

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4/II
„Gewerbegebiet
Im Winkel II“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Essel
- Urschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im Juni 1998

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (0511) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit
Dipl. Ing. Claudia Rost, Ortsplanerin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (= Plangebiet).....	6
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5. Dorferneuerungsplanung Essel 1993/94	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan (Stand: Frühjahr 1997)	9
1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung.....	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	10
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	11
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
1. Art der baulichen Nutzung	14
a) Gewerbegebiet (GE)	14
b) Ausschluß von Einzelhandel	14
c) Betriebswohnungen.....	14
2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3. Örtliche Bauvorschrift	16
4. Öffentliche Verkehrsflächen	16
5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	17
6. Flächen für die Wasserwirtschaft: offener Graben	18
7. Flächenübersicht	18
IV. Durchführung des Bebauungsplans.....	19
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	19
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19

V. Abwägungsgebot	21
Vorbemerkung	21
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	22
1. Erschließung.....	22
a) Verkehrserschließung	22
b) Ver- und Entsorgung	22
c) Oberflächenentwässerung	23
2. Belange der Wirtschaft	23
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	23
4. Belange der Landwirtschaft	23
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit	24
1. Belange des Umweltschutzes	24
a) Reinhaltung der Gewässer.....	24
b) Abfallbeseitigung	25
c) Luftreinhaltung und Klima.....	25
d) Lärmbekämpfung	25
2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
a) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum	27
b) Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen.....	27
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	30
D. Gewichtung des Abwägungsmaterials	30
Verfahrensvermerke	32

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muß dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muß geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, daß sich die Festsetzungen als Mittel zur Verwirklichung der Ziele und zur Erreichung der Zwecke eignen, und daß sie erforderlich sind.

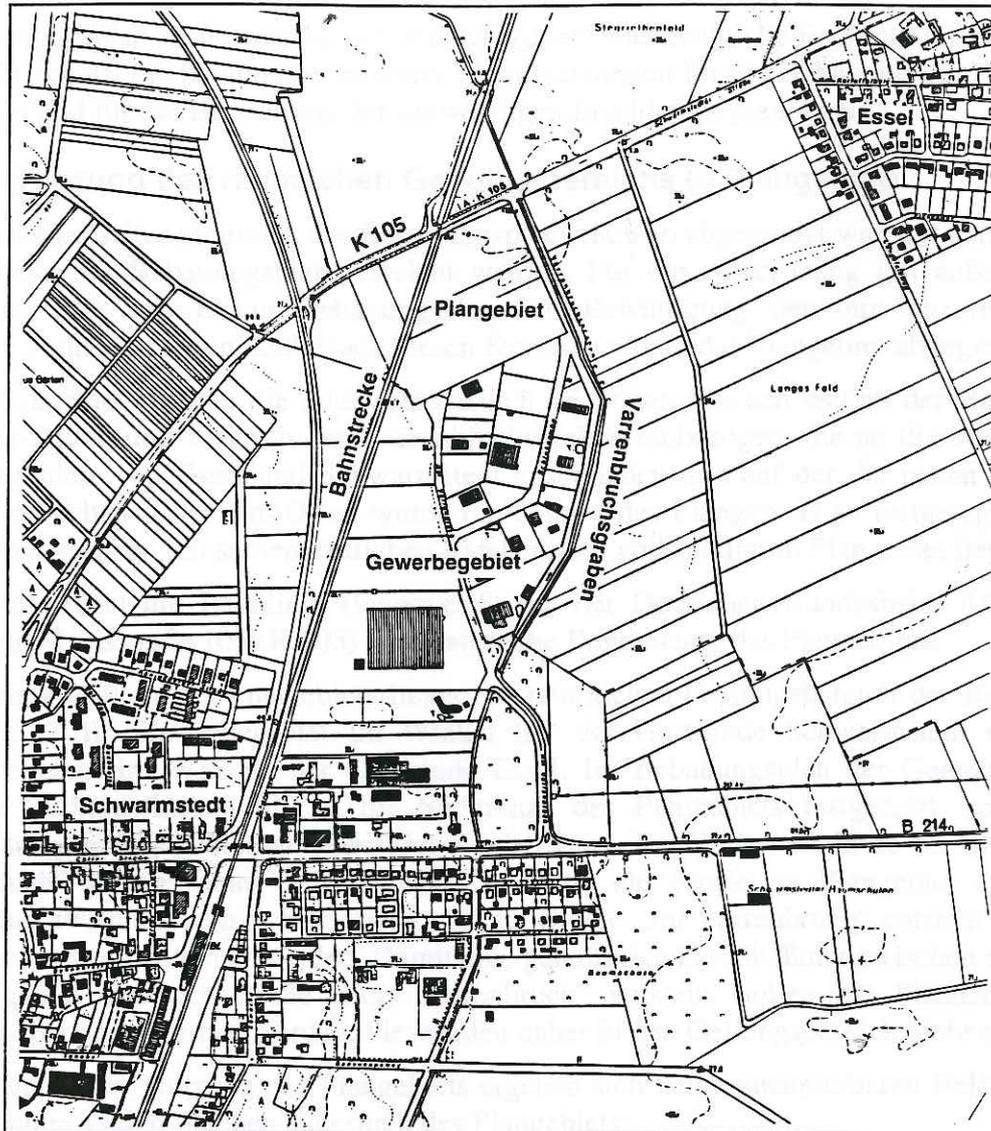
Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Westrand der Gemeinde Essel, auf der Südseite der Kreisstraße 105 (K 105). Er umfaßt die Freiflächen zwischen der Bahnstrecke Hannover-Soltau im Westen und dem Varrenbruchgraben im Osten (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Plangebiets

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Verkleinerung

Ziele des Bebauungsplans sind neue Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluß an die vorhandenen Gewerbegebiete von Essel und Schwarmstedt, die südlich des Plangebiets liegen. Die neuen Gewerbebetriebe sollen nach Norden und Osten zur offenen Landschaft so eingegrünt werden, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, weitere Flächen bereitzustellen, die sich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen, um den Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Im

vorhandenen Gewerbegebiet sind die meisten Grundstücke verkauft, so daß nicht mehr genug Flächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet schließt direkt an bestehende Gewerbeflächen an und rundet so das Gewerbegebiet „Im Winkel“ der Gemeinden Essel und Schwarmstedt zwischen der B 214 und der Kreisstraße 105 ab. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet - Im Winkel“ der Gemeinde Essel wurde die Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden bereits berücksichtigt. Die vorhandenen Gewerbestraßen „Schlehenweg“ und „Am Varrenbruch“ sind bis zum Südrand des Plangebiets ausgebaut, so daß durch eine Ringstraße im Plangebiet die beiden vorhandenen Straßen problemlos miteinander verbunden werden können.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (= Plangebiet)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurden die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Bahnstrecke Hannover-Soltau und westlich des Varrenbruchgraben einbezogen, die an die vorhandenen Gewerbegebiete von Essel und Schwarmstedt anschließen und auf der die neuen Gewerbebetriebe entstehen sollen. Im Osten wurde die Grenze des Plangebiets so festgelegt, daß der Varrenbruchgraben mit seinem östlichen Randstreifen vollständig im Plangebiet liegt.

Im Westen bildet die Bahnlinie Hannover-Soltau der Deutschen Bundesbahn AG und im Norden die Kreisstraße 105 (K 105) eine natürliche Begrenzung des Plangebiets.

Die Flächen südlich des Plangebiets liegen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 17/III „Gewerbegebiet Im Winkel III“ der Gemeinde Schwarmstedt und Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Winkel“ der Gemeinde Essel. Im Bebauungsplan der Gemeinde Essel sind die Verkehrsflächen bis an die Südgrenze des Plangebiets festgesetzt, so daß die Erschließung im Plangebiet weitergeführt werden kann. Im Westen am Ende der Straße „Am Varrenbruch“ gibt es eine Wendeanlage. Da durch die Straße im Plangebiet eine Ringverbindung zwischen dem Schlehenweg und der Straße „Im Varrenbruch“ entsteht, kann auf die Wendeanlage verzichtet werden. Damit eine geradlinige Erschließung zwischen der Straße im Plangebiet und der Straße „Am Varrenbruch“ entsteht, sollen die Flächen um die Wendeanlage neu geordnet werden. Sie werden daher in den Geltungsbereich einbezogen.

