

# Gemeinde Garstedt

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „Gewerbegebiet Hambruch“



November 2013

Auftraggeber:

Gemeinde Garstedt  
Höllenberg 4a  
21441 Garstedt

Planverfasser:



Cloppenburger Straße 287  
26133 Oldenburg  
Tel.: (0441)92696-0  
Fax: (0441)92696-29

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Fuseler

Kartographie:

CAD-Service *Werner*

## INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Seite
<b>1.0 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	2
1.2 Rechtsgrundlagen .....	2
1.3 Kartengrundlagen.....	2
1.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
1.6 Altablagerungen .....	3
1.7 Denkmale.....	3
<b>2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	4
3.2 Private Grünfläche.....	4
3.3 Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>4.0 ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>5.0 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>6.0 IMMISSIONEN.....</b>	<b>6</b>
<b>7.0 NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
<b>8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT .....</b>	<b>6</b>
8.1 Aufstellungsbeschluss .....	6
8.2 Beteiligung der Bürger und Behörden .....	7
8.3 Planverfasser .....	7

### Anlagen

Umweltbericht

Planzeichnung

## **1.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG)
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

### **1.3 Kartengrundlagen**

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des von ÖBVI Thiemens, Siemer, Kuchenbecker, Winsen (Luhe), zur Verfügung gestellten Datenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet erstellt worden. Sie wurde auf der Grundlage der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000 erstellt. Herausgeber ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN).

Angaben und Präsentation des amtlichen Vermessungswesens sind durch das NVerMG sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz - UrhG) gesetzlich geschützt.

### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Hambruch" liegt am östlichen Ortsrand nördlich der Vierhöfener Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 122/5, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11 und 674/127 der Flur 1, Gemarkung Garstedt.

Gemäß RROP von 2000 liegt der Planbereich in einem Vorhaltegebiet für die Landwirtschaft. Östlich grenzen Vorbehaltsgebiete für Erholung und Vorranggebiete für Natur und Landschaft an.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Ausweisung von wohnortnahen Gewerbegebieten in Garstedt den immissionsbedingten Nutzungskonflikten durch Festlegung notwendiger aktiver und passiver immissionsmindernder Maßnahmen entgegenzuwirken. Die Wiederverwendung bzw. Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbeflächen soll Vorrang vor der Erschließung neuer Gewerbegebiete haben.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen stellt für den westlichen Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 dar. Östlich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen mit Pflanzstreifen zur offenen Landschaft dargestellt. Im nördlichen Planbereich befindet sich eine Grünfläche.

### **1.6 Altablagerungen**

Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so sind diese dem Landkreis Harburg unverzüglich anzuzeigen.

### **1.7 Denkmale**

Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich in einem Abstand von ca. 150 m das Einzelbaudenkmal Schumacher Straße 12.

Im Plangebiet sind weder archäologische Baudenkmale noch andere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodendenkmalpflichtigen Belange betroffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Garstedt hat sich im Zuge dieser Planung dazu entschlossen, die Grünfläche mit dem vorgesehen Regenerückhaltebecken für die Entwicklung des ansässigen Kunststoffwerkes zu überplanen. Dies geschieht einerseits, um dem ansässigen Kunststoffbetrieb eine Erweiterung der jetzt bestehenden beengten Verhältnisse sowie die Verlagerung von an anderer Stelle befindlichen Betriebsteilen zu ermöglichen, andererseits aber auch um diesen Bereich im Ganzen zu beregeln, auch im Hinblick auf die Regelung der Oberflächenentwässerung. Der

Pflanzstreifen im Osten bleibt erhalten und wird nach Norden weitergeführt. Das geplante neue Regenrückhaltebecken verschiebt sich nach Norden auf die Grünfläche. [Die Herstellung des neuen Regenrückhaltebeckens auf der privaten Grünfläche ist die Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet.](#)

### 3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf Grund des gegebenen Schutzabstandes zu den schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Am Schwattputt“ und des südlich des Plangebiet gelegenen Gehöftes, ist die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes im Hinblick auf die Emissionsarten Lärm und Gerüche nicht vertretbar. Das Gebiet wird daher gemäß § 1 (4), (5) und § 9 Baunutzungsverordnung in Anlehnung an den Abstandserlass NRW gegliedert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet 4 sind hierbei zusätzlich Speditionen zulässig. Auf Grund der Größe dieses Teilbereiches ist hier kein Speditionsbetrieb im herkömmlichen Sinne zu realisieren, so dass eine Unterschreitung des Abstandes zu Wohnnutzung gemäß Abstandserlass NRW, hier in Abwägung aller Belange, vorgenommen werden kann.

Das bestehende Kunststoffwerk ist hinsichtlich des Betriebstyps als industriegebietstypisch zu betrachten. Auf Grund der atypischen Betriebsweise, Verarbeitung von Recyclingkunststoffen ohne Verunreinigungen, so dass keine Geruchsprobleme entstehen, ist das Kunststoffwerk in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Die Lärmbelastungen dürfen die gesetzlich vorgeschriebenen Werte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Zusätzlich wird für den westlichen Teil des Plangebietes ( $GEE_1$ ) das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ( $GFZ 1,0$ ), so wie es im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. [Es gelten die Regelungen gemäß § 21\(4\) BauNVO. Danach darf, ohne Festsetzung einer Baumassenzahl oder der Höhe von baulichen Anlagen, bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Ohne Festlegung einer Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen \( \$GEE\_2\$  bis  \$GEE\_4\$ \) handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 \(3\) BauGB. Die Gebäudehöhen richten sich nach dem Bestand, wobei durch die Gewerbehallen auch mehrgeschossige Gebäude errichtet werden könnten. Die Differenzierung zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten \( \$GEE\_1\$ \) und \( \$GEE\_2\$  bis  \$GEE\_4\$ \) wurden gewählt, um einerseits die Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und andererseits eine Höhenbeschränkung zu bewirken. Die Gebäude- bzw. Silohöhen werden auf 20 m beschränkt.](#)

