

# GEMEINDE ELSDORF

SAMTGEMEINDE ZEVEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “ AM MÜHLENBERG “

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. NBauO

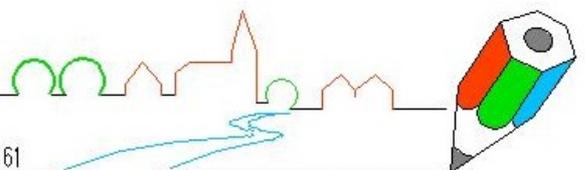


Nach amtlicher Bekanntmachung verbindlich seit 25.06.2016 - Abschrift

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161  
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne

[www.gulekeundpartner.de](http://www.gulekeundpartner.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

### • BEGRÜNDUNG

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

### ANLAGEN :

- Ausschnitt verbindlicher FNP
- Ausschnitt 38. Änderung FNP
- Betriebsentwicklungskonzept (unverbindlicher Entwurf)
- Konzept Oberflächenentwässerung (Entwurf) erstellt durch Ing.-Büro IWU, Zeven
- Ausschnitt 1. Änderung Wege- und Gewässerplan Flurbereinigung Elsdorf
- Umweltbericht (UB) erstellt durch Dipl.-Ing. Geog. M. Bülow, HH

- Zeichnerische und Textliche Festsetzungen (Planbild)

### ANHANG :

- Bodengutachten erstellt durch Ing.-Büro Beuße, Tostedt 2013
- Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt durch Ing.-Büro Leschnik, Buxtehude 2014

(Die Fachbeiträge / Gutachten können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden !)

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN ELSDORF NR. 8 "AM MÜHLENBERG" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. NBauO SAMTGEMEINDE ZEVEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

#### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

#### 2 VERANLASSUNG

Der vorhandene Baubetrieb Dreyer möchte am Standort an der nordöstlichen Ortsrandlage von Elsdorf expandieren. Dazu ist verbindlich Planrecht nach BauGB erforderlich.

Insgesamt liegen die zur Disposition stehenden Flächen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Planungsrechtliche Lösungen nach § 35 BauGB sind ausgeschöpft. Die zur Abwägung anstehenden Konfliktlösungen hinsichtlich der benachbarten Wohnnutzungen sowie die bestehende einzeilige städtebauliche Struktur lassen die betrieblich notwendigen Erweiterungen nur im Rahmen des § 30 BauGB zu.

Planungsrechtlich soll der bestehende Betrieb im Bestand gesichert sowie zurückliegende Flächen für betriebliche Erweiterungen geschaffen werden (vgl. Anlage – wirksamer FNP-Änderung).

Die betroffene Fläche von ca. 1,5 ha südlich der Straße "Mühlenberg" (Kreisstraße 142) ist zzt. als gemischte Baufläche (M) dargestellt und soll als Gewerbegebiet (GE) bzw. zur Beachtung nachbarrechtlicher Belange als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen werden (vgl. Anlage – Zeichnerische Darstellungen zur 38. Änderung Flächennutzungsplan).

Die Erschließung der bestehenden Betriebsfläche sowie der Erweiterungsflächen erfolgt direkt über die vorhandene Anbindung an die K 142 sowie dem Wirtschaftsweg mit Anschluss an die v. g. Kreisstraße und künftig damit ausschließlich über Betriebsflächen.

Da mit den bestehenden Nutzungen eine Verringerung des Biotopwertes bereits nach § 35 BauGB zulässig ist, sind Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter nur auf der Erweiterungsfläche (Acker) zu erwarten.

#### 3 ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Der beabsichtigte Bebauungsplan hat zum Ziel, für den v. g. Baubetrieb eine städtebaulich wie auch funktional angemessene Erweiterung vorzubereiten und hinsichtlich des beabsichtigten Betriebskonzeptes (vgl. Anlage) zu ordnen. Die zuständige Gemeinde betreibt auf Antrag Bauleitplanung gem. § 8 (3) BauGB sobald und soweit es im Sinne von § 1 Baugesetzbuch erforderlich ist. Dazu wird im Parallelverfahren die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Mit der Planungsabsicht wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsausgang südlich der Kreisstraße (142) "Mühlenberg" angestrebt. Planungsrechtliche Voraussetzungen im Sinne von § 30 (1) BauGB sind zum Bestandsschutz und Erweiterung im Sinne des v. g. Betriebskonzeptes des zuvor schon erwähnten Baubetriebes erforderlich.

Als weiteres Planungsziel in dieser gewachsenen Gemengelage ist auch die Berücksichtigung von Belangen des Schallschutzes im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu nennen.

Zweck dieser Planung ist es, die vorhandene Betriebsfläche für die bestehende gewerbliche Nutzung (GE) im Rahmen des Bestandsschutzes und Erweiterung in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen (Gemengelage) südlich dem Mühlenberg im Konsens zu einander zu entwickeln.

Aus den zuvor genannten Gründen ist es zielgerichtet im Sinne von § 5 BauGB außerdem erforderlich, die derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Insofern wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig auch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven betrieben, um die Bauleitplanung für das Quartier vorzubereiten und planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 30 BauGB abwägungsgerecht zugunsten von konkreten Baurechten realisieren zu können.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich, um

- für die v. g. Betriebsentwicklung kurz- bis mittelfristig den betriebsbezogenen Flächenbedarf zu befriedigen
- das Betriebsgelände abschließend durch Planrecht nach BauGB städtebaulich zu ordnen
- planungsrechtlich veranlasste Belange zum Lärmschutz sowie zur Rückhaltung von Oberflächenwasser entwurfsabhängig zu beachten sowie
- planungsrechtlich veranlasstes Eingriffsdefizit durch naturschutzfachliche Kompensation auszugleichen.

