

Der Teilaspekt Ruhe ist durch die nordwestlich gelegene B 71/74 eingeschränkt.

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

HINWEIS :

Die Angabe zur Bodenbeschaffenheit sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchung nach DIN !

6 FESTSETZUNGEN / PLANINHALT

6.1 Allgemeines / Städtebauliche Konzeption

Für den ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb (BNG) soll durch die planungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan sowohl der Bestand gesichert als auch eine betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht bzw. aufgezeigt werden.

Im Vorentwurf nach § 4 (2) BauGB war zunächst, aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 2), vorsorglich eine Gliederung der Betriebsflächen als Gewerbegebiet (GE- §8 BauNVO) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE- § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO vorgesehen worden.

Im Rahmen der Weiterführung des Planverfahrens ist allerdings durch eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) festgestellt worden, dass die bisher vorgesehene Einschränkung der Gewerbenutzung nicht erforderlich ist, sondern hier ein uneingeschränktes GE- Gebiet unter Einhaltung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes möglich ist.

Im Ergebnis wird damit deutlich, dass die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme, nunmehr ergänzt um die Festlegung zur Höhe baulicher Anlage, als Wand oder Wall bzw. Kombination ausreicht, um die lärmtechnische Belange der konkurrierenden Arten baulicher Nutzung ausreichend zu berücksichtigen.

D. h. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. Anforderung zu den Grundsätzen des BauGB sind erkennbar gewährleistet.

Da Bauleitplanung aber unabhängig von aktuellen Besitz- und Nutzungsverhältnissen verbindlich zu sein hat, ist vorsorglich unter Ziffer 1.3 der Festsetzungen verwiesen, dass nur solche Arten von Nutzungen im Sinne von § 8 zulässig sein sollen, die die angrenzende Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. D. h., dass innerhalb der GE-Fläche durch Anordnung von Lärmquellen und oder ggf. Anordnung von Gebäuden / Gebäudeöffnungen etc., als passive Lärmschutzmaßnahme, keine Einschränkung für Nutzungen nach § 8 BauNVO bestehen muss.

Andere Flächen stehen aufgrund der örtlichen Situation der Bestandsnutzungen sowie der Verfügbarkeit nicht zur Disposition. Aufgrund der v. g. Planungsziele sind daher Alternativ-Standorte nicht untersucht worden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für das Quartier ist Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO als besondere Art der baulichen Nutzung nach § 1 (2) Nr. 8 BauNVO bestimmt worden. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) ist sichergestellt, dass sich der bereits ortsansässige Betrieb im Sinne seines vorgelegten Betriebskonzeptes (vgl. Anlage) bedarfsgerecht erweitern kann.

Die im Vorentwurf beabsichtigte Gliederung im Sinne von § 1 (4) BauNVO der gewerblichen Bauflächen ist obsolet, da nunmehr die LTU verträgliche Orientierungswerte nach TA-Lärm gegenüber den schutzwürdigen Bestandsnutzungen (im angrenzenden WA) aufgrund der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme ermittelt hat.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für GE / eGE sollten sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Aus diesem Grunde ist für diese Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt worden, welche den betrieblichen Ansprüchen zur Gebäudeentwicklung gerecht werden. Gleichzeitig wird hierdurch aber auch gewährleistet, dass ein der umliegenden Baustruktur widerspiegelndes Verhältnis zwischen Gebäude- und Grundstücksgröße gewahrt bleibt.

Allerdings darf diese Grundflächenzahl, entsprechend der betrieblichen Anforderung bzw. Eigenart, für befahrbare und versiegelte Betriebsflächen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft und nachhaltig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt.

Mit dieser Regelung wird zum einen den betrieblichen Eigenschaften und Erfordernissen nach Bewegungsflächen und betrieblich notwendigen Freiflächengeschehen auf dem Grundstück entsprochen und zum anderen werden die vom Gesetzgeber geforderten ökologischen Belange (Bodenschutz) im Sinne von § 19 (4) BauNVO berücksichtigt.

6.4 Höhe bauliche Anlagen

Im Weiteren ist vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen GE-Bebauung und den damit verbundenen Gebäudehöhen die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Gewerbeflächen auf eine Traufhöhe (TH) von maximal 8 Meter begrenzt worden.

Die beabsichtigte Festsetzung zur Firsthöhe (FH) von maximal 12 Meter über Bezugsebene deckelt die bauliche Entwicklung zum Schutz des Landschaftsbildes (Eingriffsminderung).

Als Bezugsebene gilt die Oberkante des nächstgelegenen Anschlusses an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche.

6.5 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze

Die im Planbereich festgesetzte abweichende Bauweise (a) im Sinne des § 22 (2) BauNVO ist u. a. bestimmt worden, um den Anforderungen der betrieblichen Nutzungen zu entsprechen.

In diesem Bereich sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 Gebäudelängen von über 50m zulässig.

Die Abgrenzung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen regelt sich nach den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung abschließend. Die festgesetzten Baugrenzen sollen nachbarrechtliche Belange berücksichtigen. Damit soll auch erreicht werden, dass der neu entstehende Siedlungsrand sich nachhaltig entwickeln kann.

Die dazu gem. Nds. Bauordnung getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen in § 5 NBauO zu Grenzabständen sind gegenüber dem bestehenden GE-Gebiet ausreichend, um eine Umsetzung der städtebaulichen Absicht zu gewährleisten.