Aus der geplanten Nutzung des Plangebiets ergeben sich keine unzumutbaren Belästigungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße 105. Die Flächen nördlich der Straße werden landwirtschaftlich genutzt. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind dafür bei den vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten.
- Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind dafür bei den vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Zudem liegt zwischen den geplanten Gewerbegrundstücken und der landwirtschaftlichen Fläche der Varrenbruchgraben mit seinen Randstreifen.
- Im Süden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet „Im Winkel“ an das Plangebiet. Die Grundstücke sind als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Sie sind damit nicht schutz-

bedürftiger als die benachbarten Flächen im Plangebiet. Unzumutbare Belästigungen aus dem Plangebiet sind daher für diese Grundstücke nicht zu erwarten.

- Im Westen des Plangebiets liegt zunächst die Bahnlinie. Westlich der Bahnlinie liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

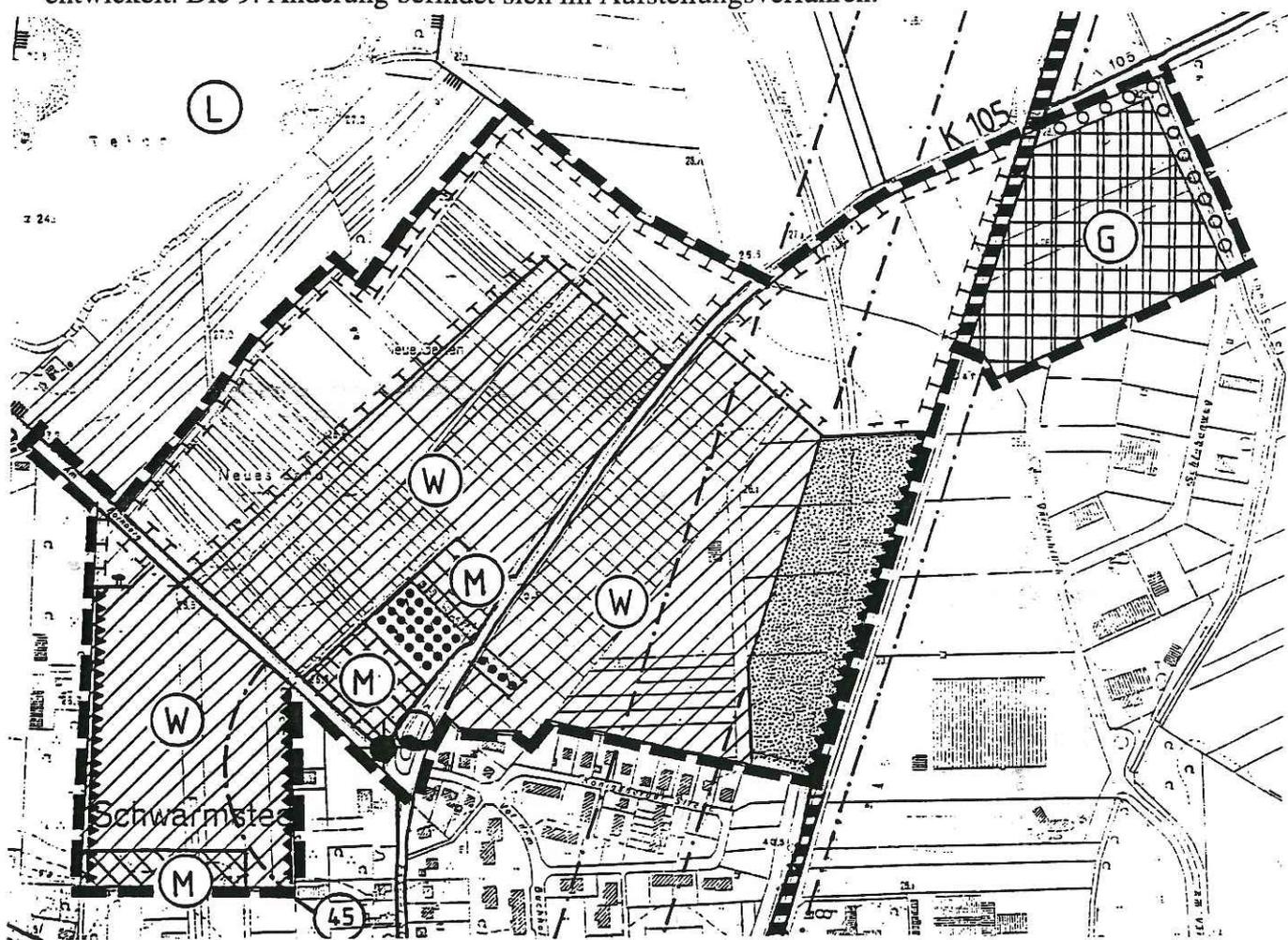
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Samtgemeinde ändert diese Darstellung mit der **9. Änderung des Flächennutzungsplans** in „Gewerbliche Baufläche“ (G). Außerdem soll am Nord- und Ostrand der „Gewerblichen Baufläche“ eine Eingrünung erfolgen. Der Bebauungsplan wird aus dieser neuen Darstellung entwickelt. Die 9. Änderung befindet sich im Aufstellungsverfahren.



9. Änderung des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- Entwurf -

5. Dorferneuerungsplanung Essel 1993/94

Für die Gemeinde Essel wurde in den Jahren 1993 und 1994 eine Dorferneuerungsplanung ausgearbeitet. Die Dorferneuerungsplanung bezieht sich im wesentlichen auf die alte vorhandene Dorfstruktur von Essel. Die „Empfehlungen“, die die Dorferneuerungsplanung für einzelne Bereiche ausspricht, beziehen sich daher fast ausschließlich auf Veränderungen und Verbesserungen im Ortskern von Essel.

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand von Essel. Zwischen der Ortslage und dem Plangebiet ist ein rd. 500 m breiter Streifen freie Landschaft bzw. landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet hat daher keinen direkten Bezug zu der Ortslage von Essel. Die Dorferneuerungsplanung von Essel geht aus den o. a. Gründen nicht näher auf das Gewerbegebiet ein. Dies wird auch ausdrücklich in der Dorferneuerungsplanung erwähnt.

Die Empfehlungen der Dorferneuerungsplanung in Bezug auf Natur und Landschaft werden bei der Planung des Gewerbegebiets berücksichtigt. Sie werden hier nicht im Einzelnen aufgeführt, da sie im wesentlichen mit den Zielen des Bebauungsplans in Bezug auf Natur und Landschaft übereinstimmen.

Sofern durch spätere Erweiterungen das Gewerbegebiet näher an die Ortslage von Essel heranrückt, wird die Gemeinde versuchen auch gestalterische Empfehlungen aus der Dorferneuerung für die Randbereiche des Gewerbegebiets zu entwickeln.

