

Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Embsen - Ortsteil Oerzen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereiche: „Grasacker“ und „Am Ohfeld“

Planzeichnung Erläuterungsbericht

**Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss
vom 13. Dezember 2000**

Samtgemeinde Ilmenau
Gemeinde Embsen - Ortsteil Oerzen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Planbereiche „Grasacker“ und „Am Ohfeld“

Planzeichenerklärung

gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

BAUFLÄCHEN

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Elt-Freileitung (110 kV) mit Schutzstreifen
- Richtfunktrasse mit Bauhöhenbegrenzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 13. Dezember 2000

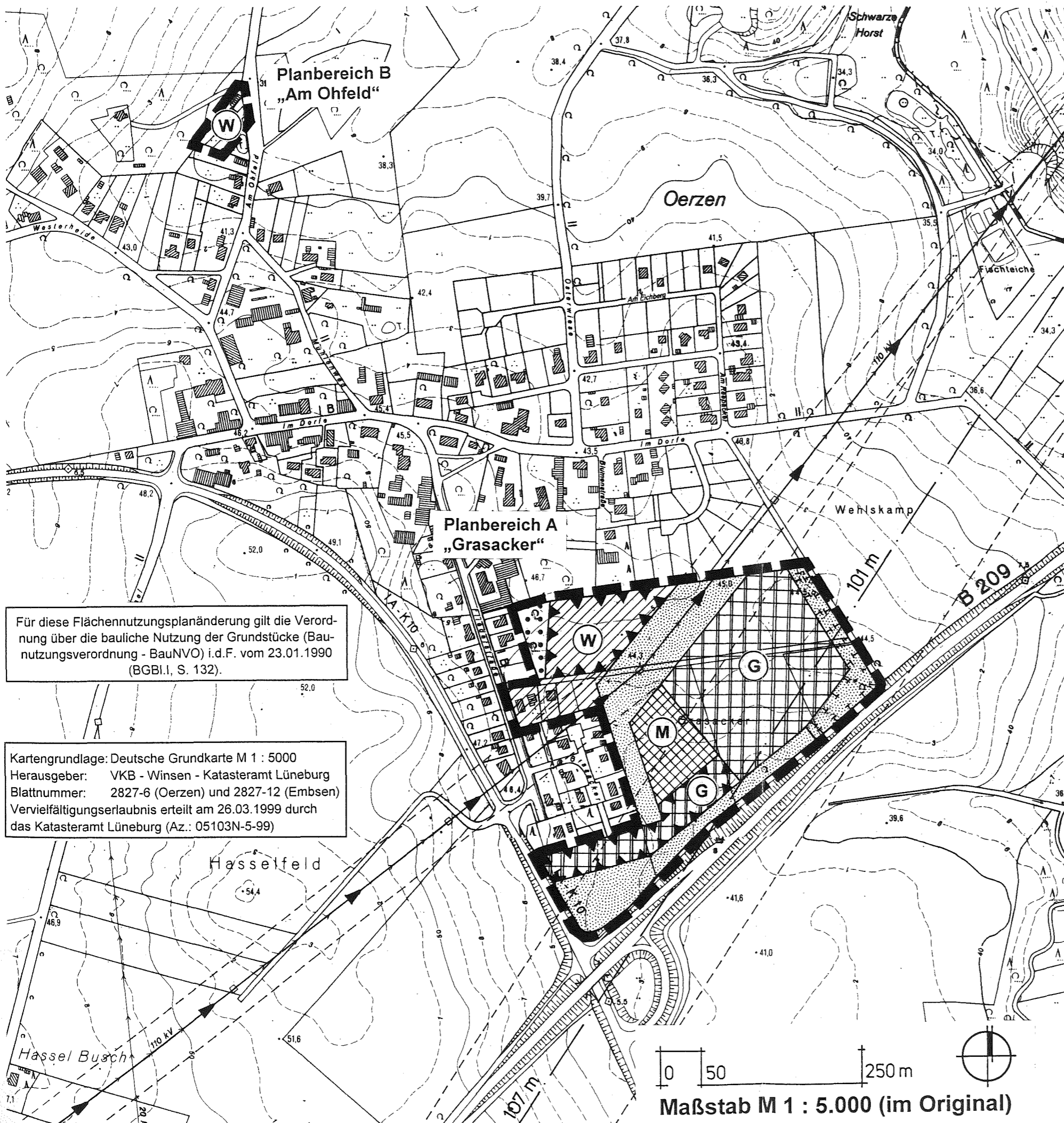
Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
 Architektur, Städtebau
 und Landschaftsplanung

Glocksestraße 1
 30169 Hannover
 Tel 0511 - 14391/92
 Fax 0511 - 15338

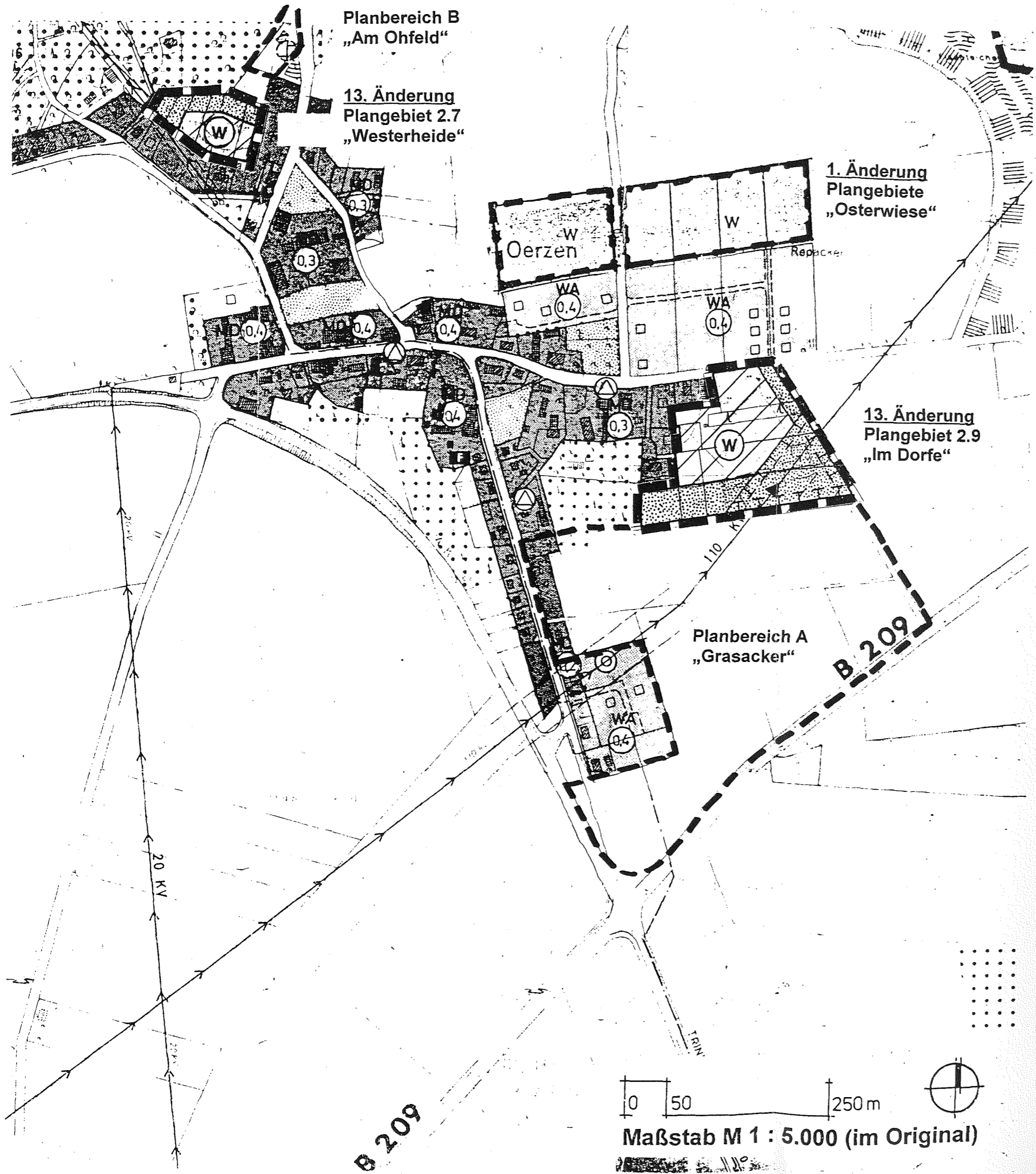
Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)



Für diese Flächennutzungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1 : 5000
 Herausgeber: VKB - Winsen - Katasteramt Lüneburg
 Blattnummer: 2827-6 (Oerzen) und 2827-12 (Embsen)
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 26.03.1999 durch
 das Katasteramt Lüneburg (Az.: 05103N-5-99)

0 50 250 m
Maßstab M 1 : 5.000 (im Original)



Samtgemeinde Ilmenau
 Gemeinde Embsen - Ortsteil Oerzen
 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksamer Flächennutzungsplan

Ursprüngliche Planfassung
 genehmigt am 27.05.1982

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
 genehmigt am 31.08.1984

13. Änderung des Flächennutzungsplanes
 genehmigt am 06.11.1995

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
 Architektur, Städtebau
 und Landschaftsplanung

Glockseestraße 1
 30169 Hannover
 Tel 0511 - 14391/92
 Fax 0511 - 15338

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Maßstab M 1 : 5.000 (im Original)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 18.02.1999 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den 19.12.2000



[Handwritten Signature]
Der Samtbürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1 : 5.000
Blattnummern: 2827/6 (Oerzen) und 2827/12 (Embsen)
Herausgeber: VKB Winsen / Lüneburg - Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch den Herausgeber mit Schreiben vom 26.03.1999 (Az: 05103N-5-99)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Glockseestraße 1, 30169 Hannover
Tel. 0511-14391/92 Fax 0511-15338

Hannover, den 22.06./08.11./15.12.2000

[Handwritten Signature]
.....
(Planverfasser)

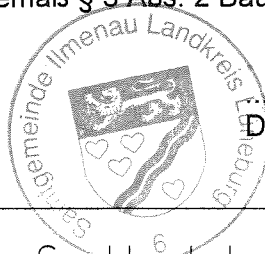
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 24.07. bis 28.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Melbeck, den 19.12.2000



[Handwritten Signature]
.....
Der Samtgemeindebürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ilmenau hat in seiner Sitzung am 12.10.2000 dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben vom 13.11. bis 27.11.2000 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Melbeck, den 19.12.2000



Der Samtgemeindebürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13.12.2000 beschlossen.

Melbeck, den 19.12.2000



Der Samtgemeindebürgermeister

GENEHMIGUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme~~ ~~der durch Hinweis~~ ~~kenntlich gemachten Teile~~ mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204.32-21101-LG/Ilm-21...) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 14.03.2001

Bezirksregierung Lüneburg



BEITRITTSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Ilmenau ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Melbeck, den

Der Samtgemeindebürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 24.04.2001 im Amtsblatt Nr. 5101 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 24.04.01 wirksam geworden.

Melbeck, den 11.05.2001



.....
Der Samtgemeindebürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung - nicht - geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
Der Samtgemeindebürgermeister

MÄNGEL IN DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung - nicht - geltend gemacht worden.

Melbeck, den

.....
Der Samtgemeindebürgermeister

ERNEUTES INKRAFTTRETEN MIT RÜCKWIRKUNG

Nach Behebung von Mängeln i.S.d. § 214 Abs. 1 BauGB ist die Flächennutzungsplanänderung am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit gemäß § 215a Abs. 2 BauGB am mit Rückwirkung erneut wirksam geworden.