HINWEIS :

Auf die Beteiligung des zuständigen Straßenbauamtes u. a. in Bezug auf Anbauregelungen nach Bundesfernstraßengesetz gegenüber der B 71/74 wird hier verwiesen.

Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernommen, und zwar das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u.a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung.

6.6 Garagen und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden innerhalb der nach § 5 NBauO 3 Meter breiten nichtüberbaubare Grundstücksfläche als Mindestabstand (Bauwich) zur Grundstücksgrenze zur Pflege des Orts- und Straßenbildes nicht zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind von der Regelung / Festsetzung nicht betroffen bzw. ausgenommen.

6.7 Fläche für Lärmschutz / vorbeugender Lärmschutz

Zu Fragen der Verträglichkeit ist zwischenzeitlich eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) vom Büro T & H Ingenieure, Bremen erstellt worden. Vorrangig sollte untersucht werden, welche den Bestand schützenden Vorbelastungen seitens des Betriebes BNG durch das vorgelegte Betriebskonzept mit entsprechend benannten Schallquellen gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit bestehenden Wohnnutzungen Am Kamp bestehen und welche Maßnahmen zur Erhaltung gesunden Wohnens u. U. im Rahmen dieser Planung zu berücksichtigen sind (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - § 1 (5) Nr. 1 BauGB).

Dazu hier die zusammenfassende Bewertung der LTU aus Kap. 1 - Zusammenfassung :

... „ Der Auftraggeber plant seinen vorhandenen Betrieb in Richtung Südwesten zu erweitern. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbekamp“ aufgestellt werden. Für das Planverfahren sind die Geräuschmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauungen zu ermitteln und nach TA Lärm /1/ zu beurteilen.

Der nördliche und mittlere Bereich des Plangebietes soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 zunächst die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Der Auftraggeber strebt jedoch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ohne Einschränkungen an.

Die Eingangsdaten für die Prognose wurden am 04.09.2014 mit dem Auftraggeber bei einem Ortstermin in Oerel abgestimmt. Die Betriebsbeschreibung und die Eingangsdaten befinden sich in Abschnitt 8 des Berichtes. Die Berechnungsergebnisse sind in Abschnitt 9 des Berichtes dargestellt.

Die Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm /1/ eingehalten werden. Das Vorhaben ist damit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Aus schalltechnischer Sicht kann auch der südliche Bereich des Plangebietes als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Als Schallschutzmaßnahme ist der an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Erdwall mit einer Höhe von 3 m über GOK als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufzunehmen. " ...

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der mit Schwingungstechnik ausgerüsteten Baumaschinen im Prüfungs- / Probetrieb geäußert. Dies führte zu einer örtlichen Besichtigung und Bewertung (vgl. Bewertung Schwingungsimmissionen vom Ing.-Büro Gerlach) aufgrund von Realbedingungen (Probelaufe an verschiedenen Stellen der Betriebsfläche) und letztlich der ausgewiesenen Testfläche (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6).

Die Untersuchung der Schwingungsimmissionen hat keine Auswirkung auf die Schalltechnische Bewertung (vgl. Anhang - Stellungnahme T&H vom 19.08.2016).

Die Fläche für Lärmschutz ist standortgerecht zu bepflanzen, um visuell eine Abgrenzung zugunsten der Ortsbildpflege sowie dem Nachbarschutz zu erreichen.

6.8 Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenwasserrückhaltung

Generell ist auf privaten Grundstücksflächen anfallendes Regenwasser im Sinne der Nds. Bauordnung bzw. dem NWG zur Verrieselung zu bringen. Ist dies als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser nicht möglich, so sind ggf. technische Maßnahmen nötig und die Entsorgung nach einschlägigen Regelwerken vorzusehen.

Daher ist die Versickerungsfähigkeit zuvor vom Ing.-Büro Dr. Lade, Hechthausen, untersucht und bewertet worden. Das Ergebnis ist im vorliegenden Erschließungskonzept berücksichtigt.

Die im GE-Gebiet festgesetzte Retentionsfläche (RRB = Regenwasser-Rückhaltebecken) auf dem Flurstück 122/7 dient einer gedrosselten Entsorgung von unverschmutztem Regenwasser von den Betriebsgebäuden und Freiflächen.

Verschmutztes Oberflächenwasser von Betriebsflächen ist dem SW-Kanal zu zuführen und ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. technische Erschließungsplanung durch das Ing.-Büro Galla, Horneburg).

6.9 Verkehrsflächen

6.9.1 Innere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Gemeindestraße "Gewerbekamp" in der Funktion und Belastung als Sammelstraße ausreichend erschlossen. Die bestehende Erschließung der Betriebsflächen verbleibt unverändert.

6.9.2 Sichtfelder

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sichtfelder (Anfahrtsichtweiten) nicht festgesetzt, da alle beteiligten Verkehrsfunktionen geschwindigkeitsbedingt untereinander gleichberechtigt sind.

6.9.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Flächen der Detailplanung (Pflasterplan) vorbehalten bleiben soll, der im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erstellt wird. Die Detailplanung hat die Einfahrten der Grundstücke wie auch die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen.

Erforderliche Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter sind bedarfsgerecht auf den GE-Grundstücken vorzuhalten.