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Hinweis

Die vorliegende Entwurfsbegründung ist hinsichtlich der noch bevorstehenden Verfahrensschritte nach § 10 BauGB nicht vollständig. Die sich daraus ggf. noch ergebende Abwägung zu den Inhalten der Entwurfsplanung kann daher noch nicht enthalten sein. Der Umweltbericht ist je nach Stand und Ergebnis der Beteiligungsverfahren / Abwägung anzupassen.

Die vorliegende Entwurfsbegründung kann sich somit nur auf die bis dato erkennbaren Planungsabsichten sowie das Abwägungsergebnis zum Satzungsbeschluss beziehen.

### 4.2 Vorbemerkung Bauleitplanung

Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB ist die vorbereitende Bauleitplanung im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Zeven geändert worden.

Ferner wird hier auf die den Planbereich betreffende Unternehmensflurbereinigung Elsdorf verwiesen.

### 4.3 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist nunmehr in das BauGB eingebunden und nach der Bekanntmachung der Änderung vom 24.06.2004 entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden. 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.

### 4.4 Umweltprüfung nach BauGB

Umweltschutzelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes. Dennoch werden die Schutzgüter des UVP-Gesetzes 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.

#### 4.5 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. Anhang - 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).

#### 4.6 Beschlüsse zum Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Elsdorf Nr. 8 durch den Rat der Gemeinderat vom 19.09.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Termin am 16.11.2006 sowie erneut mit Anschreiben vom 17.03.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 19.06.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Anschreiben
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.09.2015
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung abwägungserheblicher Stellungnahmen der Behörden sowie Dritter durch den Rat der Gemeinde vom 21.01.2016
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt rechtsverbindlich seit 25.06.2016.

### 5 GELTUNGSBEREICH

Die beabsichtigte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (vgl. Anlage – Planbild / Zeichnerische Festsetzungen) von ca. 1,8 ha südlich des Mühlenberg (K 142) erfasst in der Flur 1 der Gemarkung Elsdorf die Flurstücke 129/10 tlw., 166/4 tlw. (Wirtschaftsweg), 126/4 und 125/4.

Der Planbereich wird begrenzt

im Norden durch die Kreisstraße 142 "Mühlenberg", Flurstücke 167/5, 127/9, 166/3, 126/3 und 125/3

im Osten durch die Flurstücke 124/4 und 123 tlw.

im Süden durch die Flurstücke 123 tlw., 166/4 tlw. und 131/10 tlw.

im Westen durch das Flurstück 129/10 tlw..

Auf die im Planbild zeichnerischen Festsetzungen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird verwiesen.

### 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 6.1 Regionales Raumordnungsprogrammplanung (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis ROW 2005 besteht.

Der wirksame Flächennutzungsplan bzw. die aktuelle 38. FNP-Änderung ist nach § 8 (3) BauGB gilt als aus dem RROP als entwickelt.

#### 6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Zeven stellt die Teilfläche der Baubetriebes in der Fassung der 38. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar.

Der wirksame FNP weist auf der östlich benachbarten Teilfläche Fläche für Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung dar.

Ferner ist in südlicher Richtung zur zentralen Ortslage Wohnbaufläche (W) bereits dargestellt.

### 6.3 Unternehmensflurbereinigung Elsdorf

Der Geltungsbereich ist durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück 166/4), der zzt. das Plangebiet quert, durch das o. g. Verfahren zur Flurbereinigung betroffen.

Aktuelle Gespräche und Vereinbarungen zur 1. Änderung des Wege- und Gewässerplanes des zuständigen Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg- Geschäftsstelle Verden, der SG.- Verwaltung und dem Betriebseigentümer sichern dem Betrieb die Entwidmung des anteiligen Wirtschaftsweges innerhalb des Betriebsgeländes / Geltungsbereiches sowie eine neu hergestellte und gedrosselte Ableitung von Regenwasser mit geordneter Einleitung in die vorhandene Vorflut östlich des Fasanenweges (vgl. Anlage – Oberflächenentwässerung vom Ing.-Büro IWU, Zeven sowie zum Wege- und Gewässerplan der Unternehmensflurbereinigung Elsdorf).

Der Ersatz / Neuanlage / Verlegung des Wirtschaftsweges (Flurstück 166/4), der bislang w. v. benannt die Betriebsfläche im Osten quert, ist planungsrechtlich nicht von Bedeutung (vgl. Anlage – Ausschnitt Unternehmensflurbereinigung Elsdorf). Um aber alle Belange bei dem Ersatz / Neuanlage / Verlegung des Wirtschaftsweges zusammenfassend und nachhaltig berücksichtigen zu können, ist eine Verlegung an die Nordgrenze des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 123 (Acker) sinnvoll (zwischenzeitlich auch Betriebseigentum).

### 6.4 Schutzgebiete

Südlich des Planbereiches bzw. in der näheren Umgebung befindet sich ein Waldgebiet, dargestellt als naturschutzfachliche Erhaltungsmaßnahme. Weitere Erholungsgebiete bzw. -einrichtungen, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Denkmale irgendwelcher Art sind nicht betroffen.

### 6.5 Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK ROW enthält keine gesonderten Darstellungen in Bezug auf den Geltungsbereich.