Melbeck, den

.....
Der Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Embsen - Ortsteil Oerzen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereiche: „Grasacker“ und „Am Ohfeld“

Erläuterungsbericht

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss

vom 13. Dezember 2000

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	1
2.	Ziele der Raumordnung	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
	3.1 Ziele für die Ortsentwicklung Oerzen	3
	3.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	6
4.	Auswirkungen der Planung	8
	4.1 Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturbedarf	8
	4.2 Belange der Wirtschaft	9
	4.3 Landwirtschaftliche Belange	9
	4.4 Belange des Verkehr	10
	4.5 Belange des Immissionsschutzes	10
	4.6 Belange von Natur und Landschaft	13
	4.7 Ver- und Entsorgung	14

- Anlagen: 1) Vorentwurf zum Straßenanschluss K 10
Verfasser: Dipl.-Ing. U. Beußel
Lüneburg, August 1999
- 2) Schallgutachten - Immissionsschutz in der Bauleitplanung
Verfasser: Dipl.-Ing. R. Liedtke-Bönning
Deutsch Evern, Mai 2000
- 3) Landschaftsplanerisches Gutachten
Verfasser: Planungsgruppe Stadtlandschaft (Dipl.-Ing. K. Bukies)
Hannover, November 1999

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Glockseestraße 1
30169 Hannover
Tel 0511 - 14391/92
Fax 0511 - 15338

1. ALLGEMEINES

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau wurde Ende der 70er Jahre aufgestellt und am 27.05.1982 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt. In der Zwischenzeit sind eine Reihe von Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt und genehmigt worden. Insbesondere war mit der 13. Änderung in den Jahren 1992 bis 1994 eine umfassende Fortschreibung des Planwerkes vorgenommen worden. In der Zwischenzeit hat eine Reihe weiterer Änderungen Rechtskraft erlangt und für wieder andere Änderungen werden zurzeit die Planverfahren durchgeführt.

Die Samtgemeinde Ilmenau beabsichtigt mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, die weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Oerzen der Gemeinde Embsen planerisch vorzubereiten. Dazu sollen im Bereich „Grasacker“ neue Wohnbauflächen im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen sowie gewerbliche Bauflächen zwischen der Ortslage und der weiter südlich verlaufenden Bundesstraße B 209 dargestellt werden. Ergänzend sind die Darstellungen im räumlichen Umfeld zu aktualisieren. Daneben soll mit einer kleinteiligen Darstellung die Ortslage am nördlichen Rand (Bereich „Am Ohfeld“) arroniert werden. Das Planverfahren bezieht sich dementsprechend auf zwei Teilgeltungsbereiche. Der Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.02.1999 vom Samtgemeindeausschuss gefasst.

Planbereich A „Grasacker“

Dieser knapp 10 ha große Planbereich liegt im Südosten von Oerzen im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage. Die Flächen im Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt (Acker). Für den gesamten Bereich ist das Flurneuordungsverfahren mit dem vorliegenden Flurbereinigungsplan und seiner Ausführungsanordnung abgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung bezieht kleinere Bestandsflächen entlang der Fliederstraße mit ein. Er wird im Übrigen begrenzt durch einen landwirtschaftlichen Weg im Osten und durch die Bundesstraße B 209 im Süden sowie durch die Kreisstraße K 10 im Südwesten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bebaute Bereich an der Fliederstraße ist als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Angrenzend befinden sich die Bauflächen der Ortslage (WA im Süden, MD weiter nördlich). Im nördlich Anschluss befinden sich eine Fläche für Wald sowie Grünflächen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnbaufläche „Im Dorfe“ im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde.

Planbereich B „Am Ohfeld“

Das zweite Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Oerzen und umfasst ein z.T. bereits bebautes Grundstück westlich der gleichnamigen Straße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich im Anschluss an die örtlichen Bauflächen zwischen weiträumigen Waldbeständen im Nordwesten und einer Wasserfläche für die Regenrückhaltung ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiter südlich sind mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbau- und Grünflächen dargestellt worden (Plangebiet „Westerheide“).

2. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Samtgemeinde Ilmenau liegt wie große Teile des Landkreises Lüneburg nach Maßgabe des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 1994 (LROP) auf Grund der Nähe zu und den Verflechtungen mit dem Einzugsgebiet Hamburgs im Ordnungsraum. Die benachbarte Kreisstadt Lüneburg ist als Oberzentrum ausgewiesen. Im LROP 1994 wurden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung unter der Prämisse der ökologischen Erneuerung und ökonomischen Umgestaltung neu formuliert. Für die Ordnungsräume stehen die Stabilisierung und Entwicklung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Vordergrund. An die Raum- und Siedlungsstruktur werden hier u.a. folgende Anforderungen gestellt:

- Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen
- Verringerung von Nutzungskonkurrenzen und -beeinträchtigungen
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensbedingungen
- Ermöglichung einer ausreichenden Wohnraumversorgung
- Erschließung der Siedlungsbereiche mit Nahverkehrssystemen
- Anpassung der Infrastruktur an die absehbare Bevölkerungsentwicklung.

Aus den zeichnerischen Darstellungen des LROP gehen - abgesehen von der Ausweisung der Bundesstraße B 209 als Hauptverkehrsstraße - keine regionalplanerischen Funktionszuweisungen für die Plangebiete hervor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg vom 02.07.1990 (RROP) ist mittlerweile außer Kraft gesetzt. Die Neuaufstellung wird zurzeit vorbereitet. In dem alten Regionalplan war der Samtgemeinde Ilmenau die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Das bedeutet, dass hier zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen sind. Daneben übernimmt die Samtgemeinde in der Nachbarschaft zum Oberzentrum Lüneburg Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Diese Aufgaben werden innerhalb der Samtgemeinde von den Mitgliedsgemeinden Deutsch Evern, Embsen und Melbeck wahrgenommen. Dabei sollen die erforderlichen Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich zusammengefasst werden (Ziel des alten RROP D 1.2 - 02).

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP enthalten für die Planbereiche in der Ortslage Oerzen neben der Darstellung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft keine besonderen Raumnutzungsansprüche. Lediglich die o.g. Bundesstraße und eine 110 kV Eit-Leitung südlich der Ortslage sind als Versorgungstrassen dargestellt. Im aktuellen Entwurf des neuen RROP ist der Ortsteil Oerzen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ dargestellt.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

3.1 Ziele für die Ortsentwicklung Oerzen

Wohnbauflächen

Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Ilmenau ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich begründet worden. Insbesondere die Nähe zur Kreisstadt Lüneburg und die günstige Verkehrsanbindung haben zu einer starken Nachfrage nach Bauflächen geführt. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Gemeinde Embsen. Hier waren - wenn auch in geringerem Umfang als in den benachbarten Mitgliedsgemeinden Deutsch Evern und Melbeck - starke Bevölkerungszuwachsraten zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen zehn Jahren um ca. 20 %, seit 1970 gar um über 40 % angestiegen.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde

	27.05.1970**		25.05.1987**		31.12.1992***		31.12.1998***	
	Absolut	Index	Absolut	Index	Absolut	Index	Absolut	Index
Gemeinde Barnstedt	735	100,0%	596	81,1%	678	92,2%	723	98,4%
Gemeinde Deut. Evern	1831	100,0%	2730	149,1%	2982	162,9%	3267	178,4%
Gemeinde Embsen	1677	100,0%	1995	119,0%	2120	126,4%	2362	140,9%
Gemeinde Melbeck	1538	100,0%	2131	138,6%	2435	158,3%	2833	184,2%
Samtgemeinde Ilmenau	5781	100,0%	7452	128,9%	8215	142,1%	9185	158,9%
Landkreis Lüneburg*	58850	100,0%	71172	120,9%	79098	134,4%	95968	163,1%

* Landkreis Lüneburg ohne Stadt Lüneburg

** Ergebnisse der Volkszählungen laut RROP 1990

*** Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik

Auch der Ortsteil Oerzen hat an dieser Entwicklung teilgehabt. Im Rahmen des Strukturwandels ist die Bedeutung der Landwirtschaft in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Während die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte vor allem im Westteil des Altdorfes gelegen sind, wurden vor allem in den östlichen Teilen der Ortslage größere Wohngebiete entwickelt. Lag die Vergleichszahl noch 1993 bei ca. 525 Einwohnern, so ist die Bevölkerung Oerzens in diesem kurzen Betrachtungszeitraum um ca. 20 % auf derzeit 632 Einwohner angestiegen (Stand: Oktober 1999; Angaben laut Statistik der Samtgemeinde Ilmenau).

Vor diesem Hintergrund ist im Ortsteil Oerzen eine anhaltende Nachfrage nach der Ausweisung von Bauland festzustellen. Diese Nachfrage lässt sich aufgrund der Attraktivität und Lagegunst des Ortes z.T. begründen mit regionalen Begehrlichkeiten im Umfeld des Oberzentrums Lüneburg. Gleichwohl ist angesichts des im aktuellen Entwurf des RROP für den Landkreis Lüneburg festgelegten Zieles, den Ortsteil Oerzen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ zu sichern, die künftige Siedlungstätigkeit im Wesentlichen auf die örtliche Eigenentwicklung zu beschränken.

Vor diesem Hintergrund wird die Bedarfsermittlung für die Flächennutzungsplanung rein rechnerisch auf diese Zielsetzung abgestellt. Es lässt sich - bezogen auf einen Planungshorizont von 10 Jahren - nach Erfahrungswerten für die Eigenentwicklung¹ ein Bedarf von ca. 25 Wohneinheiten ermitteln. Legt man eine für ländliche Siedlungen typische Dichte von ca. 12 WE / ha² zugrunde, so ergibt sich ein örtlicher Bedarf von ca. 2,0 ha Bauland. Ergänzend ist zumindest in geringem Umfang auch ein Nachfrageüberhang aus Embsen in Rechnung zu stellen.

Dieser Flächenbedarf kann in Oerzen auch unter Berücksichtigung von Reserven im Bestand mittelfristig nicht vorgehalten werden. Die bestehenden Baulücken im Innenbereich sind bereits weitgehend bebaut oder können aus anderen Gründen nicht genutzt werden (fehlende Verfügbarkeit, Immissionschutz o.a.). Das Umnutzungspotenzial vorhandener Bausubstanz im Ort ist begrenzt, da hier die landwirtschaftliche Nutzung meist noch ausgeübt wird und andere Gebäude nicht zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass im Ortsteil Oerzen zur Sicherung der Eigenentwicklung neue Wohnbauflächen in der Größenordnung von ca. 2,0 ha zu schaffen sind. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann die Widmung des Baulandes für den örtlichen Bedarf jedoch nicht abschließend geregelt werden. Die Gemeinde Embsen wird bei der weiteren Planung dafür Sorge tragen müssen, dieses Ziel durch geeignete Instrumente (kommunales Bauland, städtebauliche Verträge o.ä.) umzusetzen.

Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Samtgemeinde Ilmenau ist das Industrie- und Gewerbegebiet Embsen / Melbeck. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen wurde für diesem Bereich Mitte der 90er Jahre die Nachnutzung des ehemaligen Chemiestandortes vorbereitet und die Vermarktung für gewerbliche Nutzungen von regionaler Bedeutung begonnen. Darüber hinaus werden in den größeren Mitgliedsgemeinden weitere gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorgehalten (z.B. Gewerbegebiet an der Schulzenstraße in Deutsch Evern).

An diesen kommunalen Grundzügen der Planung für gewerbliche Nutzungen, die auch den Leitziele der Regionalplanung entsprechen, soll auch künftig festgehalten werden. Gleichwohl ergeben sich aus den jüngeren strukturellen Entwicklungen ergänzende Zielsetzungen, die hier für den Ortsteil Oerzen dargelegt werden. Die oben angesprochene Neuordnung Oerzens im Rahmen des landwirtschaftlichen Strukturwandels führt gemeinsam mit sind wandelnden betrieblichen Erfordernissen auch zu einer geänderten Nachfrage im Hinblick auf gewerblich nutzbare Bauflächen. Gehörten früher kleine Handwerks und Gewerbebetriebe zur typisch dörflichen Nutzungsmischung in den ländlichen Ortschaften, so vollzieht sich auf Grund des steigenden Flächenbedarfs und neuzeitiger Standortansprüche der Betriebe (günstige Erreichbarkeit, werbewirksame Einsehbarkeit etc.) eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung in die Randbereiche der Siedlungen. Gleichzeitig können auf diese Weise immissionschutzrechtliche Konfliktsituationen in den Ortslagen entflochten werden.

1 Hier wird von der Annahme ausgegangen, dass durch die örtliche Eigenentwicklung ein Bauflächenbedarf für 10 Einwohner = 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohner entsteht.
2 Dies entspricht bei einem Erschließungs- und Grünanteil von ca. 25 % auf die Bruttobaufläche zehn Einfamilienhausgrundstücken à 625 qm.