6.9.4 Hinweis zum Fernstraßengesetz (FStrG)

Parallel zur B 71/74 ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u.a. über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung zu beachten. Auf die Beteiligung des zuständigen Straßenbauamtes wird hier ebenfalls nur verwiesen. Im Planbild sind zeichnerische Darstellungen sowie ein Hinweis dazu aufgenommen.

7 GRÜNORDNUNG

Als Eingriffsminderung wird eine Einzelbaumanpflanzung auf den privaten Baugrundstücken als Abgrenzung zum Außenbereich vorgeschlagen. Diese nimmt Bezug auf die vorhandenen örtlichen Gehölzstrukturen (Großbaumbestandes mit überwiegend Eichen) am Ortsrand und ergänzt bzw. künftig den Charakter des vorhandenen in dieser Ortslage.

Aus ökologischen Gründen ist daher die Pflanzung von Einzelbäumen in der Ausführung als Hochstamm vorgesehen. Mit Einzelbaum-Anpflanzungen soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Umsetzung der rechtsverbindlichen Bauleitplanung gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Aber auch bei PKW-Stellplatzflächen eignen sich Einzelbaumpflanzungen zur Gliederung und Beschattung versiegelter Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.

Hiermit sollen nicht nur ökologische Belange, sondern auch die Weiterentwicklung des ländlich geprägten Ortsbildes Berücksichtigung finden (vgl. Dorferneuerung von 2010 - Empfehlungen zur Grünordnung Kap. 5.3).

Die v. g. Festsetzungen werden ausreichende Grünstrukturen im Quartier sowie eine Erhöhung der Biotopvielfalt sicherstellen, d. h. Lebensräume für Pflanzen und Tiere, soweit möglich, können erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Die Einzelbaumpflanzungen als Ortsrandentwicklung bzw. Abgrenzung gegenüber des Außenbereiches wie auch flächenhafte Gehölzpflanzungen auf der Fläche für Lärmschutz u. a. ggf. nur als visuelles Trennelement tragen zur allgemeinen Verbesserung der Grünstruktur (u. a. Vernetzung) sowie zur Erhöhung der Vegetationsmasse (Verbesserung des Kleinklimas) bei. Dies gilt insbesondere die linearen Anpflanzungen gegenüber dem Außenbereich. Hierdurch werden nachbarrechtliche Belange sowie auch die Festsetzungen der bestehenden Baugebiete grünordnerisch unterstützt bzw. hinsichtlich der Vegetationsmasse ergänzt.

Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen erreicht werden, dass sich Einzelbäume und Gehölze optimal entwickeln können und damit auch Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die Tierwelt bieten. Die Verwendung standortheimischer Gehölze soll insbesondere dem Erhalt des dörflichen Charakters im Sinne der DE-Planung dieser Ortslage, dienen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB dient die vom Gesetzgeber angeregte städtebauliche Planung u. a. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen insbesondere aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten BauherrInnen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurücktreten.

Diese Gestaltungsvorschriften sollen die Ziele der Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Durch die örtliche Bauvorschrift nach NBauO wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen Bauherren/innen und dem Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen verbleibt. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschrift das entstehen, was für die Baugegestaltung von Werbeanlagen wesentlich ist.

Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt zum Erlass von gestalterischen Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen. Nach §§ 80 / 84 NBauO sind daher gestalterische Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Ziel und Zweck der hier getroffenen Gestaltungsfestsetzung ist es, das Ortsbild hier vor erheblichen Auswirkungen durch Werbeanlagen zu bewahren bzw. zu mindern.

Auf die Gestaltungsempfehlungen zur Dorferneuerungsplanung (DE-Planung Oerel 2010) wird hier verwiesen. Aus Gründen der Ortsbildpflege sind lediglich Festsetzungen nach NBauO zu Werbeanlagen erfolgt (vgl. Planbild – Örtliche Bauvorschriften).

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der EWE.

9.2 Fernmeldeversorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, möglichst 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem zuständigen Medienträger/Versorger angezeigt werden.

9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- / Brauchwasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (erhöhter Bedarf bei GE-Flächen) sind vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgerverband im Detail abzustimmen bzw. sicher zu stellen.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ordnungsgemäß entsorgt. Zuständig als Netz-Träger ist die SG Geestequelle. Detaillierte Angaben zum Aufwand der erforderlichen Anschlussmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erwartet.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Gewerbemüll und Reststoffen wird laut Satzung durch den Landkreis ROW vorgenommen. Geeignete Abstellflächen sind durch die Betriebe vorzuhalten bzw. zur Verfügung zu stellen.

9.6 Niederschlagswasser

Regenwasser ist entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) nach Maßgabe des Arbeitsblattes (A 138 - Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers - der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV)) möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dazu wurde die Versickerungsfähigkeit ermittelt (vgl. Anhang - Bodengutachten Ing.-Büro Dr. Lade, Hechthausen) und im Ergebnis als nicht durchführbar bewertet.

Die genehmigungspflichtige Entsorgung wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten nachgewiesen. Das auf den GE-Flächen anfallende unverschmutzte Regenwasser kann aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht in ausreichender Menge und Fläche zur Versickerung gebracht werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist bei Muldenversickerung als natürlicher Vorgang nach den Bestimmungen des NWG nicht erlaubnis- / bewilligungspflichtig (s. a. Broschüre des Nds. Sozialministers "Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau").

9.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

In Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzbeauftragten ist die Situation zum Löschwasserbedarf im Sinne des § 2 (1) Ziffer 3 NBrandSchG zu ermitteln.