Ein Landschaftsplan für den Bereich der SG Zeven liegt vor. Einzelheiten können dem Umweltbericht (UB) (vgl. Anlage) entnommen werden.

### 6.6 Archäologie / Bodendenkmale

Für dieses Plangebiet liegen zzt. keine Angaben bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunden nach § 3 (4) Nds. Denkmalschutzgesetz vor. Sollten sich allerdings, wie seitens der Kreisarchäologie vermutet wird, bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabungen muss gerechnet werden.

### 6.7 Dorferneuerung Elsdorfer Börde

Die Belange der Dorferneuerung werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Erweiterung der beabsichtigten gewerblichen Erweiterung des örtlichen Baubetriebes lehnen sich zum Erhalt und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes an die Obergrenzen nach § 5 BauNVO für Dorfgebiet an. Es gilt insbesondere für die gewählte Höhe baulicher Anlagen.

## 7 GEGEBENHEITEN / BESTAND

### 7.1 Lage / Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Elsdorf südlich der Kreisstraße 142 in Richtung Hamersen.

Das Quartier im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen 126 /142 wird durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße "Mühlenberg" (K 142) geprägt. Der Charakter entsprechend der Darstellung von gemischter Nutzung im wirksamen FNP wandelt sich südlich "Mühlenberg" tendenziell erkennbar zu einem ländlichen Wohnstandort, zumindest südlich "Mühlenberg" in Richtung Ortslage.

Abweichend davon schließt der beabsichtigte Planbereich mit der Erweiterung gewerblicher Betriebsflächen das Quartier und somit die bebaute Ortslage am Ortsrand ab.

Bei den Flurstücken 123, 126/4 und 125/6 (alle 3 Flurstücke sind nicht Gegenstand des Geltungsbereiches) handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Auf den südlich des Planbereiches handelt es sich ebenso um intensiv genutztes Ackerland.

## 7.2 Bodenbeschaffenheit

Bei der Angabe zum Schutzgut Boden sind folgende Biotoptypen angesprochen : Sandacker (AS), gewerbliche Gebäude und sonstige befestigte Flächen einschließlich Lagerflächen (OGG) sowie Einzelbäume, Einzelsträucher (HB, BE) auf dem jetzigen Betriebsgelände.

Es bestehen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche.

Boden nach Bodenschätzungskarte (Bodeneinheit überwiegend SI 4 D) bedeutet anlehmiger Sand, mittlere Leistungsfähigkeit (Acker- / Bodenzahl 35/329).

Zum Thema Grundwasser ist erkennbar kein Trinkwasserschutzgebiet.

Für den Planbereich ist ein Bodengutachten erstellt worden. Im Ergebnis ist keine eindeutige Verrieselungsfähigkeit auf dem Betriebsgelände möglich (vgl. Gutachten vom Ing.-Büro Dr. Beuße, Tostedt 2013).

Die Konsequenzen sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften im Sinne ökologischer Belange bzw. auch Eingriffsvermeidung als Festsetzung gem. NBauO berücksichtigt.

Hinweis : Die Angabe zur Bodenbeschaffenheit ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN.

## 8 FESTSETZUNGEN / PLANINHALT

### 8.1 Allgemeines / Städtebauliche Konzeption

Für den benannten Baubetrieb soll sowohl der Bestand gesichert als auch eine betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht bzw. aufgezeigt werden (vgl. Betriebsentwicklungskonzept). In diesem Zusammenhang ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eine Gliederung der Betriebsflächen als Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE - § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO) vorgesehen. Die v. g. Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO im GE-Gebiet bezieht sich auf die bereits vorhandenen Betriebsflächen und auf die beabsichtigten Erweiterungsflächen für die erklärte Betriebsentwicklung. Grundlage hierfür ist insbesondere die im Rahmen des Planverfahrens erstellte Lärmtechnische Untersuchung (LTU) (vgl. Kap. - Emissionen / Immissionen).

Aufgrund der v. g. Planungsziele zur Bestandssicherung sind daher Alternativ-Standorte nicht untersucht worden. Andere Flächen stehen aufgrund der örtlichen Situation nicht zur Disposition. Dabei ist von Belang, dass eine Verlagerung in die neuen GE-Flächen an der A 7 für einen Familienbetrieb wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Der v. g. Betrieb ist letztlich und nachweislich in der Ortslage nach § 34 BauGB i. V. m. § 5 / § 6 BauNVO allgemein zulässig.

### 8.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für das v. g. Quartier ist Gewerbegebiet (GE / eGE) nach § 8 BauNVO als besondere Art der baulichen Nutzung nach § 1 (2) Nr. 8 BauNVO bestimmt worden. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO wird sichergestellt, dass sich der bereits ortsansässige Baubetrieb im Sinne seines vorgelegten Betriebskonzeptes (vgl. Anlage) bedarfsgerecht erweitern kann. Um die schutzwürdigen Nutzungen im Quartier abwägungsgerecht im Bestand bzw. dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen, ist eine Gliederung im Sinne von § 1 (4) BauNVO der gewerblichen Bauflächen erfolgt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) sind lediglich Nutzungen zulässig, die die verträglichen Orientierungswerte nach TA-Lärm gegenüber den schutzwürdigen Bestandsnutzungen in den Nachbarschaften, insbesondere zur südlich angrenzenden Wohnbaufläche, gewährleisten. Im Entwurf erfolgt die Gliederung des Gewerbegebietes im Sinne von § 1 (6) Nr.1 BauGB.

### 8.3 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 (GE/eGE) 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.