In Oerzen soll diesen Entwicklungen Rechnung getragen werden durch die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen in Ortsrandlage. Schon im Zuge der 13. Änderung war 1993/94 angestrebt worden, Flächen für die Auslagerung eines örtlichen Gewerbebetriebes darzustellen (Plangebiet 2.10 „K 10 / B 209“). Diese Planung war seinerzeit jedoch aufgegeben worden. Zwischenzeitlich stellt sich das Erfordernis, Flächen für einen Landtechnikbetrieb zur Verfügung zu stellen (1 bis 2 ha). Der Betrieb arbeitet mit z.T. erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft im Ortskern. Da dort keine räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, zielen die Bemühungen auf eine örtliche Verlagerung¹ an verkehrsgünstige Stelle.

Darüber hinaus liegen bei der Gemeinde Embsen weitere Anfragen für die Um- oder Neuansiedlung kleiner ländlicher Gewerbebetriebe vor. Bei den Nachfragen handelt es sich um örtliche, in jedem Fall typisch ländliche Interessenten (z.B. landwirtschaftlicher Fuhrbetrieb), die sich auf verkehrsgünstig erschließbare Flächen in der Randlage von Oerzen beziehen. Sie können nicht ohne weiteres auf die o.g. Gewerbegebiete in der Gemeinde oder Samtgemeinde verwiesen werden, da sie in Bezug auf die betrieblichen Erfordernisse (extensive Flächennutzung) und die verkehrliche Erreichbarkeit (Einzugsgebiet Südwestkreis Lüneburg) dort nicht gut anzusiedeln sind.

Auch wenn mittel- und langfristig ein abgestimmtes Flächenmanagement für die gewerblichen Nutzungen in der Samtgemeinde angestrebt wird, wird hier mit der vorliegenden Planung aus den genannten Gründen auf den örtlichen Bedarf abgehoben. Die genannten Betriebe sollen die ihrer Struktur und Kundenorientierung angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten an dem ländlichen Standort Oerzen erhalten. Während die vorhandenen Flächenpotenziale, z.B. im Gewerbegebiet Lüneburg-Süd für umfassende gewerblich-industrielle Nutzungen entwickelt werden sollen, wird hier auf handwerkliche und kleingewerbliche Betriebe aus dem Ort bzw. für den Ort abgezielt.

Insgesamt wird vor diesem Hintergrund angestrebt, im Ortsteil Oerzen Bauflächen in der Größenordnung von ca. 3 bis 4 ha für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Damit soll der Standort für die Landwirtschaft und den ländlichen Folgebedarf gesichert mittel- bis langfristig werden.

¹ Mit dem Verweis auf den örtlichen Bedarf und die spezifischen Erfordernisse der örtlichen bzw. ländlich strukturierten Betriebe wird den Bedenken gegen die Planung begegnet, die im Vorverfahren von der Bezirksregierung Lüneburg und dem Landkreis Lüneburg sowie im Rahmen der öffentlichen Planauslegung von privater Seite vorgetragen worden sind. Die Hinweise auf ein abgestimmtes kommunales Gewerbeflächenmanagement

3.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Unter Berücksichtigung der dargelegten Nachfragebedingungen und der daraus entwickelten kommunalen Zielvorstellungen werden mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung folgende Darstellungen getroffen:

Planbereich A „Grasacker“

Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung in diesem Planbereich wurde aufbauend auf einer im Rahmen der Dorf-erneuerungsplanung für Oerzen entwickelten Skizze (Bearbeitung: Büro Henschke & Patt, Lüneburg) ein städtebauliches Konzept erarbeitet (siehe folgende Seite). Danach sind ergänzend zum Bestand Wohngrundstücke im Norden und im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen, die über einen vorhandenen Weg von der Fliederstraße aus erschlossen werden. Grundstücksgrößen und -zuschnitte berücksichtigen neben sonstigen Erfordernissen die notwendigen Schutzabstände zu den angrenzenden Gehölzbeständen (Wald) und der diagonal querenden 110 kV-Leitung.

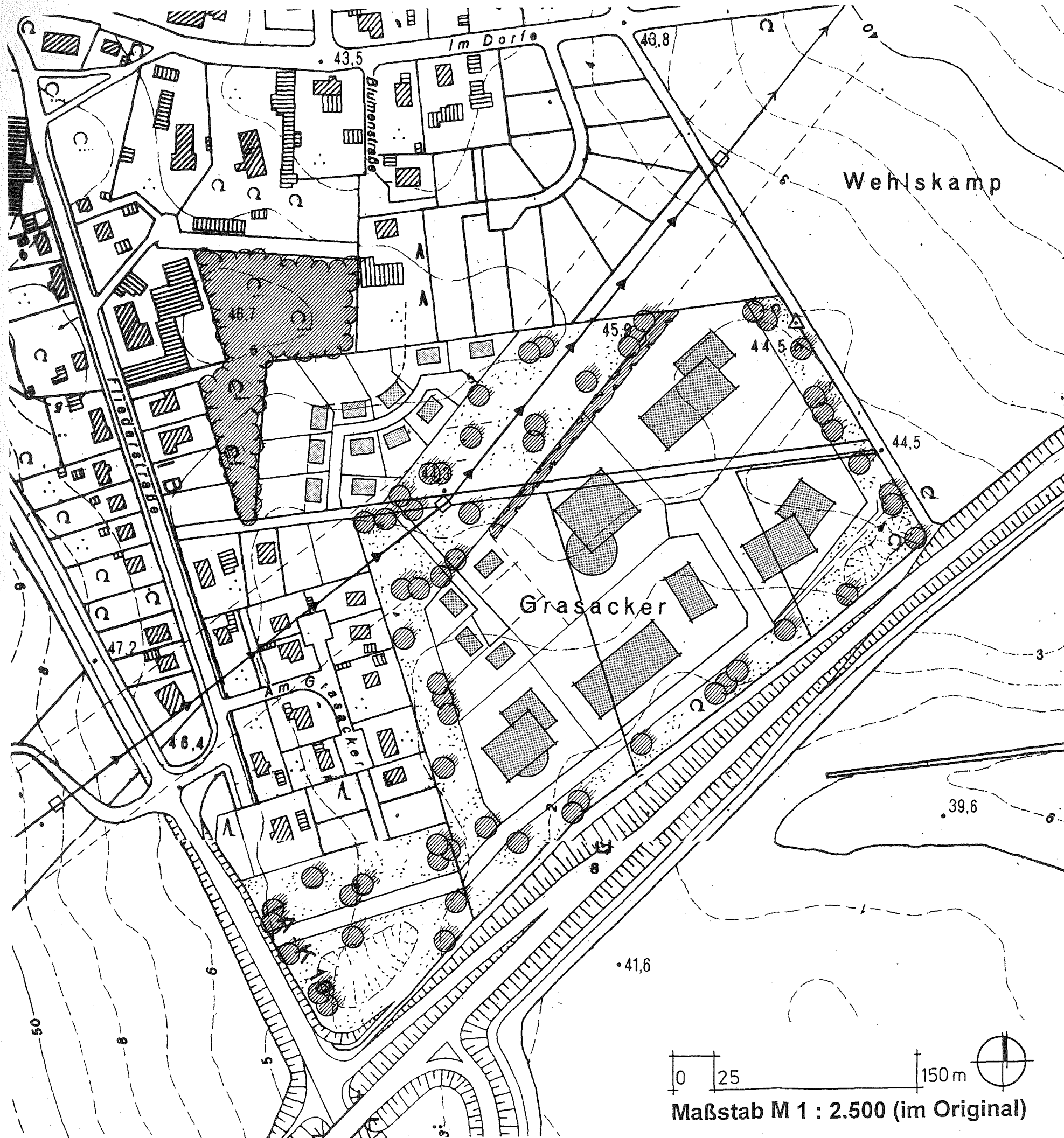
Östlich und südlich davon sind gewerblich nutzbare Grundstücke angeordnet. Zur Vermeidung verkehrlicher Belastungen im Ortskern und in den neu geplanten Wohngebieten ist vorgesehen, diese Flächen auf direktem Wege von der Kreisstraße K 10 aus anzubinden. Die außenliegende Erschließungsstraße südlich des bestehenden Wohngebietes „Am Grasacker“ wird von der parallel verlaufenden Bundesstraße B 209 abgesetzt durch einen Grünstreifen, der zu bepflanzen und in Teilen als Fläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers herzurichten ist. Im Osten werden die Neubauf Flächen entlang eines vorhandenen landwirtschaftlichen Weges eingegrünt.

Wohnbauflächen

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches werden Wohnbauflächen dargestellt. Dabei handelt es sich an der Fliederstraße und südlich des landwirtschaftlichen Weges um eine Aktualisierung der wirksamen Planfassung (ca. 0,4 ha). Der Strukturwandel im Ort ist hier soweit fortgeschritten, dass dieser Bereich eindeutig durch die Wohnnutzung bestimmt ist. Im Übrigen werden mit der Bauflächendarstellung nördlich des o.g. landwirtschaftlichen Weges (ca. 1,2 ha) die Voraussetzungen für die Schaffung eines kleinen Wohngebietes geschaffen. Auf Grund der räumlichen Begrenzung dieses Gebietes durch die 110 kV-Leitung im Osten (vgl. 13. Änderung „Im Dorfe“) sowie unter Wahrung des erforderlichen Waldabstandes können hier maximal zehn Wohneinheiten erschlossen werden.

Die Wohnbauflächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem weiter nördlich gelegenen Tischlereibetrieb an der Fliederstraße und einer noch mit Pferdehaltung bewirtschafteten Hofstelle südlich der Straße „Im Dorfe“. Auf Grund dieser Situation an der Nahtstelle zur dörflichen Gemengelage, die in besonderer Weise die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Erwägungen erfordert, wird der nördliche Teil der hier dargestellten Wohnbaufläche überlagert mit der Darstellung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.3 und 4.5 dargelegten Entwicklungsziele kann hier bei gegenseitiger Rücksichtnahme gleichwohl ein zulässiges Nebeneinander der Nutzungen entwickelt werden¹.

¹ Die überlagernde Darstellung der Wohnbaufläche und die Ergänzung der immissionsschutzrechtlichen Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der Planauslegung vorgetragenen Stellungnahmen der Handwerkskammer Lüneburg-Stade und der privaten Anregungen der Betriebseigentümer.



Samtgemeinde Ilmenau
 Gemeinde Embsen - Ortsteil Oerzen
 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich A „Grasacker“
Städtebauliches Konzept

Planfassung gemäß Feststellungsbeschluss
vom 13. Dezember 2000

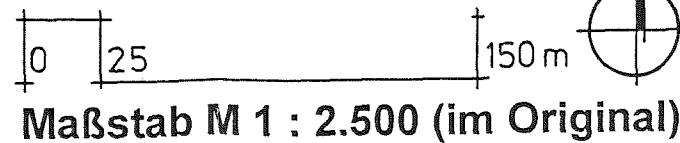
Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
 Architektur, Städtebau
 und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böttner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Glockseestraße 1
 30169 Hannover
 Tel 0511 - 14391/92
 Fax 0511 - 15338



Gemischte Bauflächen

Im östlichen Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Am Grasacker“ (WA in der wirksamen Planfassung), aus immissionsschutzrechtlichen Gründen getrennt durch einen großzügigen Grünbereich, werden gemischte Bauflächen dargestellt (ca. 0,75 ha). Wie das städtebauliche Konzept zeigt, ist eine Erschließung über den o.g. Weg, z.T. auch über die geplante Erschließungsstraße im Süden vorgesehen. Diese Flächenkonzeption ermöglicht eine Nutzung im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen, so dass eine tatsächliche Durchmischung des Baugebietes erreicht werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier ca. fünf bis acht Wohneinheiten entstehen.

Unter Berücksichtigung der Immissionen von Verkehr (vorhandene Belastung auf der B 209) und Gewerbe (neue Bauflächen) kann bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Sorge getragen werden dafür, dass die wohnverträglichen Nutzungen im Norden und Westen und die gewerblich orientierten Nutzungen im Süden und Osten angesiedelt werden. Insgesamt sind zum Schutz Wohnnutzung geeignete Festsetzungen zu treffen (z.B. Gebäudeanordnung), die sicherstellen, dass der Störgrad nach § 6 BauNVO („das Wohnen nicht wesentlich störend“) eingehalten wird (siehe Kapitel 4.5).