Die Hinweise des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist aufgrund erhöhter Brandgefahr bei GE-Nutzungen die Löschwasserversorgung entsprechend den Anforderungen des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen gegeben.

10 UMWELTSCHUTZ

10.1 Natur und Landschaft

Der gewählte Planbereich rundet mit der gewerblichen Erweiterung das zuvor benannte Quartier ab. Die hier bereits genehmigten bodenrechtlichen Nutzungen sowie der bisher unbeplante bzw. landwirtschaftlich genutzte Planbereich sind als Eingriffsaspekt im Zusammenhang mit dem teilweise notwendig erforderlichen Eingriff in den Außenbereich zu bewerten.

10.2 Örtliche Immissions- / Emissionssituation

Auf der Grundlage des vorliegenden Betriebskonzeptes ist zwischenzeitlich eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Dabei wird das vorläufige Betriebskonzept (vgl. Anlage) ggf. Gegenstand abweichender Überlegungen zur künftigen Betriebsentwicklungen sein.

Der vorhandene Betrieb ist zzt. durch bauordnungsrechtliche Einzelgenehmigungen gewachsen. Aufgabe der Schalltechnische Untersuchung war es, die hier anstehenden privaten Belange zur Bestandssicherung und Chancen zur weiteren Entwicklung zu prüfen bzw. bestehende Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 2 abschließend zu bewerten. Ziel der Bauleitplanung ist es, letztlich die Grundsätze für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abwägungsgerecht in diese Planung einstellen zu können. Dazu sind ergänzende Festsetzungen (vgl. Testfläche für Schwingungsimmissionen) in der vorliegenden Entwurfsfassung getroffen worden, um die Eigenart des Betriebes zu entsprechen.

Die hier bestehende städtebauliche Situation bemüht insbesondere das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies gilt u. a. dem Bestand ländlicher Wohnfunktionen im engeren Umfeld (vgl. Bebauungsplan Nr. 2).

10.3 Altlasten

Altablagerungen sind aufgrund der Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. sind bei der Gemeinde nicht bekannt. Während der Bauphase sind eventuell vorhandene Altablagerungen zu erkunden und gegebenenfalls dem zuständigen Landkreis ROW mitzuteilen.

11 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Insgesamt sind die GE-Flächen des Plangebietes Privateigentum. Es fallen daher keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens an. Die Zuordnung der externen Kompensationsfläche wird durch Regelung im Sinne des § 11 BauGB getroffen.

12 TERMINE UND KOSTEN

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist für 2015 geplant.

Der Mindestkostenanteil der Gemeinde für die Erschließung - Aufwendungen im Sinne der §§ 127 (2), 128 (1) BauGB - wird gem. § 11 BauGB durch die Eigentümer getragen.

13 UMWELTBERICHT

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gilt der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Eingriffe müssen minimiert werden, darüberhinausgehende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Grundsätzlich besteht das planerische Vorgehen bei der Umweltprüfung aus der Bestandsaufnahme der Umwelt und der Prognose künftiger Entwicklung.

Die Prüfung von Alternativen ist aufgrund der örtlichen Bestandssituation nicht erfolgt.

13.1 Umweltbericht

An dieser Stelle bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung im Sinne des § 2a Satz 3 BauGB (vgl. Anhang).

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ist im o. g. Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB zwischen der planenden Gemeinde und den betroffenen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Die Umweltprüfung begleitet das Planverfahren und bezieht so die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange in Entscheidungen ein. Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder und bildet einen eigenständigen Teil dieser Begründung (vgl. Anlage).

13.2 Zusammenfassung Umweltbericht (Entwurf)

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient dem Planungsziel und damit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung mit angemessener Bereitstellung von Arbeitsplätzen (vgl. GG). Der planungsrechtliche Eingriff ist daher erkennbar nicht vermeidbar (vgl. Entwurf Umweltbericht).

Das Kap. 9 - Zusammenfassung ist nachfolgend wiedergegeben :

... " 9. Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Ausweitung und Sicherung von Gewerbefläche in besonderer Lagegunst an der B 71 / 74.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich. Es werden geplante, aber nicht durchgeführte Anpflanzungen des Bebauungsplans Nr. 13 mit Gewerbegebiet überplant.

Die zulässige Zunahme der Bodenversiegelung ist unvermeidlich und nachteilig für die Bodenfunktionen, sie muss durch Extensivierungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Bodenversiegelung ist die zentrale Auswirkung des Vorhabens. Sie bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung, der jedoch mit dem Bau eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt wird.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Plangebiet und auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemeindeeigentum) sowie Baumanpflanzungen am Sünderbecksweg in der Gemarkung Oerel ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima / Luft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als nicht erheblich prognostiziert.

Den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. die benachbarte Wohnnutzung wird mit Hilfe eines Lärmschutzwalles begegnet. " ...