Auf den künftig gewerblich zu nutzenden Erweiterungsflächen ist ebenfalls mit Rücksicht auf das im Umfeld vorhandene Erscheinungsbild – welches durch ein dem dörflichen Charakter entsprechendes Verhältnis zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen geprägt wird – eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen worden.

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 0,8 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft und nachhaltig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt.

Mit dieser Regelung wird zum einen den betrieblichen Erfordernissen im Sinne des vorgelegten Betriebsentwicklungskonzeptes 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.

#### 8.4 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 6 Meter begrenzt worden.

Die beabsichtigte Festsetzung zur Firsthöhe (FH) von maximal 10 Meter über Bezugsebene deckelt die bauliche Entwicklung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Eingriffsminderung). Die Höhen baulicher Nutzung sind aus dem vorliegenden Betriebsentwicklungskonzept abgeleitet.

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

#### 8.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die für GE / eGE festgesetzte abweichende Bauweise (a) im Sinne des § 22 (2) BauNVO ist u. a. bestimmt worden, um den Anforderungen der betrieblichen Nutzungen zu entsprechen. Die für GE festgesetzte abweichende Bauweise gelten Gebäudenutzungen im Sinne der betrieblichen Eigenart mit Gebäudelängen von über 50 Metern Länge. Dieses Angebot ist bei einem abschließenden Betriebskonzept mit Hinblick auf die Auswirkungen auf den Ortsrand bzw. das Landschaftsbild noch in die letztendlichen Abwägung einzustellen.

Die Abgrenzung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen regelt sich nach den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung abschließend.

Auf gesonderte Abstandsregelungen gem. § 24 des Nds. Straßengesetzes in Bezug auf die betroffene Kreisstraße sowie auf die Beteiligung des zuständigen Straßenlastträgers wird hier verwiesen.

Die dazu gem. Nds. Bauordnung getroffenen Regelungen in § 5 NBauO Grenzabstände sind ausreichend, um eine Umsetzung der betriebsbezogene Absicht zu gewährleisten. Planungsrechtlich sind gesonderte Festsetzungen zu Grenzabständen in Bezug den städtebaulichen Kontext an dieser Ortsrandlage nicht erkennbar.

#### 8.6 Garagen und Nebenanlagen

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

Dies gilt für nicht überdachte Stellplätze ebenso. Diese sind von der v. g. Regelung / Festsetzung nicht betroffen bzw. ausgenommen.

#### 8.7 Fläche für Lärmschutz / vorbeugender Lärmschutz

Im Rahmen des Betriebsentwicklungskonzeptes bzw. in diesem Zusammenhang sind Fragen zur Verträglichkeit und Nachbarschutz und damit bezogen auf die städtebauliche Situation durch eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU - vgl. Anhang) erstellt worden.

Vorrangig wurde nutzungsbedingt untersucht, welche im Bestand schützenden Vorbelastungen seitens des bestehenden Baubetriebes durch das vorgelegte Betriebskonzept mit entsprechend benannten Schallquellen gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen könnten.

Daraus abgeleitet sind Maßnahmen zur Berücksichtigung und Erhalt gesunder Wohnbedingungen Planungsziel (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 (5) Nr. 1 BauGB).

Aktive Maßnahmen sind gem. LTU nicht erforderlich.

Dennoch sind zweckgebundene Flächen ausgewiesen, die optional dazu dienen sollen, künftige Entwicklungen in Bezug auf Entwicklungen im Sinne des Flächennutzungsplanes den erforderlichen Nachbarschutz dann auch bauordnungsrechtlich berücksichtigen zu können.

Die zusammenfassende Bewertung (vgl. GT Dr.-Ing. W. Leschnik - Kap. 8 Zusammenfassung) ist nachfolgend wiedergegeben :

... „ 8. Zusammenfassung

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Nutzung des Geländes an der Straße Mühlenberg in Elsdorf durch das Bauunternehmen Dreyer als Betriebsgelände keine unzulässig hohen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind und insofern aus Sicht des Lärmschutzes keine Einwände gegen diese Nutzung bestehen.*

*Die für die Untersuchung herangezogenen Immissionspunkte wurden so gewählt, dass die höchsten, durch den Betrieb Dreyer zu erwartenden Lärmbelastungen erfasst wurden. Das gilt insbesondere für die gesamte Fläche des geplanten Wohngebietes im Süden des Betriebshofes. Die Annahmen zum Betriebsablauf wie Länge von Fahrwegen auf dem Gelände, Häufigkeiten von Tätigkeiten, Schalleistungspegel der Schallquellen usw. wurden so gewählt, dass sie die Tätigkeiten und die Lärmentwicklung im Mittel richtig beschreiben. Für den Fall, dass der Betriebsablauf tatsächlich von den getroffenen Annahmen etwas abweicht, sind in den Berechnungsergebnissen für den Zeitraum tags hohe Sicherheiten vorhanden. Für den Zeitraum nachts sind die Sicherheiten zwar geringer, sie sind jedoch unter Berücksichtigung der Tätigkeiten als ausreichend einzustufen.*

*Allerdings würde es die Sicherheit erhöhen, wenn die Betriebsleitung die Gesellen dazu anhalten würde – was empfohlen wird –, das Betriebsgelände morgens mit den Lkw zügig zu verlassen, wenn der Arbeitsbeginn in die Nachtzeit fällt, also vor 06 Uhr morgens liegt.*

*Mit dem von der Fa. Dreyer nach Süden geplanten U-förmigen Wall kann eine zusätzliche Lärmertlastung für das im Süden des Geländes erreicht werden, die umso höher ausfällt, je höher der Wall ausgeführt wird. “ ...*

Die Fläche für Lärmschutz gegenüber schutzwürdigen Nachbarnutzungen ist standortgerecht zu bepflanzen, um ggf. auch visuell eine Abgrenzung (vgl. Kap. 10 - GRÜNORDNUNG) zugunsten der Ortsbildpflege zu erreichen.