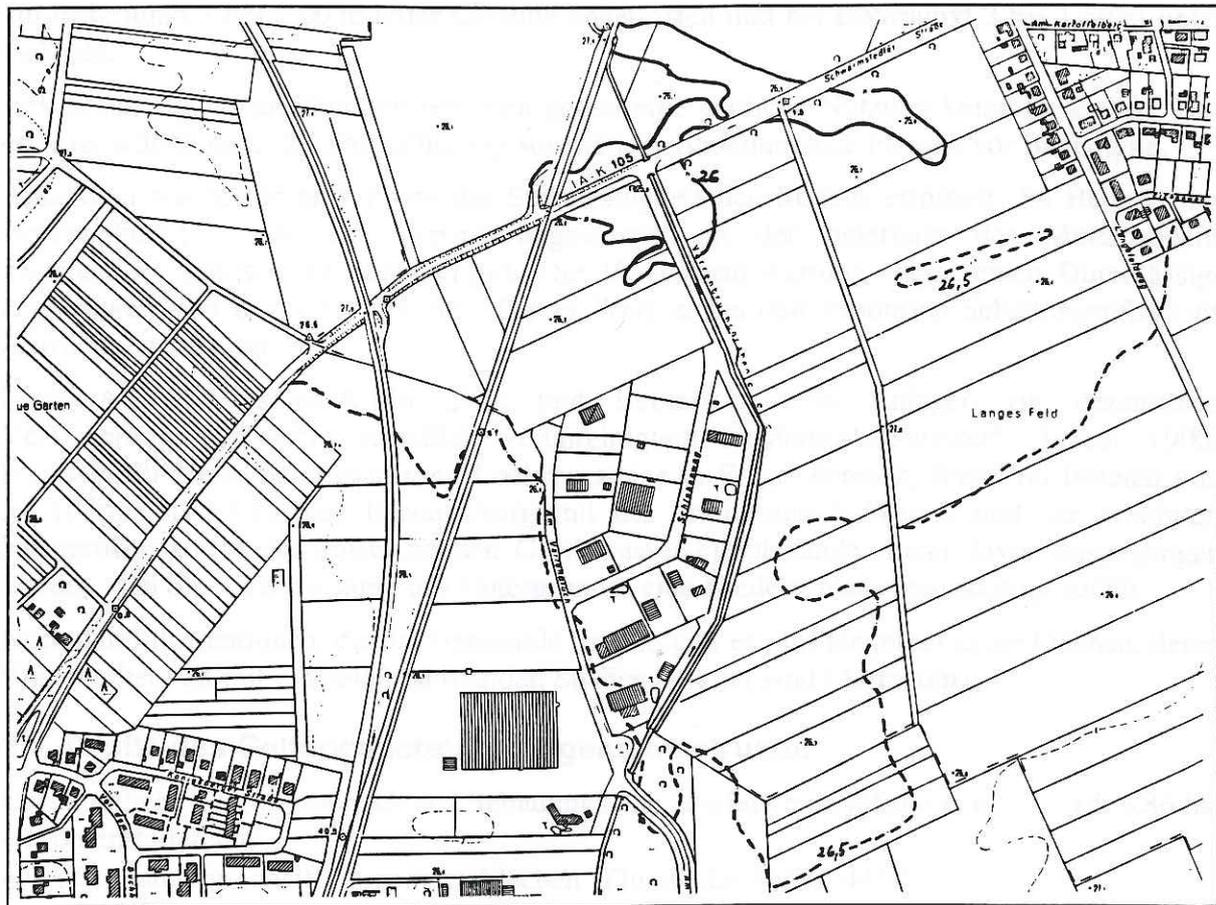
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan (Stand: Frühjahr 1997)

1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Gemeinde Essel, auf der Südseite der Kreisstraße 105. Das geplante Gewerbegebiet rundet das vorhandene Gewerbegebiet zwischen der Bahnlinie und dem Varrenbruchsgraben ab.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es besteht ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten (vgl. den beigefügten Kartenausschnitt). Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den landwirtschaftlichen Flächen und in den Varrenbruchsgraben.

Am Ostrand des Plangebiets verläuft der Varrenbruchsgraben in Verlängerung des Toggrabens; ein Gewässer II. Ordnung, das in nördlicher Richtung zur Hademstorfer Marsch am Zusammenfluß von Aller und Leine hin entwässert. Der Varrenbruchsgraben ist weitgehend begradigt und im Trapezprofil ausgebaut.



Kartenausschnitt Höhenlinien

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000, Verkleinerung

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Gemeinde Essel liegt am Südrand der Lüneburger Heide im Landschaftsraum der „Allertalsandebene“, nahe der Untereinheit „Schwarmstedter Leinetal“. Es handelt sich hierbei um einen relativ trockenen, schmalen Streifen am östlichen Talrand der Leine, der in Höhe

Schwarmstedts eine Ausbuchtung in östlicher Richtung bis nach Essel hin ausbildet, und dessen Böden in der Hauptsache aus Flugsand bestehen.

Für den Bebauungsplan interessieren zwei Fragen:

- Eignet sich der Boden für die geplante Bebauung?
- Eignet sich der Boden für eine Versickerung des Oberflächenwassers?

Die Gemeinde hat zur Beantwortung dieser Fragen vom Ingenieurbüro Heidt & Peters GmbH Untergründerkundungen im Plangebiet durchführen lassen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Plangebiet am 09.03.1998 insgesamt 2 Sondierungsbohrungen bis in 3 m Tiefe ausgeführt. An den zwei Sondierbohrstandorten steht unterhalb einer 30 cm bis 40 cm dicken Mutterbodendecke Fluviatilsand an.

Ergebnis: Am Bohrpunkt 1 am Südrand des Plangebiets wird der Fluviatilsand von Mittelsand, Grobsand, z. T. mit Kies als Nebengemengeteil, aufgebaut. Am Bohrpunkt 2 im nördlichen Bereich wird der mittel- und grobsandige Fluviatilsand von einer 2,10 m bis 2,20 m unter Geländeoberkante lagernden Auelehmschicht unterlagert. Hierbei handelt es sich um einen sandanteileführenden Schluff von weicher Konsistenz. Unterhalb der Auelehmschicht ist der Fluviatilsand bis zur Bohrtiefe als mittelsandiger Feinsand ausgebildet. Wasser wurde am Bohrpunkt 1 bei 2,00 m unter Gelände angetroffen und bei Bohrpunkt 2 bei 1,50 m unter Gelände.

Bei diesen Bodenverhältnissen bestehen gegen eine bauliche Nutzung keine Bedenken. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Außerdem wurde für eine Probe die Sickerfähigkeit des Bodens ermittelt. Im Bereich des Bohrpunktes 1 wurde ein Versickerungsversuch in der unterhalb des Mutterbodens anstehenden Sandschicht durchgeführt. Die Versuchsauswertung ergibt einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dieser Wert ist bei dem erbohrten Schichtenaufbau als plausibel einzustufen.

Nach ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ (Januar 1990) kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Aufgrund des ermittelten k_f -Wertes und der erbohrten Korngrößen sowie des ausreichenden Grundwasser-Flurabstandes kann davon ausgegangen werden, daß die Sickerleistung des Untergrundes eine Niederschlagsversickerung zuläßt.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 4,86 ha.
Davon entfallen auf

- bisher landwirtschaftlich genutzt Flächen (Flurstücke 44/36, 44/37 und 45/2) rd. 4,39 ha
- Varrenbruchgraben mit Randstreifen rd. 0,19 ha
- Feldwirtschaftsweg rd. 0,10 ha
- Straße mit Straßenbegleitgrün rd. 0,11 ha
- Gewerbegebiet mit Pflanzstreifen rd. 0,07 ha

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend Privateigentum. Das Wegeflurstücke 90/3 am Ostrand und die Wendeanlage am Südwestrand ist Eigentum der Gemeinde Essel. Die Randstreifen des Varrenbruchgraben (Flurstücke 88/3 und 89/3) sind Eigentum der Teilungs-

interessenten von Essel und der Varrenbruchsgraben (Flurstück 93/3) ist Eigentum der Unteren Wasserbehörde. Die Gemeinde hat aber von den Eigentümern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notariell beurkundete Kaufangebote erhalten. Sie wird diese Angebote für die künftigen öffentlichen Flächen selbst annehmen. Für die künftigen Baugrundstücke wird sie ihre Rechte an die Bauinteressenten übertragen. Dadurch ist sichergestellt, daß die Flächen für die geplanten Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen.