14 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	ha
Fläche für Gewerbegebiet (GE) einschließlich einbezogener / überplanter Flächenanteil des Planbereiches / GE-Gebiet Nr. 13 davon - Test- /Service-Fläche für Maschinen mit Schwingungstechnik - Lager- / Ausstellungsfläche mit Einzelbaumanpflanzung	8.270 qm 1.320 qm 100 qm 1.200 qm	0,95 ha
Verkehrsfläche, öffentlich	430 qm	0,04 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)	990 qm	0,10 ha
Fläche für Lärmschutz	1.820 qm	0,18 ha
Fläche für RRB (naturnaher Ausbau)	1.180 qm	0,12 ha
Gesamtfläche / Geltungsbereich (Flächenermittlung aus DXF-File)	13.890 qm	1,39 ha
Externe Kompensationsflächen (Flur 9, Flurstücke 119 und 122 tlw.)	3.198 qm	

OEREL, den 01.07.2018

gez. Noetzelmann

.....
- Bürgermeister -

Für die Gemeinde Oerel aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 *
Guleke@gulekeundpartner.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de

Es folgen

- die Anlagen

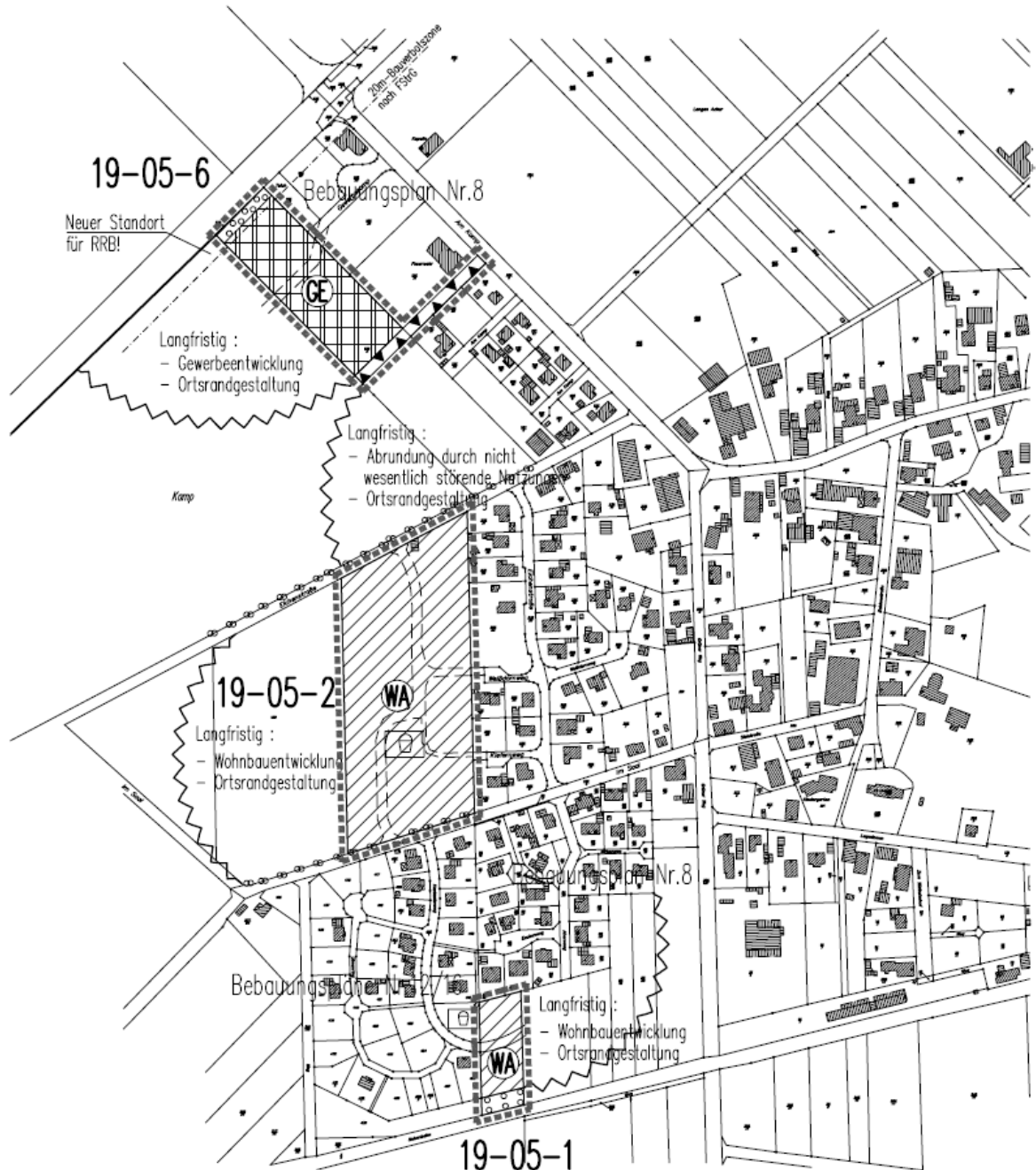
- **das Planbild** (Zeichnerische und Textliche Festsetzungen)

sowie

- **der Umweltbericht** (als eigenständiger Teil der Begründung) :

ANLAGE :