Gewerbliche Bauflächen

Im Süden und Osten des Planbereiches werden gewerbliche Bauflächen dargestellt (insgesamt ca. 4,5 ha). Hier werden die Flächen für die Auslagerung örtlicher und die Ansiedlung typisch ländlicher Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt. In die Bauflächendarstellung einbezogen wird die im städtebaulichen Konzept entwickelte Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße K 10. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden Teile der gewerblichen Bauflächen zugleich als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dargestellt (siehe Kapitel 4.5).

Flächen für Wald / Grünflächen / Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden eine Reihe von Darstellungen mit „grünen“ Inhalten getroffen. Zum einen handelt es sich um eine Fläche für Wald im Norden des Planbereiches (0,25 ha). Hier geht es um die Sicherung eines Gehölzbestandes, der sich an die landwirtschaftliche Hofstelle anschließt und der die Wohnbauflächen gliedert. Bei der Bauflächenentwicklung ist zu beachten, dass ausreichender Waldabstand (mind. 30 m) eingehalten wird.

Zum zweiten wird im Süden des Plangebietes entlang der Bundesstraße B 209 eine langgestreckte Grünfläche dargestellt. Diese sorgt auch immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für einen gewissen Abstand zwischen Bauflächen und Straße. Zudem können hier die erforderlichen Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers geschaffen werden.

Schließlich werden zur Gliederung der Bauflächen sowie zu deren räumlicher Abschirmung nach außen weitere Grünflächen dargestellt. Insgesamt beträgt die Größe der Grünflächen ca. 2,25 ha; Teile dieser Flächen (ca. 0,5 ha) werden mit der Signatur als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Sämtliche „grünen“ Darstellungen sind geeignet für die Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen, die dem Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen (siehe Kapitel 4.6). Im Bebauungsplan sind auf der Grundlage einer qualifizierten landschaftsplanerischen Eingriffsbeurteilung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Technische Einrichtungen - Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird gequert von einer 110 kV-Freileitung, die mitsamt ihrem Schutzstreifen (beiderseits 30 m) in der Planzeichnung aufgeführt ist. Dieser Schutzstreifen ist aus Gründen der Gefahrenabwehr auch in Baugebieten freizuhalten von baulichen Anlagen (siehe Kapitel 4.5).

Weiterhin verläuft im Süden des Planbereiches eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Auch diese wird mit ihrem Schutzstreifen (beiderseits 100 m) nachrichtlich übernommen. Im Schutzstreifen ist die angegebene Bauhöhenbegrenzung zu beachten.

Planbereich B „Am Ohfeld“

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt (ca. 0,2 ha). Diese Darstellung dient der Arrondierung der Bauflächen im Norden der Ortslage und eröffnet die Bebaubarkeit des rückwärtigen Teiles eines bereits bebauten Grundstückes an der Straße „Am Ohfeld“. Im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Funktion der benachbarten Wasserfläche für die Regenrückhaltung durch die Erschließung und Bebauung nicht beeinträchtigt wird und dass die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (hier vor allem Oberflächenversiegelung) auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

4.1 Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturbedarf

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Oerzen schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Bauflächen im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Im Planbereich A „Grasacker“ können ca. 15 bis 20 Baugrundstücke in Wohn- und Mischgebieten neu erschlossen werden. Das Plangebiet B „Im Ohfeld“ eröffnet Baumöglichkeiten für ein weiteres Wohngebäude. Ein nennenswerter Einwohnerzuwachs und in der Folge eine gesteigerte Infrastrukturnachfrage sind deswegen nicht zu erwarten. Selbst wenn einige dieser Neubaugrundstücke nicht ortsansässigen Eigentümern genutzt werden sollten, lässt sich die Infrastrukturnachfrage praktisch nicht quantifizieren. Neue Anforderungen an den Ausbau öffentlicher Einrichtungen im Ort entstehen nicht.

Im Übrigen stehen die kommunalen Einrichtungen zur Verfügung: Kindergarten und Grundschule in Embsen bieten noch hinreichende Reserven für die hier ggfs. zu erwartende geringe zusätzliche Nachfrage. Für die private Versorgung gibt es in Oerzen lediglich eine Dorfgaststätte.

4.2 Belange der Wirtschaft

Mit der Darstellung gemischter und gewerblicher Bauflächen in der Größenordnung von insgesamt ca. 5 ha sichert die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hinreichende Flächen für den mittel- und langfristig absehbaren Bedarf in Oerzen. Dabei handelt es sich um Bauflächen in Ortsrandlage, die unter den in Kapitel 3.1 genannten Aspekten in besonderer Weise geeignet sind, die örtlichen Nachfrage und die spezifischen Anforderungen an Standorte für ländliches Gewerbe zu erfüllen.

4.3 Landwirtschaftliche Belange

Durch die neuen Plandarstellungen werden die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt. Der Flächenentzug für die Landwirtschaft ist hinnehmbar, da es sich um wenig ertragsfähige Böden handelt. Im Übrigen wird die Entwicklung der Bauflächen nur im Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten durchgeführt.

Auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich zwar unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Straße „Im Dorfe“. Hier handelt es sich jedoch anders als bei den Vollerwerbsbetrieben im Ortskern um einen Nebenerwerb. Dieser möchte die bestehende Pferdehaltung in Zukunft ausdehnen. Mit ihrer Stellungnahme zur Planauslegung weist die Landwirtschaftskammer Hannover darauf hin, dass ein Abstand von 20 m eingehalten werden sollte, um Konflikte zu vermeiden. Mit der überlagernden Immissionsschutzdarstellung der Wohnbauflächen (siehe Kapitel 3.2) wird dieser Situation Rechnung getragen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Embsen sind geeignete Festsetzungen zu treffen, die eine unzulässigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung verhindern (z.B. restriktive Festsetzung der überbaubaren Flächen). Dies kann im vorliegenden Fall insbesondere deswegen akzeptiert werden, da der angesprochene Betrieb mit Pferdehaltung von dem Wohngebiet aus betrachtet im Norden liegt, somit die "Hauptwohnrichtung" auf der entgegengesetzten Seite angeordnet wird¹. Die Landwirtschaftskammer bestätigt mit Schreiben vom 24.11.2000 ausdrücklich, dass mit dieser Argumentation die landwirtschaftlichen Belange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend berücksichtigt sind.

Die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen müssen in der vorbelasteten Ortslage hingenommen werden. Umgekehrt sind weitergehende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu befürchten, da immissionsintensive Tierhaltung angesichts der bereits im Bestand eingegangenen Hoflage hier nicht in Betracht kommt.

¹ Diese Argumentation berücksichtigt auch die privaten Einwendungen des Nebenerwerbslandwirts zur Planauslegung. Seinem Vorschlag, hier ein dörfliches Mischgebiet ausweisen, wird nicht gefolgt, da sich diese Planung als Etikettenschwindel entlarven lassen würde. Es ist hier nicht eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geplant (siehe städtebauliches Konzept). Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass hier ein Wohngebiet entstehen soll, das im Hinblick auf seine Nutzungsspezifika eindeutig als solches entwickelt wird, das aber aufgrund der Nutzungsvielfalt in der Umgebung bezüglich des Immissionsschutzes besonderen Bedingungen unterliegt.

4.4 Belange des Verkehrs

Eine Änderung des Netzes örtlicher Hauptverkehrsstraßen der Samtgemeinde Ilmenau ist mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über vorhandene und auszubauende Wege mit Anschluss an die Fliederstraße innerhalb der Ortslage.

Für die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Süden des Planbereiches ist der Ausbau einer Erschließungsstraße geplant, die außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt direkt an die Kreisstraße K 10 anbindet. Dabei ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur für die Zufahrt zu dem Gewerbegebiet herzustellen. Eine mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg abgestimmte Vorentwurfsplanung hierzu wurde von dem Ing.-Büro Beußel (Lüneburg) erstellt und ist diesem Erläuterungsbericht als Anlage 1 beigelegt. Nach Ermittlung des Büros entstehen Kosten für diese Maßnahmen in der Größenordnung von ca. DM 150.000, zzgl. des Ansatzes für den abzulösenden Unterhaltungsmehraufwand.

Weiter ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Wahrung der straßenrechtlichen Vorschriften sicherzustellen. Insbesondere ist entlang der Bundesstraße B 209 ein Zugangs- und Zufahrtsverbot festzusetzen und die Bauverbotszone - 20 m vom Rand der durchgehenden Fahrbahn der Bundesstraße - ist zu beachten.

4.5 Belange des Immissionschutzes

In der vorliegenden Planung sind schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in verschiedener Hinsicht zu beachten. Als Emittenten kommen neben den bereits behandelten landwirtschaftlichen Nutzungen im Ort (siehe Kapitel 4.3) die Bundesstraße B 209 sowie ein vorhandener Gewerbebetrieb an der Fliederstraße und die geplanten gewerblichen Bauflächen in Betracht. Zur qualifizierten Beurteilung dieser Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Verfasser: Dipl.-Ing. Liedtke-Bönning, siehe Anlage 2). Darüber hinaus sind die vorhandenen Versorgungsstrassen als Emissionsquellen im Hinblick auf Elektrosmog zu betrachten.

Verkehrsbedingte Immissionen

Im Planbereich A „Grasacker“ sind die Schalleinwirkungen der südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 209 von maßgeblicher Bedeutung. In dem o.g. Gutachten wird eine Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz /Tag für diese Straße sowie von 2.600 Kfz/Tag für die Kreisstraße K 10 zugrundegelegt. Die Ausbreitungsrechnung wird unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in digitalisierten Lärmkarten für die Tag- und Nachtwerte dargestellt.

Im Hinblick auf das vorhandene Allgemeine Wohngebiet im westlichen Anschluss an das Plangebiet ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz für den Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zum Teil erheblich überschritten werden. Angesichts dieser Vorbelastung leistet die geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, die die Südseite dieses Wohngebietes tangiert (siehe städtebauliches Konzept, Kapitel 3.2) und für die eine Tagesverkehrsmenge von 300 Kfz mit 20 % Schwerverkehrsanteil abgeschätzt wurde, nach den Ergebnisse des Gutachtens keinen merklichen Beitrag zu der Immissionssituation.

Gleichwohl ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass die Straße verträglich in die Örtlichkeit eingebunden wird und dass hier keine zusätzlichen emittierenden Nutzungen angesiedelt werden. Deswegen werden Teile der gewerblichen Bauflächen hier überlagernd als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG dargestellt.

Weiter ergeben die Berechnungen, dass die o.g. Orientierungswerte nach Norden hin erst in großer Entfernung eingehalten werden (in etwa im Verlauf der Hochspannungsleitung). Die Darstellung der Wohnbauflächen im nördlichen Planbereich ist damit unbedenklich möglich, während eine Ausdehnung der rein wohnbaulichen Nutzung nach Süden ausscheidet. Demgegenüber können die einschlägigen Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zumindest im nördlichen Teil der dargestellten gemischten Baufläche eingehalten werden. Hier ist im Interesse der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse - wie in Kapitel 3.2 dargelegt - im Bebauungsplanverfahren eine Gliederung der Nutzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorzunehmen.

Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind zum einen zu betrachten im Hinblick auf die geplante wohnbauliche Nutzung im Anschluss an den Ortskern. Hier befindet sich an der Fliederstraße ein mittelständischer Tischlereibetrieb (ca. 20 Mitarbeiter), der als Produktionsstätte eine Reihe von stationären Maschinen ganztägig im Einsatz hält. Insoweit handelt es sich bei der Planung der Wohnbauflächen um eine heranrückende Nutzung, die im Interesse der Standort-sicherung die Belange des Betriebes berücksichtigen muss. Vor diesem Hintergrund wurde in dem o.g. Schallgutachten auch die hier skizzierte Situation untersucht. Der Gutachter stellt in seine Berechnung den derzeitigen Betrieb ein und berücksichtigt eine mögliche Erweiterung¹ mit den einschlägigen Lärmwerten. Er kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Wie aus der Lärmkarte zu ersehen ist, können die Orientierungswerte nach DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) - hier 55 dB(A) für den Tagwert in Allgemeinen Wohngebieten - eingehalten werden. Geht man angesichts der dörflichen Gemengelage - wie im Gutachten dargelegt - von einem Schutzanspruch der Wohnnachbarschaft wie in einem Dorfgebiet aus (60 dB(A) tags und 45 dB(A) für den Nachtwert), bleiben die ermittelten Werte auch bei erweiterten Betriebszeiten im tolerablen Bereich.