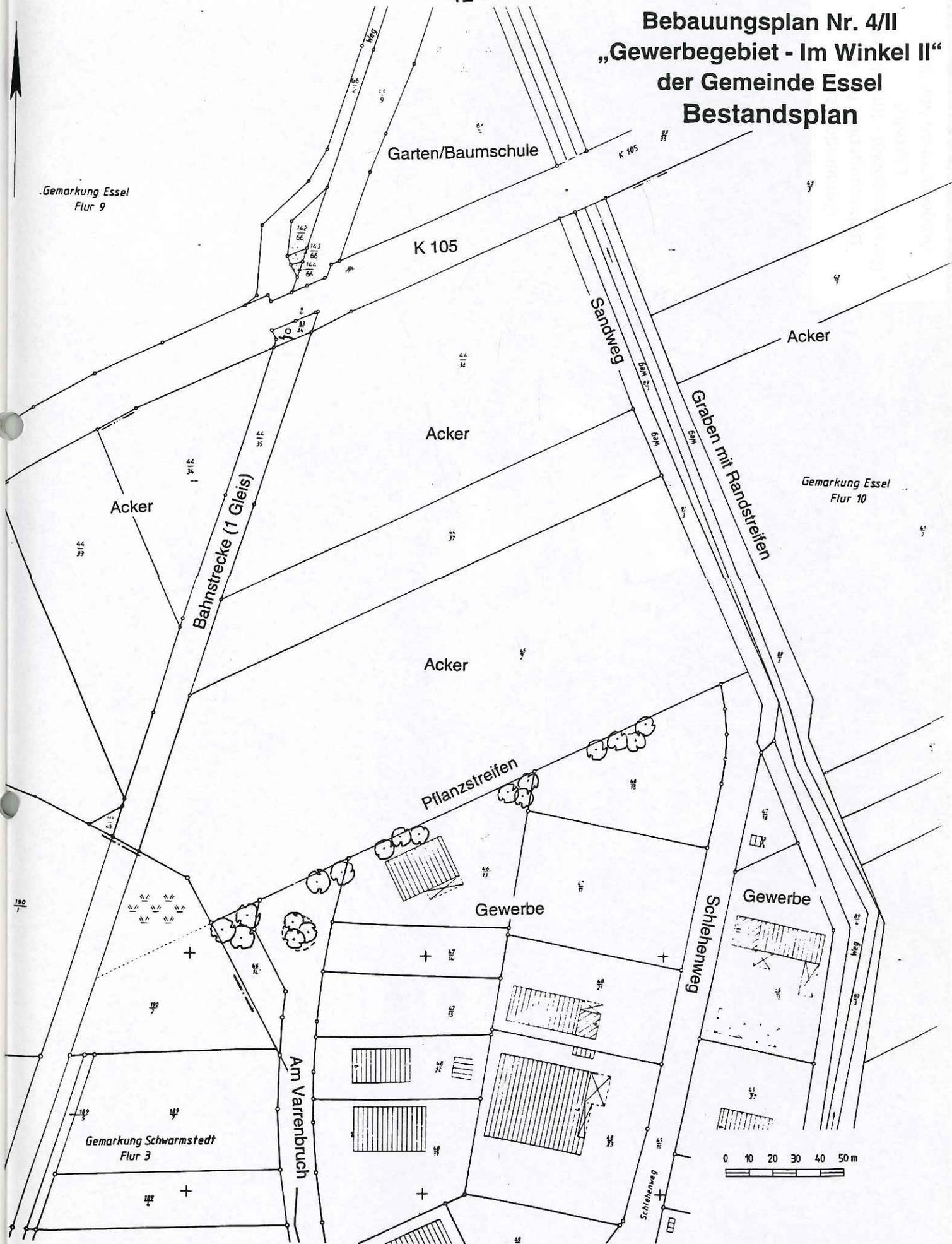
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Vgl. den **Bestandsplan** auf Seite 12 und das **Luftbild** auf Seite 13!

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt und zwar für den Getreideanbau. Ausgenommen sind am Ostrand des Plangebiets der Feldwirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung, Flurstück 90/3, der Varrenbruchsgraben mit seinen Randstreifen und die Wendeanlage am Ende der Straße „Am Varrenbruch“.

Auf den Ackerflächen wurde Getreide angebaut. Auf ihnen gibt es keinen Baum und keinen Strauch. Lediglich an den Rändern der Ackerflächen gibt es eine natürliche Wildkrautvegetation. Die einzigen Gehölze im Plangebiet stehen auf den Randstreifen am Varrenbruchsgraben und in der Mitte sowie westlich und östlich der Wendeanlage am Südwestrand des Plangebiets.

Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet - Im Winkel II“ der Gemeinde Essel Bestandsplan





III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet und erforderlich sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Für das Plangebiet wurde zunächst unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen ein **Bebauungsvorschlag** (S. 20) erarbeitet:

- Die Verkehrserschließung des Plangebiets soll durch eine Ringverbindung von der Straße „Schlehenweg“ zur Straße „Am Varrenbruch“ erfolgen.
- Das Plangebiet soll keinen Straßenanschluß an die Kreisstraße 105 erhalten. Auch für die geplanten Baugrundstücke ist ein direkter Anschluß an die Kreisstraße 105 nicht möglich.
- Das Plangebiet soll aber über einen Fuß- und Radweg von der Kreisstraße 105 erreichbar sein.
- Der Varrenbruchsgraben mit seinen Randstreifen soll erhalten bleiben.
- Das Landschaftsbild darf durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt werden.
- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbunden sind, soll im Plangebiet erfolgen.

1. Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet (GE)

Nach den Zielen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet Gewerbebetriebe entstehen, die nicht erheblich belästigen. Die geplanten Gewerbegrundstücke werden daher als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt; denn die Zweckbestimmung dieses Baugebietstyps entspricht diesen Zielvorstellungen der Gemeinde. In der Praxis hat die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) in erster Linie Bedeutung für die Nachtzeit. Der Immissionsrichtwert, der nach der TA Lärm für die Betriebe in einem „Gewerbegebiet“ (GE) gilt, beträgt tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Im Unterschied dazu gilt in einem „Industriegebiet“ (GI) tagsüber und nachts ein Immissionsrichtwert von 70 dB(A). Der Immissionsrichtwert darf nachts durch Einzelgeräusche um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Dadurch wird betriebsnotwendiger Lkw-Verkehr (mit großen Lkw über 7,5 t) während der Nachtzeit weitgehend ausgeschlossen. Es können also nur Betriebe zugelassen werden, von denen kein regelmäßiger Lkw-Verkehr während der Nachtzeit verursacht wird.

<p style="text-align: center;">§ 8 BauNVO Gewerbegebiete</p> <p>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p>
--

b) Ausschluß von Einzelhandel

Aus der Sicht der Gemeinde sollen im Plangebiet grundsätzlich keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungszentren widersprechen dem Ziel der Gemeinde, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Lediglich Einzelhandel im Zusammenhang mit anderen Betriebsleistungen (Produktion, Dienstleistung) wird ausnahmsweise zugelassen, da er das Ziel einer verbrauchernahen Versorgung nicht beeinträchtigt.

c) Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebs-

leiter (Betriebswohnungen) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 8, Rdnr. 4 und 25 sowie § 9 Rdnr. 15). In der Praxis hat sich gezeigt, daß dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muß er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, § 8 Rdnr. 23). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Entsprechende Regelungen enthalten die textlichen Festsetzungen.

2. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Ausgleichsflächen für die Eingriffe, die mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbunden sind, vollständig innerhalb des Plangebiets bereitzustellen und die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die *Grundflächenzahl (GRZ)* auf 0,5 beschränkt. Die Gemeinde bleibt damit unter dem Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festsetzung einer *Baumassenzahl (BMZ)* und durch die Festsetzung der zulässigen *Gebäudehöhe* begrenzt. Im Plangebiet wird eine Baumassenzahl von 5 zugelassen und die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12 m beschränkt.

Auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken südlich des Plangebiets sind eine GRZ von 0,7, eine BMZ von 7 und eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig (vgl. den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Im Winkel“ der Gemeinde Essel). Im Bebauungsplan Nr. 4 sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft nur zum Teil auf den Gewerbegrundstücken auszugleichen. Die BMZ und die GRZ sind daher im Bebauungsplan Nr. 4 höher als im Plangebiet.

Eine Begrenzung der Gebäudehöhen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschoßhöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoß.)

Die Festsetzung einer *Bauweise* ist für das „Gewerbegebiet“ (GE) nicht erforderlich. Aus der Sicht der Gemeinde können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch *Baugrenzen* festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht

bestehen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Am Rande der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ soll ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleiben, um die Anpflanzungen nicht zu beeinträchtigen und
- daß zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ein Abstand von 5 m verbleibt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Das Ziel ist ein attraktives Gewerbegebiet, das von Beschäftigten, Lieferanten und Kunden gern aufgesucht wird. Dafür müssen die Gewerbebauten so gestaltet werden, daß sich ein abwechslungsreiches ansprechendes Erscheinungsbild ergibt. Deshalb werden gestalterische Anforderungen an die Gebäude gestellt, die eine Länge von 20 m überschreiten.