#### 8.8 Fläche für die Wasserwirtschaft / Behandlung Regenwasser

Für das im Plangebiet anfallende Regenwasser auf den GE / eGE-Flächen ist eine Retentionsfläche (RRB) ausgewiesen (vgl. technisches Erschließungskonzept durch das Ing.-Büro IWU, Zeven).

Die Versickerungsfähigkeit ist vom Ing.-Büro Dr. Beuße, Tostedt, untersucht und bewertet worden. Danach ist die anstehende Bodenformation für eine Versickerung nicht geeignet.

Aus der zusammenfassenden Bewertung (vgl. Kap. 8 - Zusammenfassung) wird nachfolgend auszugsweise zitiert :

... „ 10 Zusammenfassung

*Für die Erweiterung des Firmengeländes der Firma Dreyer GmbH in Elsdorf sollte der Untergrund erkundet und beurteilt werden. Hierfür erhielt das aufstellende Büro am 16. Januar 2014 durch Herrn Dreyer den Auftrag.*

*Am 27. Januar 2014 wurden durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH insgesamt sechs Kleinbohrungen nach DIN EN ISO 22 475 (NW 80 mm) bis zu einer Endteufe von maximal 7,00 m im Bereich der geplanten Erweiterung niedergebracht.*

*Der geologische Untergrund besteht aus drenthezeitlichen Geschiebeböden. Ein Wasserstand konnte in allen Bohrlöchern gemessen werden. Unter der angegebenen Belastung wurden die Setzungen für mehrere Fundamentbreiten errechnet. Die Grundbruchsicherheit für die Bemessungssituation BS-P ist dabei gewährleistet.*

*Der Untergrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit gemäß dem Merkblatt DWA - A 138 als nicht versickerungsfähig bewertet worden. “ ...*

Das Ergebnis konnte hinsichtlich der Bemessung der Retentionsfläche im vorliegenden Erschließungskonzept berücksichtigt werden.

Bisher war der Abfluss als offener Graben parallel des Wirtschaftsweges (Flurstück 166/4) in Richtung Ortslage und als bestehende Rohrleitung in Richtung Fasanenweg über private Grundstücke als gesichert angesehen worden.

Neu ist die gedrosselte Abführung von Überschüssen durch Neugestaltung einer Leitungstrasse in die bestehende Vorflut östlich des Fasanenweges nahe der Ortslage vorgesehen (vgl. aktueller Stand der Detailplanung zur 1. Änderung des Wege- und Gewässerplanes der laufenden Unternehmensflurbereinigung Elsdorf).

Erforderliche Nachweise / Genehmigungen erfolgen u. a. im Rahmen des v. g. Verfahrens.

Die geordnete Entsorgung / Wasserrechtliche Genehmigung zu Detailplanungen für die Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches nach den Bestimmungen des NWG wird wiederum im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erbracht.

## 9 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 Grundeigentümer bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurücktreten.

Diese Gestaltungsvorschriften sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Durch die örtliche Bauvorschrift nach NBauO wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen Bauherren/innen und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen verbleibt. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschrift das Entstehen, was für die Wahrnehmung im Sinne von Harmonie / Schönheit / Behaglichkeit wesentlich ist, eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie insbesondere für die Allgemeinheit eine verträgliche Einheit bilden.

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 ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Ziel und Zweck der Gestaltungsfestsetzung ist, das Ortsbild zu erhalten, behutsam zu entwickeln bzw. eine zusammenhanglose Vielfalt von Bauten zu vermeiden. Aus Gründen der Ortsbildpflege sind daher lediglich Festsetzungen nach NBauO zu Werbeanlagen erfolgt (vgl. Planbild – Örtliche Bauvorschriften).

## 10 GRÜNORDNUNG

Die getroffenen Festsetzungen werden Grünstrukturen als Umweltqualität im Quartier schaffen sowie eine Erhöhung der Biotopvielfalt gegenüber der rein intensiv genutzten Ackerfläche sicherstellen, d. h. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können so neu geschaffen werden.

Ferner dient die Vorgabe zur Verwendung standortheimischer Gehölze dem Erhalt des dörflichen Charakters dieser Geestlandschaft. Hiermit sollen nicht nur ökologische Belange wie z. B. Lebensräume geschaffen, sondern auch die Weiterentwicklung des ländlich geprägten Ortsbildes Berücksichtigung finden. Insgesamt sollen sich Einzelbäume und andere Gehölze optimal entwickeln können und damit u. a. auch der Tierwelt Nahrungsgrundlage bieten.

### 10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Eingriffsminderung sind, wie in anderen Baugebieten selbstverständlich, auch hier flächenhafte Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit wird Bezug auf die vorhandenen örtlichen Gehölzstrukturen am Ortsrand genommen. Ferner ergänzen diese Anpflanzungen den vorhandenen Großbaumbestand in dieser Ortslage.