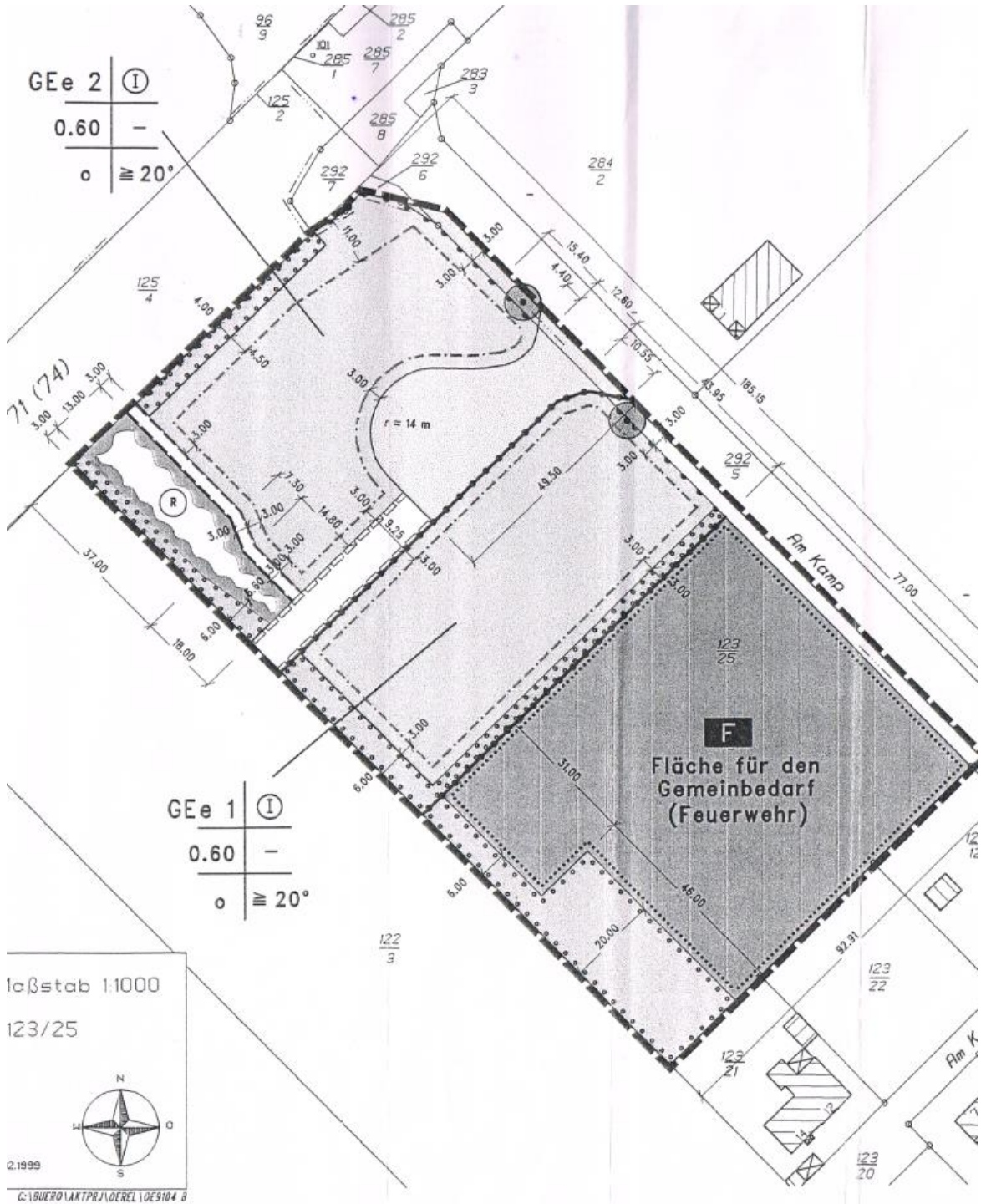
Ausschnitt 19. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) - Zeichnerische Darstellungen



ANLAGE :

Rechtskräftiger Bebauungsplan Oerel Nr. 13 "Am Kamp II" von 2000

Hier : Ausschnitt Zeichnerische Festsetzungen / Planbild



ANLAGE :



B.N.G. Baumaschinen + Nfz. GmbH · Gewerbekamp 4 · 27432 Oerel

Oerel, 10.03.2014

Betriebskonzept Zukunftsplanung unserer gewerblichen Tätigkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mündlich mitgeteilt, besteht unser Unternehmen seit 2002. In der Startphase waren wir in einer Mietimmobilie, die in Bremervörde/ Elm vorhanden war, tätig. Bereits 2006 gingen die Geschäftsführer unseres Hauses, mit Herrn Hans-Jürgen Schlüter als Investor, auf die Suche eine neue, geeignete Betriebsstätte zu finden. Dieser errichtete 2006/2007 einen neuen Standort für unser aufstrebendes Unternehmen in Oerel. Bereits 2008 wurde klar, dass wir erweitern müssen. Ich erwarb 2008 ca. 5.000 m² Gewerbefläche. In 2010 wurde vorsorglich die restliche Gewerbefläche erworben, um mittelfristig unser Unternehmen erweitern zu können.

Die Mitarbeiterzahl am 01.04.2007 betrug inkl. Geschäftsführer 4 Personen. Zum 01.04.2014 sind wir 21 Mitarbeiter und bis Ende 2015 werden es vermutlich 30 Mitarbeiter werden.

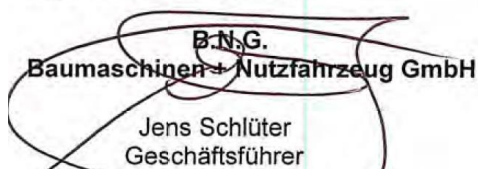
Im Jahre 2013 habe ich mit meinem Vater Hans-Jürgen Schlüter die Erweiterung der Betriebsanlagen besprochen. Dieser hat sofort zugestimmt und die Erweiterungen geplant, die jetzt 2014 umgesetzt werden sollen. Dass es hier keine Fortschreibung des Bebauungsplanes gegeben hat, wurde uns erst klar, als die Baugenehmigung erteilt werden sollte. Daraufhin sind **jetzt Maßnahmen** wichtig, um zumindest eine Baugenehmigung für unseren Anbau zu erhalten. Entscheidend ist, dass von der Wasserbehörde das neu errichtete Regenrückhaltebecken auch wie beantragt genehmigt wird.