Der mehrfach vorgetragenen Anregung (u.a. Handwerkskammer Lüneburg-Stade), hier angesichts der beschriebenen Immissionssituation eine gemischte Baufläche darzustellen und daraus im Bebauungsplan ein Dorf- oder Mischgebiet zu entwickeln, wird nicht gefolgt. Da es beabsichtigt ist, hier ein im Hinblick auf die Nutzungscharakteristik typisches Wohngebiet zu entwickeln, würde es sich um einen sog. Etikettenschwindel handeln. Vielmehr wird mit Verweis auf die TA-Lärm darauf abgehoben, dass die Art der Nutzung nicht sogleich den immissionsschutzrechtlichen Anspruch bestimmen muss. Um dies klarzustellen, wird die Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB zugleich überlagernd als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG dargestellt.

¹ Diese Erweiterung ist nach Angaben des Betriebsleiter in absehbarer Zeit geplant und sieht mit der Errichtung einer weiteren Halle eine Ausdehnung in den östlich der Betriebsstätte liegenden Gehölzbestand vor. Einer positiven Beurteilung nach § 34 BauGB steht nichts im Wege, wenn die nach wald- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Ersatzaufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Der durch die Gemeinde Embesen aufzustellende Bebauungsplan muss weitergehende Regelungen für den Immissionsschutz treffen (z.B. passiver Schallschutz durch Grundrissanordnung mit den schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite). Zugleich kann jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die geplante Wohnbebauung auch aus anderen Gründen (u.a. Waldabstand) höchstens bis auf ca. 50 m an den Betriebsstandort heranrücken wird.

Dabei finden sinngemäß die Bestimmungen des § 1 Abs. 10 BauNVO zum erweiterten Bestandsschutz Anwendung. Einerseits sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Tischlereibetriebes Meyer grundsätzlich zulässig und die entsprechenden Emissionen des Betriebes sind hinzunehmen. Andererseits müssen aber im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der geplanten Betriebserweiterung gewisse Auflagen in Kauf genommen werden, die sich aber im Wesentlichen bereits aus der Lage im Bestand ergeben. Hier kommen u.a. geschlossene Außenwände mit Lüftung in Betracht, deren Verwendung entgegen der Stellungnahme des Handwerkskammer Lüneburg-Stade auch mit der Arbeitsstättenverordnung vereinbar ist. Diese schreibt Sichtverbindungen nach außen vor, nicht aber das diese aus offenbaren Fenstern hergestellt werden müssen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Immissionswerte eingehalten werden.

Mit diesem Abwägungsergebnis wird im Interesse ortkernnaher Baulandsicherung eine immissionsschutzrechtlich suboptimale Situation hingenommen. Dies geschieht nach Überprüfung alternativer Möglichkeiten für die Wohnbauentwicklung: Der Bauflächenausweisung an anderer Stelle im Ort stehen ebenfalls erhebliche Bedenken entgegen (Westerheide: landwirtschaftliche Emissionen; Osterwiese: unverträgliche Erschließung durch den Ortskern, Störungen des Landschaftsbildes). Vor diesem Hintergrund wird der vorliegenden Planung trotz der geschilderten Probleme und Restriktionen der Vorzug gegeben. Im Übrigen muss bezüglich der abschließenden Klärung von Schutzansprüchen des Wohnens und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes auf den Bebauungsplan verwiesen werden.

Weiter entgegen der Stellungnahme des Handwerkskammer Lüneburg-Stade (zuletzt zur erneuten Auslegung, Schreiben vom 22.11.2000) führt auch die Vorbelastung des Gebietes mit verkehrlichen Immissionen nicht zu einer Unzulässigkeit der Planung. Vielmehr kann klargestellt werden, dass in der Beurteilung der Immissionssituation nicht auf die Resultierende aus Gewerbe- und Verkehrslärm abgestellt wird. „Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (...) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden“ (Beiblatt 1 zu DIN 18 005). Die Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens berücksichtigen dies.

Zum anderen werden mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung u.a. gewerbliche Bauflächen in der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnbauflächen dargestellt. Dies Heranrücken potenziell emittierender Nutzungen an die schutzbedürftige Wohnnutzung in dem Baugebiet „Wehlskamp“ ergibt sich aus dem Ziel, die Ortslage räumlich zu arrondieren. In den Lärmschutzkarten und ergänzenden Berechnungen des Gutachters, die auf die Flächen im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete im Norden ausgedehnt wurden, werden gewerbegebietstypische Emissionswerte (60 dB(A) pro m²) für die Tagaktivitäten angesetzt und es wird vorausgesetzt, dass kein Nachtbetrieb stattfindet.

Es zeigt sich, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18 005 sowohl in den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten als auch in den westlich benachbarten gemischten Bauflächen (Planung) eingehalten werden können. Eine gewerbliche Tätigkeit auf der G-Fläche kann auch nachts zulässig sein, wenn sichergestellt wird, dass die zulässigen Immissionen nicht überschritten werden (vgl. Abstandserlass NRW, sog. *-Betriebe). Auch diesbezüglich ist auf das anstehende Bebauungsplanverfahren zu verweisen. Hier können geeignete Festsetzungen (z.B. Gebäudeanordnung) getroffen werden.

In seiner Stellungnahme zur erneuten Planauslegung (Schreiben vom 30.11.2000) bekräftigt das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg ausdrücklich, dass die bestehenden Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes im Flächennutzungsplan nunmehr ausreichend erkannt und abgehandelt worden sind.

Elektro-Smog

In der Planzeichnung sind eine 110kV-Leitung und eine Richtfunktrasse mit ihren Schutzbereichen eingetragen (Nachrichtliche Übernahmen). Nach dem Stand der Erkenntnisse und nach der verwaltungsüblichen Genehmigungspraxis kann davon ausgegangen werden, dass in den angrenzenden Baugebieten keine gesundheitlichen Schädigungen oder sonstige Beeinträchtigungen durch Elektro-Smog zu erwarten sind.

In seiner Stellungnahme zur Planauslegung weist der Landkreis Lüneburg zwar darauf hin, dass eine magnetische Feldstärke von 0,1 Mikro-Tesla in dem Wohngebiet nicht überschritten werden sollte und dass dieser Wert nach einer Veröffentlichung des ECOLOG-Institutes z.T. erst in 140 m Abstand erreicht wird. Demgegenüber zeigen andere Untersuchungen, z.B. Bundesamt für Strahlenschutz 1994, dass die Belastungen in 30 m Entfernung von der Leitungsachse fast gleich Null sind und gesundheitliche Auswirkungen praktisch ausgeschlossen werden können. Angesichts der Widersprüchlichkeit der vorliegenden Untersuchungsergebnisse hält die Samtgemeinde Ilmenau an der bestehenden Praxis mit einem Schutzstreifen von 30 m fest. Dies wird im vorliegenden Fall angesichts der Vorbelastung und räumlichen Enge des Plangebietes für ausreichend erachtet, zumal die Grenzwerte der 26. Immissionsschutzverordnung zur elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte bei weitem nicht erreicht werden. Auch der unter Vorsorgegesichtspunkten für Wohngebäude empfohlene Abstand von mindestens 50 m zur Achse der Hochspannungsleitung wird damit unterschritten. Dies kann im Sinne der Gleichbehandlung mit Verweis auf die benachbarten, erst in den jüngsten Jahren entwickelten Wohngebieten (z.B. „Wehlskamp“) akzeptiert werden.

4.6 Belange von Natur und Landschaft

Nach Maßgabe des § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden. Entsprechend der Maßstäblichkeit der vorbereiteten Bauleitplanung wurde mit dem als Anlage 3 beigefügten landschaftsplanerischen Gutachten (Verfasser: Planungsgruppe Stadtlandschaft) für das Plangebiet „Grasacker“ eine grobe Eingriffsbeurteilung vorgenommen werden, während diese für den Bereich „Im Ohfeld“ angesichts der geringen Flächengröße verzichtbar ist. Die genaue Erfassung des Bestandes, die konkrete Beurteilung des Vorhabens sowie die Erarbeitung einer detaillierten Ausgleichskonzeption bleiben der verbindlichen Planung und Genehmigung vorbehalten.

Auf der Grundlage des o.g. Gutachtens wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bauleitplan im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe vorbereitet, da Naturhaushalt und Landschaftsbild beim Vollzug des Planes erheblich beeinträchtigt werden können. Für die Schutzgüter Boden, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild besteht im Planungsgebiet kein besonderer Schutzbedarf. Demgegenüber ist das Schutzgut Wasser auf Grund der hohen Grundwasserneubildungsrate von besonderer Wertigkeit und der vorhandene Eichen-Buchenwald im Nordwesten des Plangebietes ist schutzwürdig.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch die Erschließung und Bebauung zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter Wasser (Versickerung) sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Erhalt des Waldes) wird der Kompensationsbedarf auf Grund der Umwandlung von Acker in versiegelte Flächen¹ mit ca. 4,7 ha angesetzt.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe werden Maßnahmen vorgeschlagen, die in den Bauflächen durchgeführt werden können und bei der Bebauungsplanung konkretisiert werden müssen. Auch damit können die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von ca. 2 ha für das Schutzgut Boden. Erforderlich sind Maßnahmen zur Extensivierung von Flächennutzungen. Bei einer Aufwertung um zwei Stufen verringert sich der Flächenbedarf entsprechend auf 1 ha.

Die Gemeinde Embsen verfügt über eine Reihe von potenziell geeigneten Flächen für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dabei handelt es sich sowohl um Wald- als auch um Ackerflächen, auf denen die beeinträchtigten naturräumlichen Werte und Funktionen wiederhergestellt bzw. kompensiert werden können. Diese Flächen und die durchzuführenden Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher festzulegen. Die Durchführung der Maßnahmen ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Eine flächenhafte Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die mit dem Planvorhaben einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden können. Bei der Kompensation wird es sich z.T. um Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten, z.T. um externe Maßnahmen in der Gemeinde Embsen handeln. Belange der Oberen Naturschutzbehörde (vorhandene und geplante Naturschutzgebiete, Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz, Besondere Schutzgebiete gem. EU-Vogelschutzrichtlinie und vorgeschlagene FFH-Gebiete) sind nach Angabe der Bezirksregierung Lüneburg von der Planung nicht betroffen (vgl. zuletzt Schreiben vom 27.11.2000)

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Netze der Avacon AG (vormals Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd sowie HASTRA Lüneburg) und der Deutschen Telekom AG an die Versorgung angeschlossen. Es bestehen seitens der Versorgungsträger keine Bedenken gegen die Planung. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der Fliederstraße. Der Anschluss der Baugrundstücke kann durch Verlängerung der Leitungen problemlos erfolgen. Für die Stromversorgung wird die Errichtung einer Trafostation im Baugebiet erforderlich. Ein Standort für diese Einrichtung kann ebenso wie die Trassen für die Versorgungsleitungen im Bebauungsplan gesichert werden. Der Bau neuer Erschließungsanlagen ist rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

¹ Hierzu werden für die Grundflächenzahlen Annahmen ortsüblicher Dichte getroffen:

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über den Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Ilmenau, die über Druckrohrleitungen in das Klärwerk der Stadt Lüneburg entsorgt, gewährleistet. Die diesbezüglich erforderlichen Regelungen mit der Stadt Lüneburg, nämlich die Erweiterung des Abnahmevertrages, in dem die Jahresschmutzwassermenge für den Ortsteil Oerzen auf 30.000 m³ begrenzt ist, können zu gegebener Zeit getroffen werden. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist im Zuge nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu regeln, dass das von den Bau- und Erschließungsflächen abfließende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert wird. Neben Anlagen auf den Grundstücken kommen hierfür insbesondere die Grünflächen am Südrand des Planbereiches in Betracht.


Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Lüneburg. Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ist sicherzustellen. Altablagerungen sind im beplanten Gebiet z.Zt. nicht bekannt. Die Gemeinde hat hinsichtlich der Löschwasserversorgung den Grundsatz zu gewährleisten. Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Lüneburg zu erstellen.