Maßnahmen für die optionalen Flächen für Lärmschutz stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

Aus ökologischen Gründen ist, wie im UB ausgeführt, auf den GE-Grundstücken die Pflanzung bzw. Entwicklung einzelner Hochstämme als so genannte Überhälter innerhalb der flächenhaften Anpflanzung vorgesehen. Dies gilt insbesondere für lineare Anpflanzungen entlang rückwärtiger Grundstücksgrenzen sowie in der Funktion als Ortsrandentwicklung gegenüber dem Außenbereich.

Außer den benannten Gehölzarten sind auch Gehölze aus der Vorschlagsliste des LK ROW zulässig. Bei Herstellung von Pflanzungen und Auswahl von Gehölzen ist auf das Nds. Nachbarschaftsgesetz u. a. in Bezug auf Grenzabstände zu beachten.

## 10.2 Erhalt von Einzelbäumen

Mit der Festsetzung zum Erhalt vorhandener Einzelbäume (vgl. Biotopkartierung sowie Aufmaß erhaltenswerter Bäume) soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Umsetzung dieser Bauleitplanung unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

Bei Abgängen, gleich welcher Art oder Veranlassung, ist zur Ersatzregelung die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Einzelbaumpflanzungen, wie auch flächenhafte Gehölzpflanzungen, auf ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen u. a. auch für Lärmschutz tragen als visuelles Trennungselement zur allgemeinen Verbesserung der Grünstruktur (u. a. Vernetzung) sowie zur Erhöhung der Vegetationsmasse (Verbesserung des Kleinklimas) im Plangebiet bei.

Hierdurch können nachbarrechtliche Belange grünordnerisch unterstützt bzw. hinsichtlich der Vegetationsmasse ergänzt werden.

## 11 VERKEHR

### 11.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Kreisstraße 142 "Mühlenberg" in der Funktion und Belastung als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausreichend erschlossen. Die bestehende Erschließung / Zu- und Ausfahrten der Betriebsflächen verbleiben unverändert. Ggf. ist der Einmündungsbereich bzw. die Anbindung des Wirtschaftsweges (Flurstück 166/4) aufgrund bestehender Genehmigung zum Anschluss der GE-Erweiterungsflächen im Sinne gesetzlicher Regelung umzuwidmen.

### 11.2 Sichtfelder

Die beteiligten Verkehrsfunktionen sind geschwindigkeitsbedingt untereinander nicht gleichberechtigt, da trotz innerörtlicher Lage der Betriebsflächen die Kreisstraße mit überörtlicher Funktion zur Verkehrssicherung vorrangig zu beachten ist und entsprechende Verkehrsbelastung aufweist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sichtfelder (Anfahrtsichtweiten nach EAE 85/95) als nichtüberbaubare Fläche nicht festgesetzt bzw. sind keine Regelungen zu Nutzungseinschränkungen getroffen.

Anfahrtsichtweiten können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend beachtet werden.

Nachrichtlich gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB wird im Planbild mit Darstellungen zu den Anfahrtsichtweiten auf das Nds. Straßengesetz verwiesen.

### 11.3 Ruhender Verkehr

Erforderliche Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter sind bedarfsgerecht auf den GE-Grundstücken vorzuhalten. Von der Kreisstraße aus ist eine direkte Erschließung der Stellplätze bzw. eine Durch- / Überfahren der Fläche für Anpflanzungen nicht zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind dafür nur die gewidmeten Zufahrten zu nutzen.

## 12 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Detaillierte Angaben zum Aufwand erforderlichen Anschlussmaßnahmen werden von den Medienträgern im weiteren Verfahren erwartet.

### 12.1 Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Zeven GmbH.

#### 12.2 Fernmeldeversorgung

Für den künftigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist ggf. die Koordinierung von Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Voraussetzung, um Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Die Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bereits gesichert.

#### 12.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- / Brauchwasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zuständigen Wasserwerks Zeven sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (erhöhter Bedarf bei GE-Flächen) sollten vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasser-versorgungsverband abgesprochen und sichergestellt werden, sofern dies nicht bereits durch den Bestand bzw. durch die zuständige Samtgemeindeverwaltung erfolgt ist.

#### 12.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ordnungsgemäß entsorgt. Zuständiger Netz-Träger ist die Samtgemeinde Zeven.

#### 12.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Gewerbemüll und Reststoffen wird laut Satzung durch den Landkreis ROW vorgenommen.

Geeignete bzw. erforderliche Abstellflächen sind gem. der gesetzlichen Vorgaben für Betriebe vorzuhalten bzw. zur Verfügung zu stellen.

#### 12.6 Niederschlagswasser

Im Allgemeinen ist Regenwasser 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)) zum Schutz und Generierung von Grundwasser einer Versickerung zu zuführen.

Dies ist aufgrund der betrieblichen Eigenart und Nutzung im Plangebiet aber nicht ausreichend möglich. Zusätzlich lässt die anstehende Bodenbeschaffenheit keine eindeutige Versickerung zu (vgl. Anhang - Nachweis Versickerungsfähigkeit Ing.-Büro Dr. Beuße, Tostedt).

Die Entwurfsplanung setzt aufgrund möglicher Versiegelung eine entsprechend bemessene Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches fest. Vorgesehen ist eine gedrosselte Abgabe der Überschüsse an die vorhandene Vorflut am nordöstlichen Ortsrand östlich des Fasanenweges (vgl. Anlagen – Konzept Oberflächenentwässerung vom Ing.-Büro IWU, Zeven bzw. Ausschnitt aus dem Wege und Gewässerplan der Unternehmensflurbereinigung Elsdorf).