Nun ist es nicht leicht, für Gewerbebauten „Schönheit“ zu definieren. Es fehlt der Bezug zu einer gewachsenen Bebauung, die das Erscheinungsbild eines Ortes bestimmt. Andererseits entwickeln sich aber doch Prinzipien, die bei der bewußten Gestaltung von Gewerbebauten eingesetzt werden können. Vgl. dazu *Peter Lorenz, Gewerbebau, Industriebau. Architektur, Planen, Gestalten*. Leinenfeld-Echterdingen 1991, insbesondere Abschnitt 2.3.3.2!

Mit der örtlichen Bauvorschrift sollen außerdem ökologische Absichten verwirklicht werden. Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Im vorliegenden Fall wird zunächst ein bescheidenes Ziel vorgegeben:

Durch **vertikale Gliederung der Gebäude** soll vermieden werden, daß monotone Funktionsbauten, insbesondere Produktions- und Lagerhallen entstehen.

Neben der Gestaltung der Gebäude leistet auch die Begrünung der Grundstücke einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven Gewerbegebiet. Vorgesehen ist eine Fassadenbegrünung und eine Bepflanzung der Freiflächen mit einheimischen Laubgehölzen.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wie das Oberflächenwasser der Straßen an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluß des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, daß das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist.

Die *äußere Verkehrserschließung* der geplanten Gewerbegrundstücke erfolgt über die Bundesstraße 214 (B 214). Nach Osten erreicht man über die B 214 nach rd. 4 km die Anschlußstelle „Schwarmstedt“ der Bundesautobahn A7.

Die *innere Erschließung* des Gewerbegebiets erfolgt über die Gewerbestraße „Am Varrenbruch“, über die das bestehende Gewerbegebiet von der B 214 aus bereits erschlossen ist. Von der am Ende dieser Straße bestehenden Wendeanlage aus, soll die Straße parallel zur Bahnlinie im Plangebiet weitergeführt werden. Zur Bahnlinien hin entstehen dabei rd. 70 m tiefe Baugrundstücke. Eine ideale Tiefe für Gewerbegrundstücke. Weiter im Norden schwenkt die Straße dann nach Osten in Richtung Varrenbruchgraben. Am Nordrand zur Kreisstraße 105 entstehen dabei ebenfalls Grundstücke mit einer Tiefe von rd. 70 m. Am westlichen Randstreifen des Grabens entlang führt die Straße dann in Richtung Süden und schließt an die Gewerbestraße „Schlehenweg“ an.

Die geplante Gewerbestraße* soll entsprechend der vorhandenen Gewerbestraße „Schlehenweg“ gestaltet werden. Die geplante Querschnittsbreite beträgt 13,00 m: 6,00 m Fahrbahn, an der Westseite 1,00 m Randstreifen und 1,50 m Sickermulde und an der Ostseite 3,00 m Grünstreifen, der mit einer Baumreihe versehen werden soll, und ebenfalls 1,50 m Sickermulde. Der Querschnitt wurde auf runde 13,00 m festgelegt („Schlehenweg“: 13,50 m) da in diesem hinteren Bereich des gesamten Gewerbegebiets mit etwas weniger Verkehr zu rechnen ist, da viele Fahrzeuge bereits vorher ihr Ziel erreicht haben.

Im Norden des Plangebiets soll zwischen der Straße im Plangebiet und der Kreisstraße 105 eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Dieser Teil des Flurstücks 90/3, zwischen den Gewerbeflächen und dem Randstreifen des Varrenbruchgraben, wird daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bereits bestehende landschaftsprägende Wirkung des Varrenbruchgraben und seinen Randstreifen soll erhalten bleiben und zum Teil noch weiter hervorgehoben werden. Die Randstreifen des Varrenbruchgraben am Ostrand des Plangebiets werden daher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ festgesetzt. Der Westrand des Grabens soll mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Der Ostrand soll seiner natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden und als Gewässerrandstreifen für den Graben dienen. Damit wird eine wirksame Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft erreicht, durch die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden soll.

Das Plangebiet bildet im Westen und Norden den neuen Ortsrand. Er soll durch einen **Pflanzstreifen** aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt werden, damit ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft entsteht, und damit das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dazu wird auf den Gewerbegrundstücken am West- und Nordrand ein 10 m breiter Streifen als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Nach den genannten Zielvorstellungen der Gemeinde soll der Ausgleich für die durch die geplante Nutzung hervorgerufene Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Der Ausgleich soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Gewerbegrundstücken erfolgen. Bei der festgesetzten GRZ von 0,5 können 75 % der Grundstücke durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten versiegelt werden. Die verbleibenden 25 % werden für das Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Geeignete Arten sind in der folgenden Pflanzliste aufgeführt.

Außerdem sollen die Gebäudefassaden begrünt werden. Dies dient zwar in erster Linie einer „freundlicheren Gestaltung“ von großen Gewerbebauten. Es hat aber auch positive

Auswirkungen auf das Kleinklima. Geeignete Arten für die Fassadenbegrünung sind ebenfalls in der Pflanzliste aufgeführt.

Liste der Pflanzen, die bei Anpflanzungen im Plangebiet verwendet werden sollten:

Fachbezeichnung	Deutscher Name		
Bäume:		Sträucher:	
Carprimus Betulus	Hainbuche	Cornus Sanguinea	Hartriegel
Populus Tremula	Aspe	Corylus Avellana	Hasel
Quercus Robur	Stieleiche	Crataegus Monog.	Weissdorn
Sorbus Aucuparia	Vogelbeere	Euonymus Europ.	Pfaffenhütchen
Tilia Cordata	Winterlinde	Prunus Padus	Traubenkirsche
		Prunus Prinosa	Schlehe
		Rosa Canina	Hundsrose
		Rubus Fruticosus	Brombeere
		Salix Caprea	Salweide
		Sambucus Nigra	Holunder
Kletterpflanzen:		Ranker	
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Knöterich
Pharthenocissus - quinquefolia/veitchii	Wilder Wein	Lonicera periclymenum	Geißblatt
Hydrangea petiolatis	Kletterhortensie	Aristolochia durior	Pfeifenwinde

Außerdem hat die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, daß bei der Bepflanzung des Pflanzstreifens am Westrand des Plangebiets, entlang der Bahnstrecke, die „Hinweise zur Bepflanzung an Bahnstrecken“ zu beachten sind.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft: offener Graben

Der vorhandene Varrenbruchsgraben, am Ostrand des Baugebiets, soll erhalten bleiben. Für ihn wird daher eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „offener Graben“ festgesetzt.

Auf der Westseite des Grabens, zum Gewerbegebiet hin, grenzen zunächst die Randstreifen und dann öffentliche Verkehrsflächen direkt an den Graben. Dadurch entsteht ein Abstand zwischen den Gewerbegrundstücken und dem Gewässer und Nutzungskonflikte können vermieden werden.