Verfahrensvermerk

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag der und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Ilmenau gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 15.12.2000

Planungsgruppe Stadtlandschaft


.....
(Planverfasser)

Anlage 1

zur

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf zum Straßenanschluss K 10

Verfasser: Dipl.-Ing. U. Beußel
Lüneburg, August 1999

Anlage 2

zur

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Schallschutzgutachten

Verfasser: Dipl.-Ing. R. Liedtke-Bönning
Deutsch Evern, Mai 2000



Dipl.-Ing. R. Liedtke-Bönning - DAL
Von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg - Wolfsburg
öf. bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärmschutz
Hermann-Löns-Weg 11
21407 Deutsch Evern / Lüneburg

Schallschutz - Messungen - Prognosen

Tel./Fax: 04131 / 97 02 00 - 01

Schallgutachten

- Immissionsschutz in der Bauleitplanung -

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Embsen OT Oerzen

- Gutachten Nr. 1 1 01 00 -

Gutachtliche Untersuchung im Auftrag der

Samtgemeinde Ilmenau

Am Diemel 6, 21406 Melbeck

Ausfertigung⁶ von 8

Umfang: 18 Seiten
(davon Anhang: 7 Seiten)

Dokumentenlenkung und Revisionsdienst

Für den Inhalt dieses Gutachtens ist Dipl.-Ing. R.-M. Liedtke-Bönning verantwortlich. Der Unterzeichner erstellte dieses Gutachten nach dem derzeitigen Kenntnisstand und nach bestem Wissen und Gewissen. Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen dienten die angegebenen Unterlagen und die Angaben der Beteiligten.

Dieses Gutachten darf gemäß der Aufgabenstellung unter Berücksichtigung meines Urheberrechts als Ganzes oder in sachlich zusammengehörigen Teilen vervielfältigt werden. Eine Veränderung dieses Gutachtens oder die Zusammenstellung von Textauszügen ist unzulässig.

Jegliche Veröffentlichung oder sonstige Weitergabe an Dritte sowohl als Schriftstück als auch in Auszügen bedarf meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Das Gutachten wird in insgesamt 8 Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Belegexemplar beim Sachverständigen.

Änderungen, Berichtigungen und Ergänzungen zu diesem Gutachten mit der Nr. 1 1 01 00 bedürfen der Schriftform und sind als solche zu kennzeichnen.

Rev.	Stand	Inhalt	Freigabe
00	19.05.2000	Ersterstellung	---

INHALT

1. Aufgabenstellung
2. Grundlagen
3. Schutzziele – Planungsrichtpegel
4. Ermittlung der Geräuschemissionen
5. Ermittlung der Geräuschimmissionen
6. Zusammenfassung und Hinweise

Anhang

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Embsen plant, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Oerzen eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig als gewerblich nutzbare Bauflächen auszuweisen. Diese Bauflächen sollen örtlichen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der dazu erforderlichen (21.) Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau ist ein schalltechnisches Gutachten auszuarbeiten. In diesem Gutachten ist zu klären,

- wie sehr das den Planflächen benachbarte allgemeine Wohngebiet „Am Grasacker“ durch Verkehrslärm vorbelastet ist,
- ob durch den hinzukommenden Verkehr auf der Erschließungsstraße für die Planflächen die Lärmbelastung durch Verkehrslärm wesentlich erhöht wird und
- wie sich die künftige gewerbliche Nutzung der Planflächen auf das Wohngebiet auswirken wird.

Im Falle von Konflikten ist zu klären, wie die Schutzansprüche des Wohngebietes realisiert werden können.

Über diese Aufgabenstellung hinaus soll im Rahmen der Dorferneuerung für Oerzen untersucht werden, wie sich der vorhandene Betrieb der Fa. Meier nach einer geplanten Betriebserweiterung auf die vorhandene und - nach dem städtebaulichen Konzept möglicherweise - künftige Wohnnachbarschaft auswirken wird.

Mit der Erstellung dieses Gutachtens hat mich die Samtgemeinde Ilmenau beauftragt.

2. Grundlagen

Normen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 -

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - März 1974 -

Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege - Schallschutzverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm - (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998

DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau (Berechnungsverfahren) und Beiblatt 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung - Mai 1987 -

DIN 18005 Teil 2 Schallschutz im Städtebau (Lärmkarten - Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen) - September 1991 -

VDI 2571 Schallabstrahlung von Industriebauten - August 1976 -

VDI 2714 Schallausbreitung im Freien - Januar 1988 -

- VDI 2718 E Schallschutz im Städtebau (Hinweise für die Planung) -
Juni 1975 -
- VDI2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen -
August 1987 -
- VDI 2720 Blatt 1 - Entwurf - Schallschutz durch Abschirmung im Freien
- Februar 1991 -
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise
- November 1989 -
- DIN ISO 9613-2 E Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren -
September 1997

Sonstige Quellen:

Der Bundesminister für Verkehr:

Richtlinien für den Schallschutz an Straßen - RLS 90 - Ausgabe 1990

Stadtlandschaft, Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschafts-
Planung, Hannover:

- Deutsche Grundkarte M 1:5000
- Wirksame Fassung des F-Planes der Samtgemeinde Ilmenau
- Vorentwurf der 21. Änderung des F-Planes
- Städtebauliches Konzept dazu
- Stellungnahme des StGAA Lüneburg vom 28.12.1999 - Ilme-Oerz:F21-stk -
- Reduziertes, nunmehr gültiges Nutzungskonzept
- Straßentechnischer Entwurf für die Einmündung der Erschließungsstraße
- Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die B 209

Landkreis Lüneburg, Kreisstraßenmeisterei Embsen:

DTV für die K 10

Besprechung und Ortsbesichtigung am 29.03.2000 in Melbeck und Oerzen

Besprechung und Betriebsbesichtigung bei Fa. Meier am 04.04.2000

Durchführung der Berechnungen mit dem Programm „SAIL II LIMA“ Ver. 3.0,
Fa. Stapelfeldt, Dortmund

3. Schutzziele - Planungsrichtpegel

Die den geplanten Gewerbeflächen nächstliegenden Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sollen in WA-Gebieten tags 55 dB sowie nachts 45 dB für Verkehrslärm und 40 dB für Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Im Umfeld der Fa. Meier wird von einem Schutzanspruch der Wohnnachbarschaft wie in einem Dorfgebiet ausgegangen. Mit dieser Einstufung wird der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen, mit der der Betrieb wie die Nachbarn belastet sind. Nicht überschritten werden sollen tags 60 dB und nachts 50 bzw. 45 dB.

4. Ermittlung der Geräuschemissionen

Für den Verkehrslärm wurde von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 10.000 auf der B209 und 2600 auf der K10 ausgegangen. Für die geplante Erschließung der künftigen Gewerbeflächen wurde eine DTV von 300 abgeschätzt, wobei ein erhöhter Anteil von LKW zugrunde gelegt wurde (20%).

Die Gewerbeflächen wurden mit einer Schalleistung von 60 dB(A) pro m² tags in die Berechnung eingeführt. Auf der als „Ge“ vorgesehenen westlichen Teilfläche ist Nachtbetrieb nicht angenommen worden. Auf der östlichen Teilfläche wurde von 2 Stunden gewerblicher Aktivität in der Nacht, d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ausgegangen.

Die Fa. Meier erwägt eine Erweiterung ihres Betriebes. Diese Erweiterung ist in den Lärmkarten berücksichtigt. Die von dieser Halle voraussichtlich abgestrahlten Emissionen ergeben sich aus einem angenommenen Halleninnenpegel von 85 dB(A) und einem sicher einhaltbaren Bau-Schalldämmmaß von 20 dB zu ebenfalls ca. 60 dB / m². Die Abluftöffnung der zentralen Entstaubung (Spänebunker) wurde als Punktquelle mit einer Schalleistung von 85 dB(A) angenommen.

5. Ermittlung der Geräuschimmissionen

Die Ausbreitungsrechnung wurde mit dem o.g. EDV-Programm durchgeführt. Alle für die Berechnung wichtigen Informationen (Gelände, Hindernisse, Schallquellen) werden von dem Rechenprogramm dem zuvor digitalisierten Lageplan entnommen oder bei der Vorbereitung übergeben (z.B. Schalleistungen von Schallquellen, Höhen und sonstige schalltechnisch bedeutsame Eigenschaften von Hindernissen (z.B. von Gebäuden und der Topographie) usw.). Flächen- und Linienquellen werden in Teilquellen zerlegt, sofern dies aufgrund der Verhältnisse von Abständen (von Quelle zu I-Ort) und Ausdehnungen (Flächen oder Strecken) erforderlich wird, um

sie rechnerisch wie Punktquellen behandeln zu können. Einflüsse von z.B. Gebäuden durch Abschirmung oder Reflektion werden bei den Berechnungen normgerecht berücksichtigt. Dabei wurden konservativ keine Reflektionsverluste angesetzt.

Ausgehend von den Regeln der DIN ISO 9613-2 E Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allg. Berechnungsverfahren - (ersetzt die bisher angewandte VDI 2714) errechnet das Programm aus den in Kap. 4 erläuterten Emissionsdaten die Immissionen.

Im vorliegenden Fall ist eine flächendeckende Berechnung im 2-m-Raster durchgeführt worden. Die Höhe der Immissionsorte ist jeweils 2,8 m. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind dem Anhang als Lärmkarten beigelegt, für den Verkehrslärm für den Tag und die Nacht, für den Gewerbelärm für den Tag.

Für einzelne Immissionsorte wurden auch punktuelle Berechnungen durchgeführt. Diese Immissionspunkte, IP1 bis IP3, sind in den Lärmkarten gelb gekennzeichnet. Die Höhe der Immissionsorte wurde ebenfalls mit 2,8 m angenommen. Soweit erforderlich zeigt das Rechenergebnis die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster zu schützender Räume auf. Die Ergebnisse sind dem Anhang als Tabellen beigelegt.

Folgende zu erwartende Immissionen wurden errechnet (Beurteilungspegel L_r tags, gerundet):

	Verkehrslärm		Gewerbelärm	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
IP1	61 dB(A)	53 dB(A)	40 d(A)	19 dB(A)
IP2	59 dB(A)	51 dB(A)	55 dB(A)	43 dB(A)
IP3	41 dB(A)	31 dB(A)	50 dB(A)	21 dB(A)

6. Zusammenfassung und Hinweise

Die Gemeinde Embsen plant, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Oerzen eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig als gewerblich nutzbare Bauflächen auszuweisen. Diese Bauflächen sollen örtlichen Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der erforderlichen (21.) Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ilmenau war dieses Gutachten auszuarbeiten.

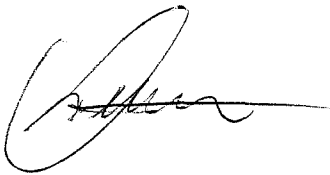
Die Berechnungen haben folgendes ergeben:

1. An den in einem WA-Gebiet liegenden Immissionsorten IP1 und IP2 wird der anzustrebende Planungsrichtpegel tags wie nachts durch Verkehrslärm überschritten. Dafür ist der Verkehr auf der B209 und der K10 maßgeblich. Die geplante Erschließungsstraße leistet dagegen keinen merklichen Beitrag zu dieser Belastung.
2. An IP2, welches die der geplanten Gewerbefläche nächstgelegene Wohnbebauung repräsentiert, ist nachts mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel durch Emissionen aus dem gewerblichen Bereich zu rechnen. Hier sollte im späteren B-Plan festgesetzt werden, daß nur Betriebe zulässig sind, die durch geeignete Maßnahmen zur Begrenzung ihrer Emissionen einen noch zu bestimmenden Teilpegel am maßgeblichen Immissionsort nicht überschreiten.
3. Bezüglich der Entwicklung der Fa. Meier bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Ob die Immissionsrichtwerte nach einer Erweiterung tatsächlich eingehalten werden, ist im dann durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Unterzeichner erstellte dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Deutsch Evern, 19. Mai 2000