Dabei wird in Bezug auf die Vorflutverhältnisse auf die aktuellen Maßnahmen des Wege- und Gewässerplanes im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung Elsdorf verwiesen (vgl. v. g. Anlagen).

#### 12.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

Die Hinweise des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) werden berücksichtigt und bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfs beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung kann aufgrund erhöhter Brandgefahr bei GE-Nutzungen die Löschwasserversorgung entsprechend den Anforderungen des NBrandSchG gewährleistet werden.

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

## 13 UMWELTSCHUTZ

### 13.1 Natur und Landschaft

Der gewählte Planbereich rundet mit der gewerblichen Erweiterung das zuvor benannte Quartier am nordöstlichen Ortsrand von Elsdorf (vgl. Anlage – Ausschnitt Flächennutzungsplan) ab.

Die hier bereits genehmigten bodenrechtlichen Nutzungen sowie der bisher unbeplante und noch landwirtschaftlich genutzte Plan-bereich sind als Eingriffsaspekt im Zusammenhang mit dem teilweise notwendig erforderlichen Eingriff in den Außenbereich zu bewerten.

### 13.2 Örtliche Immissions- / Emissionssituation

Der vorhandene Baubetrieb ist zzt. durch bauordnungsrechtliche Einzelgenehmigungen gewachsen. Um die hier anstehenden privaten Belange zur Bestandssicherung sowie Chancen zur weiteren Entwicklung in Bezug auf bestehende Schutzansprüche der unmittelbar benachbarten Nutzungen zu bewerten, ist vorab im Rahmen bzw. aufgrund des vorliegenden Betriebskonzeptes eine Lärm-technische Untersuchung (LTU) erstellt worden (vgl. Anhang). Die zusammenfassende Bewertung (LTU - Kap. 8 Zusammenfassung) ist nachfolgend wiedergegeben :

... „ 8. Zusammenfassung

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Nutzung des Geländes an der Straße Mühlenberg in Elsdorf durch das Bauunternehmen Dreyer als Betriebsgelände keine unzulässig hohen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind und insofern aus Sicht des Lärmschutzes keine Einwände gegen diese Nutzung bestehen.*

*Die für die Untersuchung herangezogenen Immissionspunkte wurden so gewählt, dass die höchsten, durch den Betrieb Dreyer zu erwartenden Lärmbelastungen erfasst wurden. Das gilt insbesondere für die gesamte Fläche des geplanten Wohngebietes im Süden des Betriebshofes. Die Annahmen zum Betriebsablauf wie Länge von Fahrwegen auf dem Gelände, Häufigkeiten von Tätigkeiten, Schallleistungspegel der Schallquellen usw. wurden so gewählt, dass sie die Tätigkeiten und die Lärm-entwicklung im Mittel richtig beschreiben. Für den Fall, dass der Betriebsablauf tatsächlich von den getroffenen Annahmen etwas abweicht, sind in den Berechnungsergebnissen für den Zeitraum tags hohe Sicherheiten vorhanden. Für den Zeitraum nachts sind die Sicherheiten zwar geringer, sie sind jedoch unter Berücksichtigung der Tätigkeiten als ausreichend einzustufen.*

*Allerdings würde es die Sicherheit erhöhen, wenn die Betriebsleitung die Gesellen dazu anhalten würde – was empfohlen wird – , das Betriebsgelände morgens mit den Lkw zügig zu verlassen, wenn der Arbeitsbeginn in die Nachtzeit fällt, also vor 06 Uhr morgens liegt.*

*Mit dem von der Fa. Dreyer nach Süden geplanten U-förmigen Wall kann eine zusätzliche Lärm-entlastung für das im Süden des Geländes erreicht werden, die umso höher ausfällt, je höher der Wall ausgeführt wird. “ ...*

Es ist u. a. Ziel dieser Planung die Grundsätze für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abwägungsgerecht berücksichtigen zu können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind bei den im Entwurf ausgewiesenen Festsetzungen nachweislich nicht erforderlich. Dennoch soll in Übereinstimmung zwischen Gemeinde und Betriebseigentümer eine bepflanzte Verwallung von ca. 1,5 Meter Höhe über natürlichem Gelände angelegt werden.

Die hier erkennbar bestehende städtebauliche Situation bemüht insbesondere das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies gilt u. a. dem Bestand ländlicher Wohnfunktionen im engeren Umfeld südwestlich der Kreisstraße Mühlenberg.

### 13.3 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.

#### 14 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Insgesamt sind die GE-Flächen des Plangebietes bis auf die Teilfläche des Wirtschaftsweges (Flurstück 166/4) Privateigentum. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wird der Wirtschaftsweg zu gegebener Zeit als Betriebsfläche übernommen, sobald dafür Ersatz im Sinne des Wege- und Gewässerplanes gefunden ist.

Es fallen daher keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens an. Dies gilt auch für externe Kompensationsflächen.

#### 15 TERMINE UND KOSTEN

Der Beginn eines 1. Bauabschnittes (Neubau einer weiteren Halle) bzw. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen ist für 2016 geplant.

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

#### 16 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, darüber hinausgehende 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.

##### 16.1 Umweltbericht

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

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 der Entwurfsbegründung (vgl. Anlage).