Weiterhin planen wir im Anschluss an diese Maßnahmen eine Fahrzeugremise zu errichten, deren Standort Sie in der Planskizze des Lageplanes in der Anlage erkennen können.

Im hinteren Bereich meines Grundstückes 122/9 sollen neue Maschinen und Anbaugeräte im Einsatz demonstriert und ferner auch Versuche und Probeläufe von reparierten Fahrzeugen und Baumaschinen durchgeführt werden. Wir weisen noch einmal darauf hin, dass alle Fahrzeuge und Maschinen die gesetzlich geltenden Geräuschpegel einhalten und ja auch im Straßenverkehr und/oder auf Baustellen im Einsatz sind. Gleiches gilt für die Abgaswerte, sowie weitere Schadstoffe.

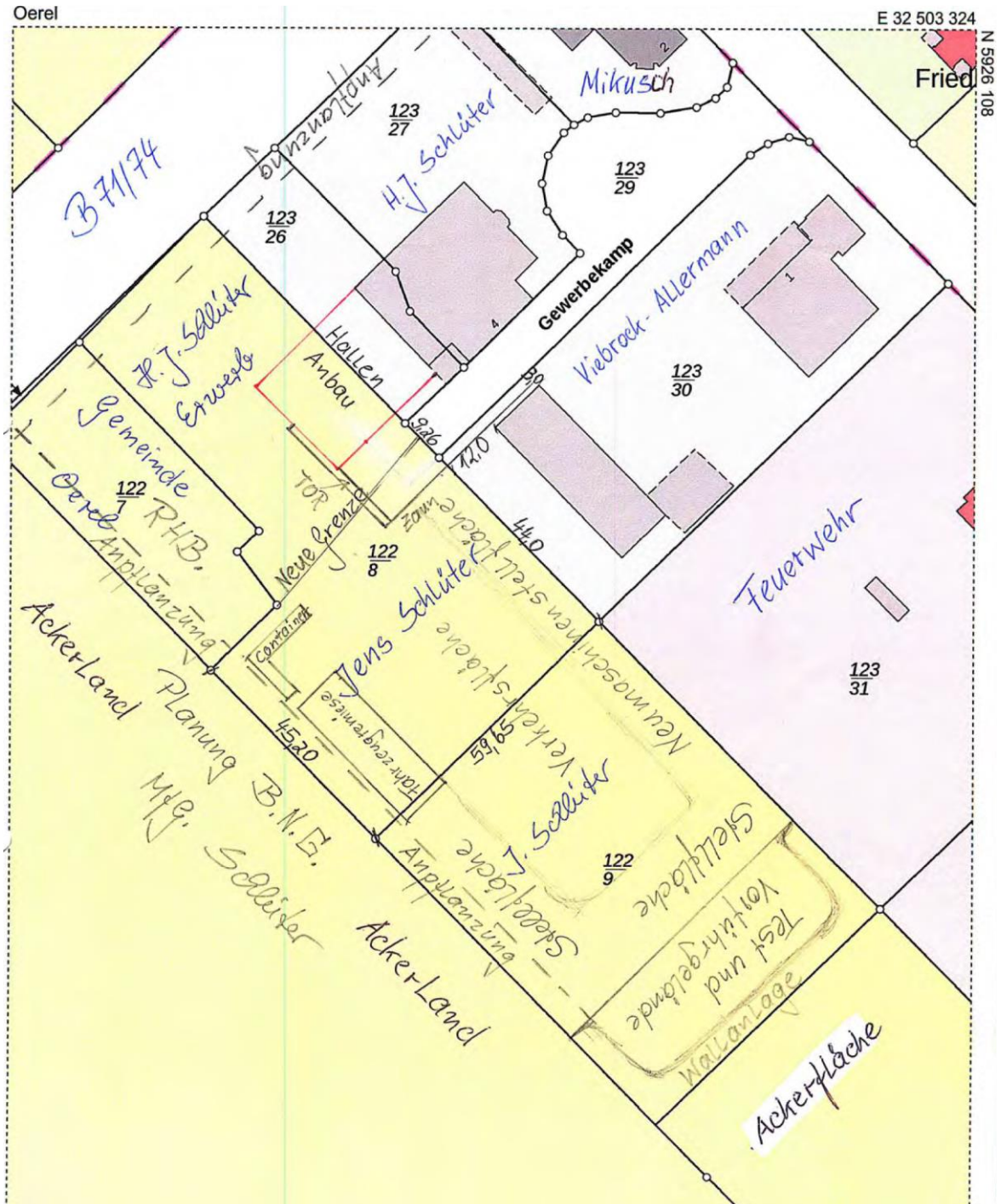
Ich hoffe Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen


 B.N.G.
 Baumaschinen + Nutzfahrzeug GmbH
 Jens Schlüter
 Geschäftsführer

ANLAGE :

Anlage zum Schreiben der Fa. BNG vom 10.03.2014



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. §10a BAUGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "GEWERBEKAMP"

GEMEINDE OEREL

Samtgemeinde Geestequelle - Landkreis Rotenburg (W)

1 Vorbemerkung

Mit dem § 10a des Baugesetzbuches (BauGB 2017) verlangt der Gesetzgeber von der Gemeinde dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Rechtsgrundlagen

Neben dem benannten Baugesetzbuches (BauGB) sind folgende gesetzliche Regelungen zu nennen :

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP).