7. Flächenübersicht

Größe des Plangebiets insgesamt	4,86 ha (100 %)
davon	
• Gewerbegebiet.....	3,94 ha (81 %)
• Verkehrsflächen	0,63 ha (13 %)
• öffentliche Grünflächen mit Graben	0,29 ha (6 %)

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

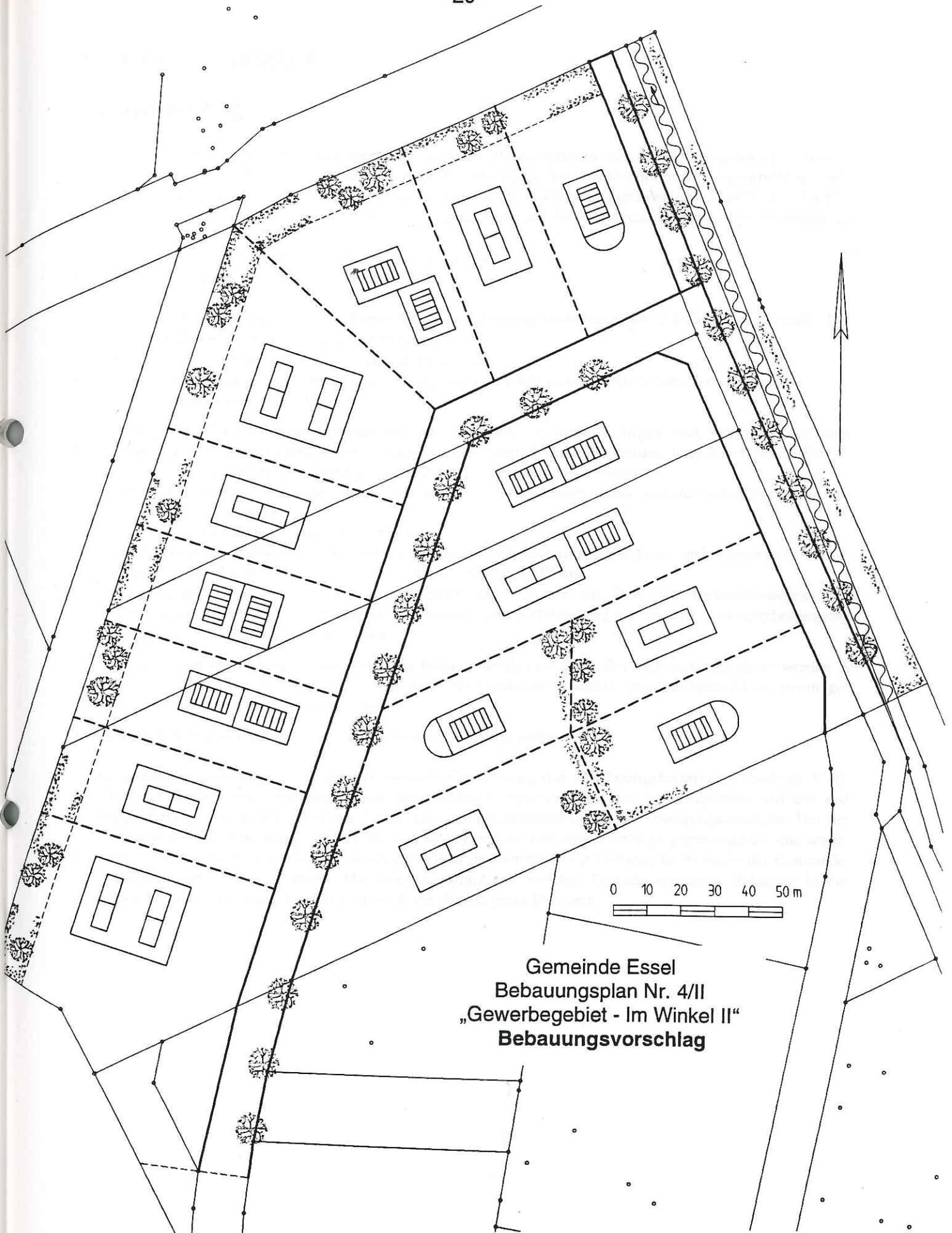
Die Gemeinde verfügt über die Flächen im Plangebiet (vgl. oben Abschnitt II.3.). Zur Durchführung des Bebauungsplans muß sie die geplanten öffentlichen Straßen mit den Entwässerungsanlagen und Grünflächen, den Fuß- und Radweg und die öffentlichen Grünflächen herstellen.

Die Kosten dieser Maßnahmen sollen durch Ablösebeträge gedeckt werden, die die Gemeinde beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten vereinbaren wird.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der notariell beurkundeten Kaufangebote, die die privaten Grundstückseigentümer der Gemeinde gemacht haben, verfügt die Gemeinde über die Flächen im Plangebiet. Die Flächen können daher ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

Gemeinde Essel
Bauamt Nr. 4/II
„Gewerbegebiet Im Winkel II“
Bebauungsplan



Gemeinde Essel
Bebauungsplan Nr. 4/II
„Gewerbegebiet - Im Winkel II“
Bebauungsvorschlag

V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt (vgl. zum folgenden Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 67). Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 9 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
4. die ... Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muß ein abgewogener Plan sein.

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Post,
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.3. (S. 16) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der *Wasserversorgung* ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Die Samtgemeinde sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der *Elektrizitätsversorgung* ist die Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-AG (HASTRA). Für die Versorgung des Plangebiets kann das bestehende Leitungsnetz erweitert werden. Die Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Die möglicherweise erforderlichen Trafostationen können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, auch wenn keine besonderen Flächen für sie festgesetzt werden. Die endgültigen Standorte ergeben sich erst bei der Durchführung des Bebauungsplans. Auf ihre Festsetzung wird daher verzichtet.

Träger der *Gasversorgung* ist die Landesgasversorgung Niedersachsen AG. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Träger des *Fernmeldenetzes* ist die Deutsche Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Plangebiet und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist der Landkreis Soltau-Fallingb. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß dort Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Deutsche Post AG.

Träger der *Abwasserbeseitigung* ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Essel ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird das Kanalnetz entsprechend erweitert.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. Das Oberflächenwasser von den geplanten Straßen soll zunächst in den Seitenmulden aufgefangen und versickert werden. Soweit bei starken Regenfällen das Wasser nicht mehr versickert werden kann, wird es in den Vorfluter (Varrenbruchgraben) am Ostrand des Plangebiets geleitet. Die Gemeinde geht daher zunächst davon aus, daß die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet möglich ist. Sie wird aber im Lauf des Verfahrens durch eine Bodenuntersuchung genau klären, ob eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet möglich ist. Auch das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, soll versickert werden, dafür sind ggf. Rückhaltenmulden auf den Grundstücken anzulegen. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Im vorhandenen Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets funktioniert diese Art der Oberflächenentwässerung bereits.

2. Belange der Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wichtigste Ziel des Bebauungsplans.**

Durch den Bebauungsplan wird am Ostrand von Essel eine weitere Fläche (rd. 3,9 ha) für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben geschaffen. Dadurch werden in Essel neue Arbeitsplätze geschaffen.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von Baugrundstücken für Gewerbebetriebe werden Arbeitsplätze geschaffen und Bürger in Essel gehalten, die sonst in anderen Orten arbeiten und wohnen würden. Durch die Arbeitsplätze werden auch Menschen von außerhalb nach Essel gezogen. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur. Aufgrund der Lage des Plangebiets und die Erschließung ausschließlich über die B 214 wird die Ortslage von Essel jedoch nicht durch Schwerverkehr belastet. Außerdem bieten die Flächen am Rand der Gemeinde die Chance, innerörtliche Gemengelage mit unzumutbaren Beeinträchtigungen mittel- bis langfristig zu entzerren, um so eine geordnete städtebauliche Struktur zu erzielen.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 4,38 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Eigentümer sind bereit, die Flächen für die bauliche Nutzung abzugeben. Der Gemeinde liegen notarielle beurkundete Kaufangebote für den Erwerb der Flächen vor. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Flächen haben nur eine relativ geringe Ertragsfähigkeit.

B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Gemeinde ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch in Berliner Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie das Klima (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die umweltbezogenen Belange werden damit in drei Hauptgruppen eingeteilt:

- Belange des Umweltschutzes
- Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- das Klima.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden nacheinander dargestellt. Das Klima wird im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung als Teil des Umweltschutzes behandelt.

1. Belange des Umweltschutzes

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen. Er umfaßt auch die Umweltvorsorge (so Gaentzsch, a.a.O., Rn. 55). Folgende Aufgabenbereiche des Umweltschutzes sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung weder „Vorranggebiet für Wassergewinnung“ noch „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung“. Die Reinhaltung des Grundwassers im Plangebiet ist daher von allgemeiner Bedeutung.

Unabhängig davon muß das anfallende Schmutzwasser zur Reinhaltung der Gewässer ordnungsgemäß gereinigt werden. Das ist durch den Anschluß des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Schwarmstedt gewährleistet.