##### 16.2 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. 10 - Zusammenfassung ist nachfolgend wiedergegeben :

... " 10 Zusammenfassung

*Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Ausweitung und Sicherung von Gewerbefläche am Ortsrand von Elsdorf.*

*Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich, wertvolle Biotoptypen kommen nicht vor. Beim Fällen von Bäumen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.*

*Die zulässige Zunahme der Bodenversiegelung ist unvermeidlich und nachteilig für die Bodenfunktionen, sie muss durch Extensivierungsmaßnahmen im Plangebiet 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 Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima / Luft sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als nicht erheblich prognostiziert.*

*Die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. die benachbarte Wohnnutzung wird durch ein Lärmgutachten als nicht erheblich eingestuft. " ...*

17 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	ha
Gewerbegebiet (GE / eGE), davon - GE-Fläche, netto - eGE-Fläche, netto	13.570 6.640 qm 6.930 qm	1,36 ha
Fläche für Lärmschutz einschl. standortgerechter Anpflanzung	1.820 qm	0,18 ha
Fläche für Anpflanzungen / Ortsrandeingrünung	1.485 qm	0,15 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft – naturnahe Retentionsfläche	920 qm	0,09 ha
Ausgleichsbedarf ca. 2.730 qm durch interne Kompensation		
Gesamtfläche / Geltungsbereich (Flächenermittlung aus DXF-File)	17.795 qm	1,78 ha

ELSDORF, 21.01.2016

gez. Husemann

.....  
- Gemeindedirektor -

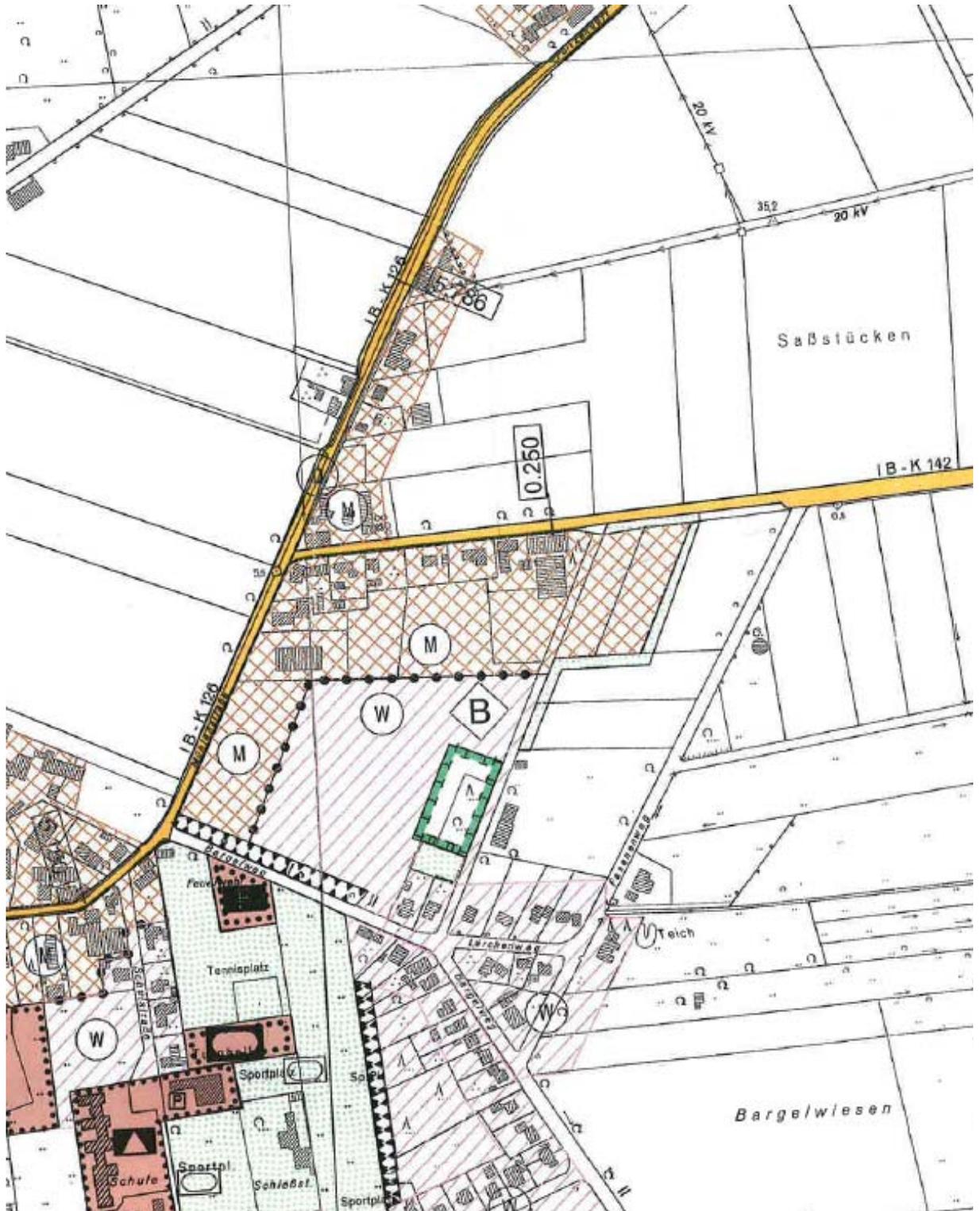
Für die Gemeinde Elsdorf aufgestellt :

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

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

ANLAGE :

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der SG. Zeven :



Ausschnitt aus der aktuellen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG. Zeven :



Ausschnitt : Betriebsentwicklungskonzept (unverbindlicher Entwurf)





Ausschnitt : Konzept aktueller Wege- und Gewässerplan vom LGLN zur Verlegung und Neuanlage einer Wirtschaftswegeverbindung