Dipl.-Ing. Ralf M. Liedtke-Bönning



ANHANG

Rechenergebnisse

Lärmkarten M 1 : 5000

1. Gewerbelärm tags
2. Verkehrslärm tags
3. Verkehrslärm nachts

LMA_7 Version: 3.87 Lizenznehmer: Dipl.-Ing. Liedtke-Böning, Deutsch Evern

Projekt: Schallmissionsanalyse

Auftrag embASTE Datum 19/05/2000 Seite 1

Aufpunkt	Gebaude	NF	Beszeichnung	Höhe m	Emitent	Ident	Emiss. (lm, E)		EQ	sm	K		Direktanteil		Reflexion		Pegel		Fenster				
							Tag	Nacht			Amp	dB	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht
S T R A S S E							dB(A)	dB(A)	m	m	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	VDI2719			
IP1	EG SUD			47.74	B209		87.2	79.8	12.0	205.29	0.0	38.3	31.0	36.4	29.1	40.5	33.2						
							87.8	80.8	12.0	202.73	0.0	37.4	30.1	37.9	30.6	40.7	33.4						
							86.8	79.5	12.0	217.77	0.0	43.5	38.2	38.2	38.2	46.2	38.9						
							87.4	81.3	12.0	173.29	0.0	43.5	38.2	38.2	38.9	50.6	43.3						
							87.4	80.1	12.0	153.00	0.0	43.3	36.3	36.2	35.9	50.6	43.3						
							86.8	79.5	12.0	142.82	0.0	55.0	47.7	30.0	31.4	44.6	37.3						
							87.1	79.8	12.0	156.51	0.0	43.2	35.9	38.2	30.9	45.0	37.7						
							86.8	79.5	12.0	185.89	0.0	50.3	43.0	48.3	41.0	52.4	45.1						
							86.8	79.5	12.0	328.01	0.0	36.6	29.3	35.4	28.1	39.1	31.8						
							81.0	70.6	8.0	269.07	0.0	28.1	17.7	0.0	0.0	28.1	17.7						
							81.0	70.6	8.0	182.35	0.0	42.0	31.6	20.3	9.9	42.0	31.6						
							81.0	70.6	8.0	62.97	0.0	51.6	41.2	37.6	27.2	51.7	41.3						
							81.0	70.6	8.0	44.00	0.0	56.6	46.2	18.8	8.4	56.6	46.2						
							81.0	70.6	8.0	82.45	0.0	24.4	14.0	17.0	6.6	25.1	14.7						
							81.0	70.6	8.0	253.82	0.0	13.2	2.8	6.0	0.0	13.2	2.6						
							81.0	70.6	8.0	342.61	0.0	10.6	0.2	0.0	0.0	10.6	0.2						
							81.0	70.6	8.0	438.19	0.0	7.1	-3.3	0.0	0.0	7.1	-3.3						
							81.0	70.6	8.0	508.39	0.0	6.8	-3.6	0.0	0.0	6.8	-3.6						
69.5	62.1	8.0	117.19	0.0	29.1	21.7	1.2	-6.2	29.1	21.7													
66.2	60.8	8.0	47.45	0.0	45.0	37.6	0.0	0.0	45.0	37.6													
IP2	EG OST			47.36	B209		87.2	79.9	12.0	140.35	0.0	41.4	34.1	39.1	31.8	43.4	36.1						
							87.8	80.6	12.0	126.09	0.0	41.2	33.9	40.8	33.5	44.0	36.7						
							86.8	79.5	12.0	126.09	0.0	41.2	33.9	40.8	33.5	44.0	36.7						
							88.6	81.3	12.0	133.10	0.0	49.1	41.8	41.9	34.6	49.8	42.5						
							87.4	80.1	12.0	122.06	0.0	42.6	35.3	43.9	32.8	54.5	47.2						
							86.8	79.5	12.0	125.08	0.0	50.6	43.3	35.3	35.0	48.0	40.7						
							87.1	79.8	12.0	125.81	0.0	46.6	39.3	42.0	34.2	47.9	43.6						
							86.8	79.5	12.0	235.26	0.0	21.9	14.6	20.5	13.2	24.3	17.6						
							86.8	79.5	12.0	246.17	0.0	45.7	38.4	42.3	35.0	47.3	40.0						
							81.0	70.6	8.0	302.74	0.0	8.8	-1.6	0.0	0.0	8.8	-1.6						
							81.0	70.6	8.0	223.12	0.0	14.6	4.2	6.7	-3.7	15.2	4.8						
							81.0	70.6	8.0	135.88	0.0	20.3	9.9	11.9	1.5	20.9	10.5						
							81.0	70.6	8.0	128.77	0.0	22.6	12.2	0.0	0.0	22.6	12.2						
							81.0	70.6	8.0	140.35	0.0	41.4	34.1	39.1	31.8	43.4	36.1						
							87.8	80.6	12.0	126.09	0.0	41.2	33.9	40.8	33.5	44.0	36.7						
							88.6	81.3	12.0	133.10	0.0	49.1	41.8	41.9	34.6	49.8	42.5						
							87.4	80.1	12.0	122.06	0.0	42.6	35.3	43.9	32.8	54.5	47.2						
							86.8	79.5	12.0	125.08	0.0	50.6	43.3	35.3	35.0	48.0	40.7						
87.1	79.8	12.0	125.81	0.0	46.6	39.3	42.0	34.2	47.9	43.6													
86.8	79.5	12.0	235.26	0.0	21.9	14.6	20.5	13.2	24.3	17.6													
86.8	79.5	12.0	246.17	0.0	45.7	38.4	42.3	35.0	47.3	40.0													
81.0	70.6	8.0	302.74	0.0	8.8	-1.6	0.0	0.0	8.8	-1.6													
81.0	70.6	8.0	223.12	0.0	14.6	4.2	6.7	-3.7	15.2	4.8													
81.0	70.6	8.0	135.88	0.0	20.3	9.9	11.9	1.5	20.9	10.5													
81.0	70.6	8.0	128.77	0.0	22.6	12.2	0.0	0.0	22.6	12.2													

Projekt:
Schallmissionsanalyse

Auftrag
ombASTE

Datum
19/05/2000

Seite
2

Aufpunkt Gebäude	Mr. Bezeichnung	Höhe m	Emittent Name	Ident	Emiss. (Im, E) Tag dB(A) dB(A)	Rq	sm	K mp	Direktanteil		Reflexion		Pegel Tag	Nacht	Pegel Innen	Fenster Klasse	
									dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)					
			STRASSE														
				19	81.0	70.6	8.0	146.70	0.0	20.5	10.1	5.1	-5.3	20.7	10.3		
				110	81.0	70.6	8.0	279.10	0.0	12.3	1.9	0.0	0.0	12.3	1.9		
				111	81.0	70.6	8.0	363.92	0.0	9.9	-0.5	0.0	0.0	9.9	-0.5		
				112	81.0	70.6	8.0	458.98	0.0	6.6	-3.8	0.0	0.0	6.6	-3.8		
			Planstraße	113	81.0	70.6	8.0	531.53	0.0	6.2	-4.2	0.0	0.0	6.2	-4.2		
				114	69.5	62.1	8.0	66.53	0.0	35.4	28.0	0.0	0.0	35.4	28.0		
				114	69.2	60.8	8.0	62.40	0.0	34.6	27.2	0.0	0.0	34.6	27.2		
				115	69.2	60.8	8.0	58.29	0.0	38.3	30.9	24.1	16.7	38.4	31.0		
									57.4	50.1	52.8	45.5	58.7	51.4	30	SSK 2	
IP3	EG WEST	47.82	B209														
				12	87.2	70.9	12.0	321.91	0.0	13.0	5.7	7.4	0.1	14.0	6.7		
				12	87.9	60.6	12.0	318.17	0.0	13.3	6.0	7.3	0.0	14.3	7.0		
				12	86.8	79.5	12.0	323.32	0.0	18.7	11.4	13.3	6.0	19.8	12.5		
				13	88.6	81.3	12.0	335.39	0.0	15.2	9.5	9.1	1.8	17.5	10.2		
				13	87.4	80.1	12.0	355.99	0.0	15.2	7.4	7.4	0.1	13.4	16.1		
				13	86.8	79.5	12.0	353.55	0.0	19.5	12.2	7.4	0.1	13.4	16.1		
				13	67.1	79.8	12.0	334.51	0.0	11.9	4.6	8.0	0.7	13.3	12.2		
				14	86.8	79.5	12.0	459.77	0.0	20.9	13.6	15.0	7.7	20.9	13.0		
				15	86.8	79.5	12.0	330.34	0.0	19.1	11.8	14.3	7.0	20.3	13.0		
			K10	16	81.0	70.6	8.0	535.24	0.0	2.8	-7.6	0.0	0.0	2.8	-7.6		
				17	81.0	70.6	8.0	452.05	0.0	8.4	-2.0	0.7	-9.7	9.1	-1.3		
				18	81.0	70.6	8.0	338.95	0.0	13.0	2.6	0.8	-9.6	13.2	2.8		
				19	81.0	70.6	8.0	260.26	0.0	20.6	10.2	0.0	0.0	20.6	10.2		
				110	81.0	70.6	8.0	204.65	0.0	39.6	29.2	9.1	-1.3	39.6	29.2		
				111	81.0	70.6	8.0	207.34	0.0	32.6	22.2	2.0	-8.4	32.6	22.2		
				112	81.0	70.6	8.0	244.78	0.0	31.2	20.8	0.0	0.0	31.2	20.8		
				113	81.0	70.6	8.0	316.28	0.0	25.6	15.2	0.0	0.0	25.6	15.2		
			Planstraße	114	69.5	62.1	8.0	385.90	0.0	24.6	14.2	0.0	0.0	24.6	14.2		
				114	69.2	60.8	8.0	289.57	0.0	5.1	-12.5	0.0	0.0	5.1	-12.5		
				115	69.2	60.8	8.0	284.34	0.0	-6.3	-13.7	0.0	0.0	-6.3	-13.7		
									41.3	31.1	20.9	13.4	41.4	31.2	30	SSK 0	