Zur Reinhaltung des Grundwassers muß ebenfalls gewährleistet sein, daß das anfallende Oberflächenwasser das Grundwasser nicht verunreinigt. Das soll durch die Gestaltung der Entwässerungsanlagen erreicht werden. Sollten sich Betriebe ansiedeln, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, z. B. Kfz.-Werkstatt, müssen auf den Grundstücken Vorkehrungen getroffen werden, die eine Ableitung von verunreinigtem Wasser ausschließen, z. B. Fettabscheider. Dort wo Fettabscheider zum Einsatz kommen, ist das Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

b) Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Soltau-Fallingbommel gewährleistet.

c) Luftreinhaltung und Klima

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sind aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Beim Bebauungsplan geht es bezüglich des Klimas in erster Linie um die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und umgebenden Pflanzflächen sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

d) Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG).

Schutzbedürftige Nutzungen gibt es auch in einem „Gewerbegebiet“. Zu nennen sind Betriebswohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Räume mit einem ähnlichen Schutzanspruch. Sie müssen den Gewerbelärm, der typischerweise in einem „Gewerbegebiet“ entsteht, hinnehmen. Um mögliche Konflikte durch Betriebswohnungen so weit wie möglich zu vermeiden, wird pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen. Außerdem wird für sie passiver Lärmschutz festgesetzt (vgl. oben Abschnitt III.2.d., S. 14)

Im Plangebiet gibt es den **Verkehrslärm**, der von der K 105, der Straße im Plangebiet und der Bahnstrecke Hannover-Soltau.

- Am Nordrand des Plangebiets verläuft die K 105.
- Innerhalb des Plangebiets gibt es nur die Planstraße.
- Im Westen verläuft die Bahnstrecke Hannover-Soltau am Plangebiet entlang.

Bei dem geringen Verkehr, der auf den Straßen und der Bahnstrecke besteht bzw. zu erwarten ist, sind unzumutbare Belästigungen durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten. Die Grundstücke im Plangebiet sind als GE festgesetzt. Die Immissionsgrenzwerte, die nach § 2 der VerkehrslärmVO in Gewerbegebieten eingehalten werden müssen, werden nicht annähernd erreicht.

Auf der Bahnstrecke Hannover-Soltau ist der Zugverkehr ebenfalls gering. Die Immissionsgrenzwerte für ein GE werden durch den Zugverkehr ebenfalls nicht erreicht.

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 27.06.1994 eingeleitet. Gemäß § 243 Abs. 2 BauGB wird daher für den Bebauungsplan die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet.

Der Bebauungsplan muß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Diese Belange werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) konkretisiert. Wenn, wie im vorliegenden Fall, aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern (§ 8a Abs. 1 BNatSchG).

§ 7 Abs. 1 NNatG legt zunächst fest: Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

§ 8 Abs. 9 BNatSchG lautet: „Die Länder können zu den Absätzen 2 und 3 weitergehende Vorschriften erlassen, insbesondere über Ersatzmaßnahmen der Verursacher bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen.“ Dazu regelt § 12 Abs. 1 NNatG: „Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 NNatG ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).“

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Gemeinde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden (**Vermeidung**). Im übrigen muß ein Vorhaben so gestaltet werden, daß die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind (**Minimierung**).
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleich**).
- Gibt es nicht ausgleichbare, aber vorrangige Eingriffe, müssen die zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden (**Ersatz**).

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz müssen durch Festsetzungen nach § 9 BauGB im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben werden.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2). Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... **Grünordnungspläne** zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

a) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Für das Plangebiet wurde eine **Biotoptypenkartierung** durchgeführt; denn nach den „Hinweisen“ (Abschnitt 3.2, S. 20) kommt „der Erfassung von Biotoptypen .. eine besondere Bedeutung zu, weil sie nicht nur Informationsgrundlagen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ bereitstellen und die notwendigen Artenerfassungen erleichtern, sondern auch wichtige Bewertungshilfen für die Schutzgüter ‘Boden’, ‘Wasser’ und ‘Luft’ sowie Hinweise auf die Ausprägung des Landschaftsbildes geben“.

Mit der Biotoptypenkartierung wurde der Zustand von Natur und Landschaft erfaßt und bewertet. Bei den Freiflächen im Plangebiet, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, handelt es sich um Sandäcker (AS). In der Bewertung wird festgestellt, daß es sich um keine nennenswerten Biotopstrukturen handelt. Sie haben daher nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde hält daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

b) Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet erfolgt „schutzgutbezogen“ entsprechend den „Hinweisen“ in Spalte 2 der folgenden Tabelle „Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (**Eingriffsbilanz**).

In Spalte 3 der Tabelle werden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ebenfalls schutzgutbezogen dargestellt. *Erhebliche* Beeinträchtigungen entstehen nur

- beim Schutzgut „Boden“ durch die Bodenversiegelung überprägten und stark überprägter Naturböden.

Bei den übrigen Schutzgütern sind die Beeinträchtigungen so gering, daß sie nicht als *erheblich* anzusehen sind.

In Spalte 4 werden die Vorkehrungen zur Vermeidung aufgelistet, die durch die Festsetzungen im **Bebauungsplan** abgesichert sind.

In Spalte 5 werden die Ausgleichsmaßnahme (Pflanzstreifen und Bepflanzung der Baugrundstücke) aufgeführt, die zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes geplant sind:

- Die Bodenversiegelung soll durch die Entwicklung von intensiv genutzten Ackerflächen zu höherwertigen Biotopen (hier: Pflanzstreifen und Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen) im Verhältnis 1 : 0,3 ausgeglichen werden. Insgesamt muß eine Flächen von rd. 0,89 ha aufgewertet werden ($2,95 \times 0,3 = 0,89$ ha). Der Pflanzstreifen dient gleichzeitig zur Gestaltung des neuen Ortsrandes und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

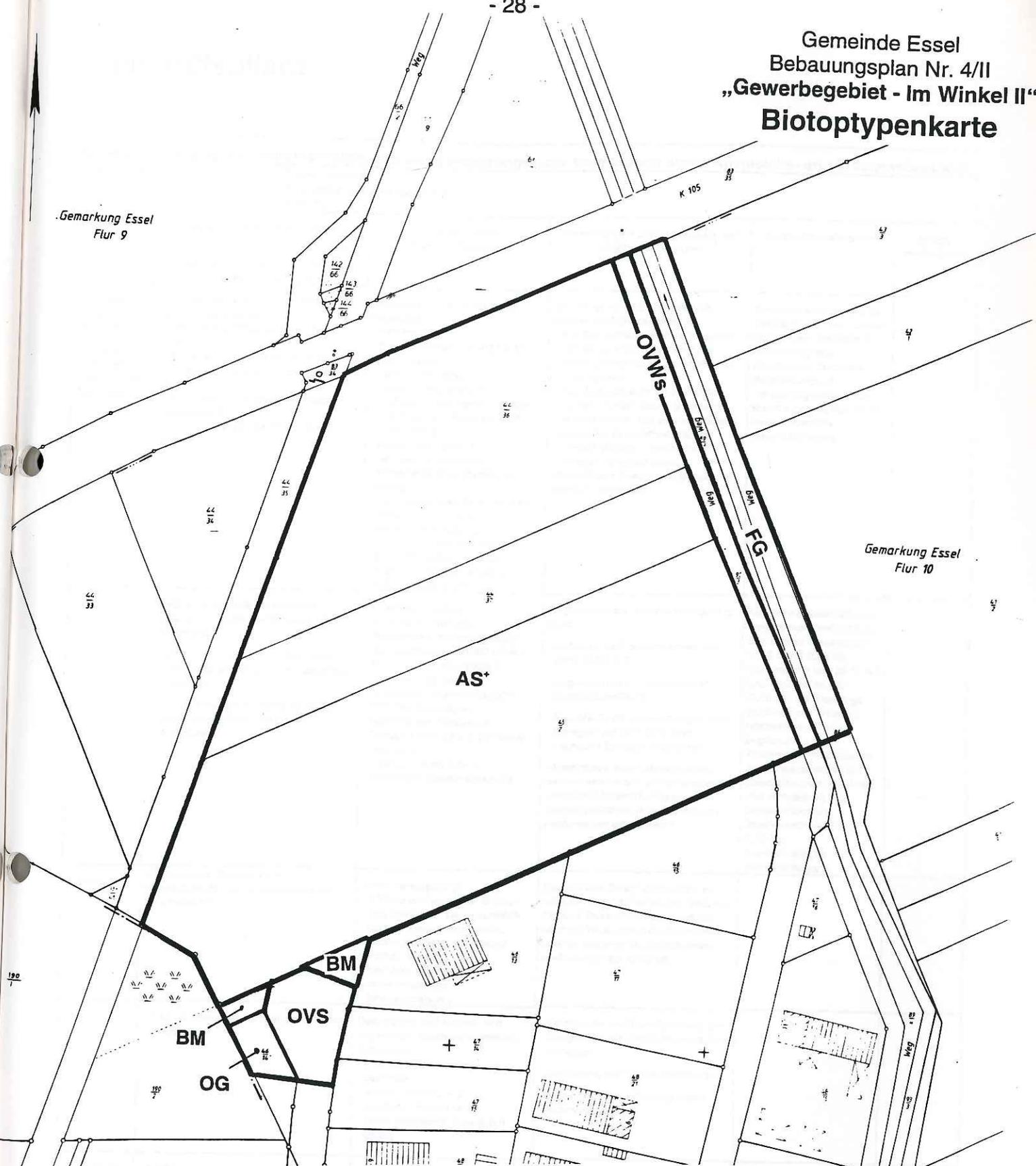
Insgesamt müssen also **rd. 0,89 ha** Acker zu für Naturschutz und Landschaftspflege höherwertigen Biotopen entwickelt werden. Im Gewerbegebiet sind 25 % der Fläche eines Grundstücks mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: 25 % von 3,94 ha GE sind rd. 0,99 ha.