3 Planungsabsicht

Das Quartier zwischen an der B 71 / 74 und der nordwestlich besiedelten Ortsrandlage (Am Kamp) hat sich bislang im Rahmen von §§ 34 / 35 BauGB sowie auf Grund rechtsverbindlicher Bauleitplanung (Bebauungspläne Oerel Nr. 2 und 13) entwickeln können.

Die Betriebsfläche des ortansässigen Betriebes zum Verkauf, Leasing und Service von Baumaschinen ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Oerel Nr. 13 „Am Kamp II“ sowie Genehmigungen im Sinne von § 35 BauGB erweitert worden. Die betriebliche Expansion erfordert weitere Entwicklungsflächen. Die bisherige Nutzungsstruktur bedarf daher nunmehr einer städtebaulichen Anpassung und Ordnung.

In diesem Zusammenhang sind die vorbeugenden Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu nennen.

Grundlage dazu ist der Bestandsschutz und die Folgenutzung des o. g. Betriebes innerhalb des Geltungsbereiches sowie die damit u. a. verbundenen Aufhebung von entgegenstehender Baugrenze und Verlagerung der Retentionsfläche (RRB, ehemals Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 13). Dies hat zur Folge, dass die Aufhebung von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 in Teilflächen erforderlich war.

Der verursachte planungsrechtliche Eingriff wird durch externe Kompensationsmaßnahmen (vgl. Umweltbericht Kap. 7) ausgeglichen.

4 Beteiligungsverfahren

Durchgeführt wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit (nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (nach §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB).

Im Ergebnis der durchgeführten Verfahren waren 3 öffentliche Belange erheblich :

- die Sicherung der angrenzenden Wohnbebauung vor betrieblichen Auswirkungen
- die Verlegung, Sicherung und Bemessung der Retentionsfläche (RRB)
- die Ausweisung selbst sowie beabsichtigte Maßnahmen zur externen Kompensation.

5 Beurteilung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

Aufgrund der Behördenbeteiligungen wurde die Ausweisungen zur Abschirmung und Bepflanzung der Lärmschutzmaßnahme gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt. Ferner war die Gestaltung des Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie der Bundesstraße von Belang.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet :

- Flächennutzungsplan (FNP)
- Landschaftsrahmenplan LK Rotenburg (W) 2015.

Im Zuge des Planverfahrens wurden die Umweltbelange im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wie folgt untersucht :

4.1 Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

- Die Gemeinde hat sich zu einer vollständigen Kompensation entschieden. Der Ausgleich wird zum Teil durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht. Darüber hinaus ist externe Kompensation beabsichtigt (vgl. jeweilige Zuordnungsfestsetzung).
- Naturschutzfachliche Festsetzungen, auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, sind in den Bebauungsplan übernommen worden.
- Nach der Durchführung des Bebauungsplans werden sich an der Bewertung des Landschaftsbildes keine Änderungen ergeben. Die Sichtbeziehung zwischen der Eichenstraße südlich des Plangebietes und der Bundesstraße wird nur auf sehr kurzer Strecke unterbrochen.

4.2 Ergebnis des Umweltberichtes

Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 9) wiedergegeben :

... „Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Ausweitung und Sicherung von Gewerbefläche in besonderer Lagegunst an der B 71.

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich. Es werden geplante, aber nicht durchgeführte Anpflanzungen des Bebauungsplans Nr. 13 mit Gewerbegebiet überplant.

Die zulässige Zunahme der Bodenversiegelung ist unvermeidlich und nachteilig für die Bodenfunktionen, sie muss durch Extensivierungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Bodenversiegelung ist die zentrale Auswirkung des Vorhabens.

Sie bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung, der jedoch mit dem Bau eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt wird.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Plangebiet und auf einer externen Ausgleichsfläche sowie Baumpflanzungen am Sünderbeeksweg in der Gemarkung Oerel ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima / Luft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als nicht erheblich prognostiziert.

Den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. die benachbarte Wohnnutzung wird mit Hilfe eines Lärmschutzwalles begegnet. “ ...

6 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wie bereits im Kapitel zum Landschaftsbild ausgeführt, bietet sich die als Gewerbegebiet in Aussicht genommene Fläche durch ihre vorbelastete, von Verkehrswegen geprägte Lage für eine Erweiterung von Gewerbenutzung an und lässt eine Entwicklung als hochwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht zu. Weiterhin ist der Standort an der B 71 / 74 günstig für den v. g. bestehenden Betrieb. Diese Gründe lassen die Fläche als prädestiniert für die vorgesehene Entwicklung erscheinen.

7 Fazit

Eine weitere Alternativensuche ist aufgrund der übrigen Gewerbenutzungen (vgl. Bebauungsplan Oerel Nr. 13) nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Die nach Satzungsbeschluss vorgenommenen Veränderungen an den planungsrechtlichen Inhalten (ergänzende Kennzeichnungen und Hinweise) und die Ergänzung des Umweltberichtes sind redaktioneller Art und somit nicht erneut abwägungsrelevant.

OEREL, den 11.02.2019


- Bürgermeister -