#### 3.2 Private Grünfläche

Im östlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche mit Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser 15 m breite Grünstreifen ist auch bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und soll als Abgrenzung des Gewerbegebietes dienen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird auf der privaten Grünfläche eine Fläche festgesetzt auf der gemeinschaftliche Regenrückhaltebecken zulässig sind. In diesem Bereich soll die Rückhaltung des im Plangebiet und des angrenzenden Flurstückes 124/2 anfallenden Niederschlagswassers betrieben werden.

### 3.3 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der Lage des Baugebietes am Ortsrand soll bei der Wahl der Wandverkleidung darauf geachtet werden, dass hierbei nur Farbanstriche in matt oder stumpfmatt gemäß EN 13300 oder G 3-Farben gemäß EN ISO 2813 verwandt werden. [Die o. g. Regelungen zur Fassadengestaltung wurden wegen der gewachsenen Ortstrukturen, der angrenzenden Wohnbebauung und wegen der potentiellen Blendwirkung von glänzenden Farben getroffen.](#)

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer der o. g. örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### 4.0 ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehende Infrastruktur sichergestellt. Das Plangebiet wird verkehrlich von der Landesstraße her über die Vierhöfener Straße erschlossen.

Bei der Spedition wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Bau einer Halle nicht verändern.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes des Kunststoffwerkes bedeutet nicht automatisch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Ein Teil der Erweiterungsfläche wird zur Verbesserung der jetzigen beengten Verhältnisse benötigt, hierdurch wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die Verlagerung von anderen Betriebsstandorten nach Garstedt erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, dass aber dadurch das Verkehre zwischen den Standorten entfallen nicht der Summe der Verkehre der Standorte entspricht. Zur Zeit wird das Kunststoffwerk pro Woche von ca. 25 LKW angefahren, nach einer Erweiterung wird mit zusätzlichen 14 LKW/Woche gerechnet. Die Fahrten finden ausschließlich tagsüber statt. Eine Waage, die zusätzliche Verkehre erzeugen könnte, befindet sich bereits auf dem Betriebsgelände. Im Jahre 2011 wurden auf der Vierhöfener innerhalb einer Woche (07.03. bis 13.03.) 4.835 PKW, 265 LKW und 236 LZ (Lastzüge) gezählt, so dass sich mit den prognostizierten zusätzlichen Verkehren auf der Vierhöfener Straße (je Richtung 14) eine Gesamtverkehrsbelastung von 5.364 Kfz/Woche (5.336 + 28) ergibt. Die Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung in diesem Bereich wird als unerheblich angesehen.

Zusätzlich wird die Gemeinde Garstedt einen städtebaulichen Vertrag schließen der sicherstellt, dass im Bereich der Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen die Vierhöfener Straße in ausreichender Breite befestigt wird, um eine Zerstörung der Straßenseitenräume in diesem Bereich zu vermeiden.

### 5.0 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse im Plangebiet und des westlich angrenzenden Flurstückes 124/2 wurde ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt, der die Entwässerung auf dem gesamten Betriebsgelände regelt. Auf der nördlichen Grünfläche wird ein neues Regenrückhaltbecken angelegt.

## **6.0 IMMISSIONEN**

Durch zusätzlichen Verkehr im geplanten Gewerbegebiet sowie durch Gewerbelärm kann es auf den benachbarten Wohn- und Gewerbeflächen sowie auf den Zufahrtsstraßen außerhalb des Plangebietes zu mehr Lärm kommen, der sich im Rahmen der erlaubten Grenzen des BImSchG u. a. gesetzlicher Grundlagen, Normen und Richtlinien bewegen muss.

Es muss mit Hilfe bauliche Anlagen sowie durch betriebsinterne Abläufe und Verhaltenweisen sichergestellt werden, dass von dem Gewerbegebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser einwirken kann (Lärm: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)). Bzgl. des zusätzlichen Verkehrslärms vgl. Kap. 4.0.

## **7.0 NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Gemeinden/Städte sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung nach den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuches ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Neuordnungen vorbereitet werden, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“, behandelt. Die Aussagen und Maßgaben des Umweltberichtes sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes und sind als Anlage enthalten.

Die mit dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich vollständig innerhalb des Plangebietes kompensieren, so dass keine Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes notwendig werden.

## **8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 12.06.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, „Gewerbegebiet Hambruch“, beschlossen.



## 8.2 Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch die ortsübliche Form (Zeitung, öffentlicher Aushang). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte eine weitere Beteiligung der Bürger. Ferner wurden gemäß § 4 (2) BauGB die Behörden beteiligt.

Aufgrund einer Planänderung nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut Stellungnahmen, aber nur von der betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange eingeholt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme wird verkürzt.

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Hambruch“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Garstedt vom Planungsbüro



Cloppenburger Straße 287  
26133 Oldenburg  
Tel.: (0441) 92696-0  
Fax: (0441) 92696-29

Oldenburg, 11.11.2013

gez. Frank Fuseler  
Dipl. Ing. Frank Fuseler

Garstedt, den 11.11.2013