Ersatzmaßnahmen (Spalte 6) werden nicht erforderlich. Daß die geplante gewerbliche Nutzung keine Ersatzmaßnahmen erfordert, liegt im wesentlichen daran, daß nur intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden, die für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nur geringe Bedeutung haben (vgl. „Hinweise“, Tabelle 10).

Gemeinde Essel Bebauungsplan Nr. 4/II „Gewerbegebiet - Im Winkel II“ Biotoptypenkarte

Gemarkung Essel
Flur 9

Gemarkung Essel
Flur 10



Biotoptypen

- AS+ Sandacker mit gut ausgeprägter Wildkrautvegetation an den Rändern
- OVWS unbefestigter Sandweg
- FG Graben mit gut ausgeprägter Wildkrautvegetation an den Rändern
- OG Gewerbefläche
- BM Mesophiles Gebüsch
- OVS Straße/Platz (mit Straßenbegleitgrün)

Eingriffsbilanz

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabensebene und Planung: - Bebauungsplan - Festsetzung „Gewerbegebiet“ - 4,86 ha					
Betroffenen Schutzgüter / Funktion und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoypen/ gefährdete Pflanzen und Tierarten)	<ul style="list-style-type: none"> - 0,15 ha OVWs: landwirtschaftlicher Weg (Wertstufe 3) - 0,29 ha FG: offener Graben (Wertstufe 2) - 4,25 ha AS: Sandacker (Wertstufe 3) - 0,03 ha OG: Gewerbefläche (Wertstufe 3) - 0,03 ha BM: Mesophiles Gebüsch (Wertstufe 2) - 0,11 ha OVS: Straße /Platz (Wertstufe 3) 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,82 ha AS wird Baugrundstücke / 0,43 ha AS wird Straße vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 - 0,15 ha OVWs werden Straße und Fuß- und Radweg, 0,03 OVS wird OG vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung - 0,03 ha BM wird OVS und OG vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 - 0,29 ha FG bleiben erhalten - 0,03 OG bleiben erhalten - 0,08 OVS bleiben erhalten - 0,03 OVS wird OG 	<p>Erhaltung von 0,29 ha offenem Graben und Gewässerrand;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf den vorhandenen und geplanten Baugrundstücken wird die Versiegelung durch eine GRZ von 0,5 begrenzt. - Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden 	<p>Kompensationsbedarf für Versiegelung von 0,03 ha mesophilen Gebüsch 1:1: Aufwertung des Sandackers durch die Bepflanzung mit Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten. keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - 4,40 ha überprägter Naturboden Sandacker, landwirtschaftlicher Weg (Wertstufe 2) - 0,29 ha schwach überprägter Naturboden: offener Graben; Gewässerrand, (Wertstufe 1) - 0,03 ha schwach überprägter Naturboden: mesophiles Gebüsch (Wertstufe 1) 	<p>Bodenversiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,95 ha überprägter Naturboden: Baugrundstücke auf Sandacker und BM (3,94 x 0,75) Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung - 0,29 ha überprägter Naturboden: Straße auf Sandacker (0,58 x 0,5) Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung 	<p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringes Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5) - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche - Ausschluß von Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Kompensationsmaßnahmen erforderlich) 	<p>Kompensationsbedarf für Versiegelung von 2,95 ha überprägter Naturboden 1:0,3 ergibt 0,89 ha. Bepflanzung von 25 % der Grundstücke im GE (0,99 ha) mit Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten. Bepflanzung des Straßenseitenraumes mit Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten und Herstellung von Sickermulden im Straßenseitenraum (rd. 0,29 ha). keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	
Wasser	<p>Im Plangebiet besteht eine beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)</p>	<p>Bodenversiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,95 ha werden durch Bebauung versiegelt. Die beeinträchtigte Grundwassersituation ändert sich nicht wesentlich Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung 	<p>Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert. Dadurch wird der Wasserabfluß vermindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten.</p>		
Luft	<p>- 4,43 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)</p>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,43 ha beeinträchtigte Bereiche Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets mit standortheimischen Gehölzen - Begrünung der Gebädefassaden vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden 		
Landschaftsbild	<p>- 4,86 ha stark beeinträchtigte Bereiche: ausgeräumte Ackerlandschaft und unbegrünter Ortsrand (Wertstufe 3)</p>	<p>Bebauung von Freiflächen am Ortsrand und Schaffung eines neuen Ortsrandes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m - Eingrünung des neuen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, keine erhebliche Beeinträchtigung 		

C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die beinahe wertlosen Ackerflächen werden zu Gewerbegrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen außerordentlichen Vermögensgewinn. Die Gemeinde hat diesen Gewinn lediglich etwas dadurch begrenzt, daß sie sich von den Eigentümern Kaufangebote zu einem „vernünftigen“ Preis hat geben lassen.

Lediglich in den Fällen, in denen die Landwirte die Flächen nur bewirtschaften, aber weder Eigentümer waren, noch Eigentümer sind, werden ihre Interessen an der Erhaltung des Bestandes beeinträchtigt. Einen Ausgleich dadurch, daß gleichzeitig ihr Interesse an erhöhter Nutzbarkeit gefördert wird, erhalten sie nicht.

Insgesamt werden die privaten Belange in erster Linie durch die erhöhte Nutzbarkeit der Grundstücke erheblich gefördert und durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen nur wenig beeinträchtigt. Das zeigt sich schon daran, daß die Gemeinde bereits über die Flächen im Plangebiet verfügen kann.

D. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (*Bodenschutz-klausel*).
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperr-klausel*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde ein. Eine geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Gewerbegebiet“ (GE) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen steht bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Im Plangebiet können rd. 15 Gewerbegrundstücke entstehen. Damit wird dieser Belang besonders gefördert.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht. Damit eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Gewerbegrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Durch die Inanspruchnahme von Acker entsteht die geringste Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze wird der Strukturwandel in der Landwirtschaft erleichtert.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Essel. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die Bebauung von Freiflächen und die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und den Verlust an freier Landschaft beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen jedoch kompensiert und eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Eng verbunden mit den Belangen der Landschaftspflege und des Naturschutzes ist die **Bodenschutzklausel**. Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, zur Schaffung von Arbeitsplätzen ausreichend große Gewerbegrundstücke bereitstellen zu müssen.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden teilweise gefördert, aber auch beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen wirtschaftlichen Belange, der Belange der Ortsentwicklung und der privaten Belange die Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtfertigen die geförderten wirtschaftlichen Belange auch die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets ergeben.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 1997



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.07.1998 den Bebauungsplans Nr. 4/II „Gewerbegebiet Im Winkel II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 27. Juli 1998

Der Gemeindedirektor