LIMA_7 Version: 3.87 Lizenznehmer: Dipl.-Ing. Liedtke-Bönning, Deutsch Evern

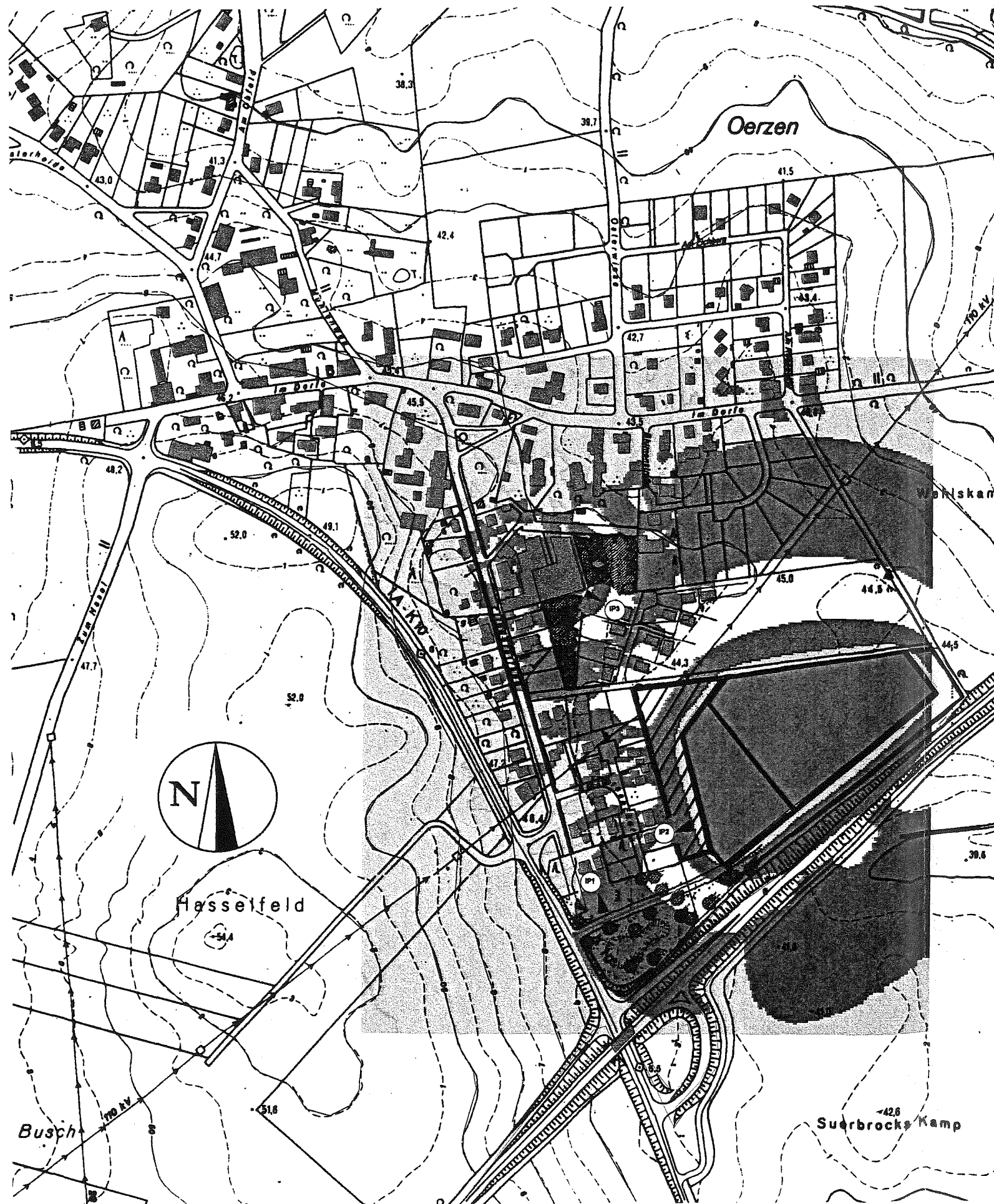
Projekt:
Schallmissionsanalyse

Auftrag:
embs IME

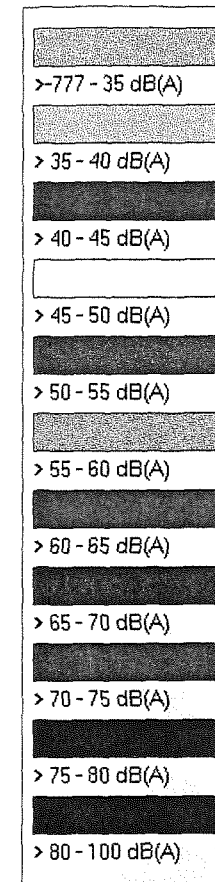
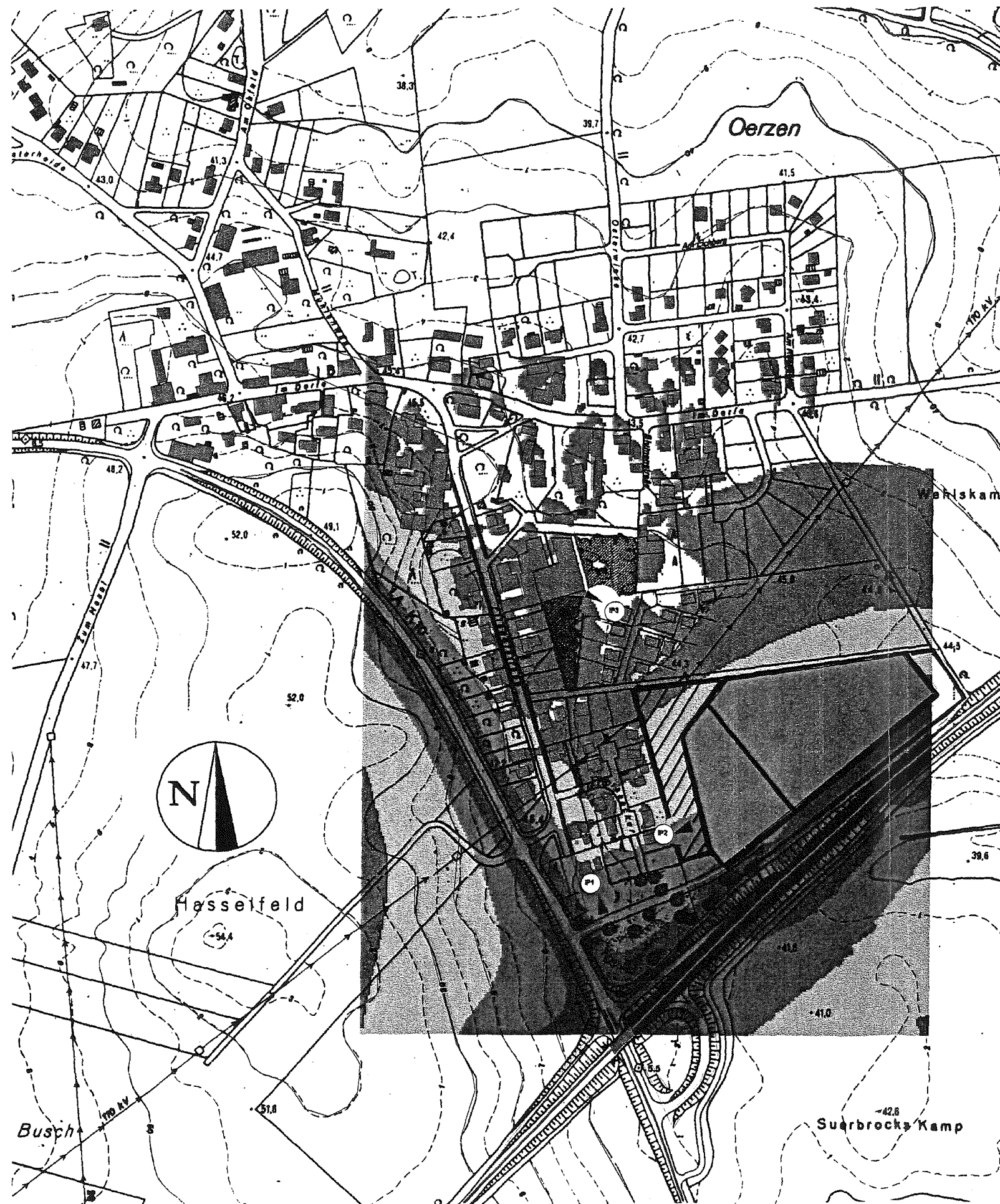
Datum:
19/05/2000

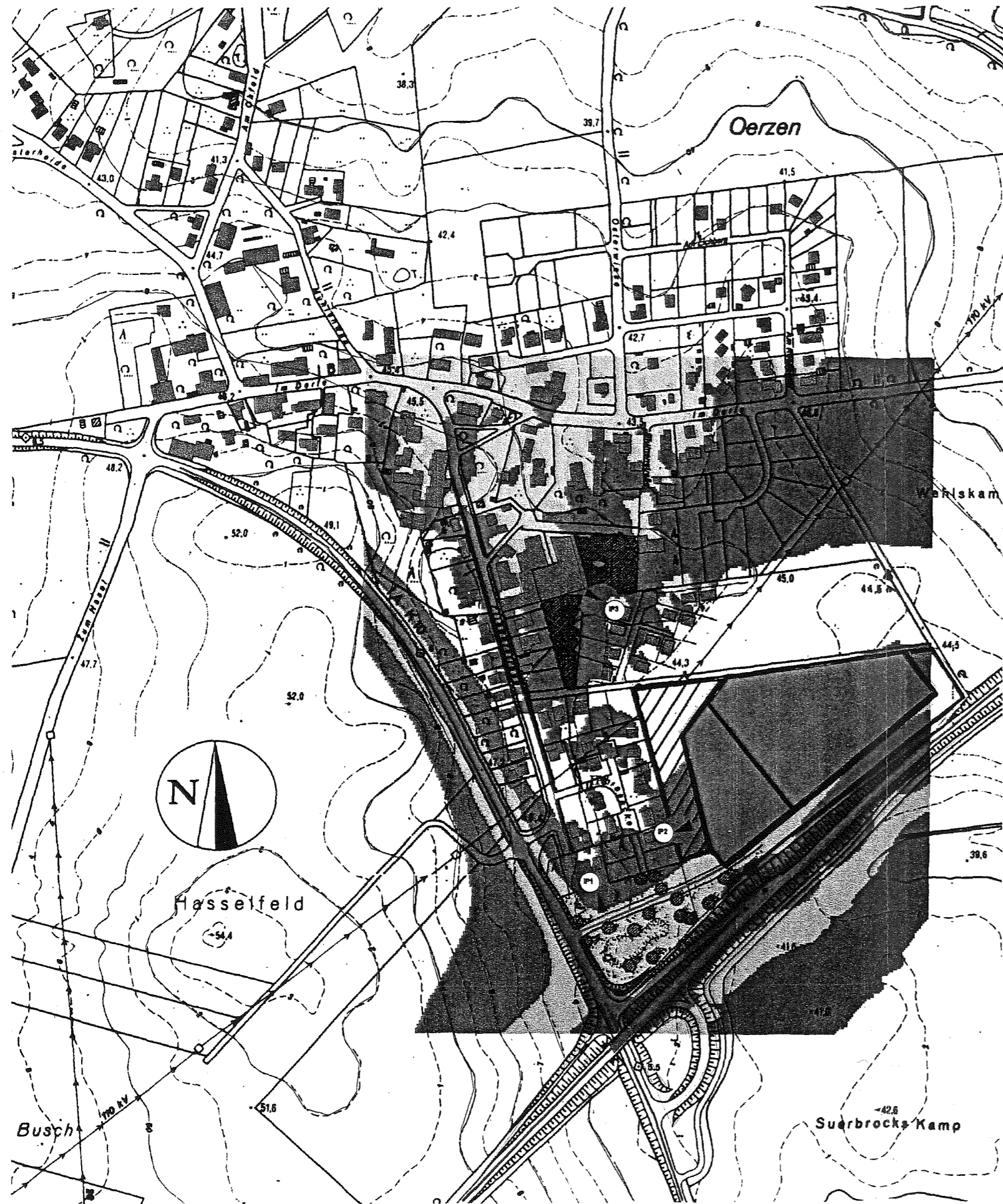
Seite:
1

Aufpunkt Gebäude	Nr.	Bezeichnung	Höhe m	Smittent Name	Ident	Emiss. Lev. (")		RQ	sm	K		Drehtenteil		Reflexion		Pegel		Pegel Innen	Pegel Klasse	VDI2719
						Tag	Nacht			Fas	dB	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
				G E W E R B E			dB(A)	dB(A)	m		dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP1	EG SUD		47.74	Spänebunker	39	85.0	0.0	0.0	340.06	3.0	3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9	0.0	0.0		
						60.0	54.0	2.0	218.00	3.0	24.5	18.5	13.9	7.9	24.9	18.9				
						60.0	0.0	2.0	137.80	3.0	39.8	0.0	13.3	0.0	39.8	0.0				
						60.0	0.0	3.0	298.87	6.0	5.0	0.0	-10.9	0.0	5.1	0.0				
IP2	EG OST		47.36	Spänebunker	39	85.0	0.0	0.0	323.04	3.0	5.6	0.0	-9.7	0.0	5.7	0.0				
						60.0	54.0	2.0	134.28	3.0	48.6	42.6	0.0	0.0	48.6	42.6				
						60.0	0.0	2.0	56.35	3.0	53.9	0.0	0.0	0.0	53.9	0.0				
IP3	EG WEST		47.82	Spänebunker	39	85.0	0.0	0.0	118.37	3.0	33.0	0.0	0.0	0.0	33.0	0.0				
						60.0	54.0	2.0	138.17	3.0	26.5	20.5	0.0	0.0	26.5	20.5				
						60.0	0.0	2.0	140.93	3.0	24.0	0.0	0.0	0.0	24.0	0.0				
						60.0	0.0	3.0	46.07	6.0	46.6	0.0	0.0	0.0	46.6	0.0				



> 77 - 35 dB(A)
> 35 - 40 dB(A)
> 40 - 45 dB(A)
> 45 - 50 dB(A)
> 50 - 55 dB(A)
> 55 - 60 dB(A)
> 60 - 65 dB(A)
> 65 - 70 dB(A)
> 70 - 75 dB(A)
> 75 - 80 dB(A)
> 80 - 100 dB(A)





Anlage 3

zur

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landschaftsplanerische Eingriffsbeurteilung

Verfasser: Planungsgruppe Stadtlandschaft (Dipl.-Ing. K. Bukies)
Hannover, November 1999

Inhaltsübersicht

Aufgabenstellung	2
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	2
1.1 Biotoptypen	2
1.2 Schutzgüter	3
2. Eingriffsbeurteilung	4
2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	4
2.2 Maßnahmen zur Vermeidung	5
2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	5
3. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	6
3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	6
3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	6

Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Glockseestr. 1
30169 Hannover
Tel. 0511 - 14391/92
Fax 0511 - 15338

Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin SRL Karin Bukies, November 1999

Aufgabenstellung

Die Samtgemeinde Ilmenau hat am 18.02.1999 den Aufstellungsbeschuß zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Es ist beabsichtigt, Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Flächen im Ortsteil Oerzen darzustellen. Das vorliegende Gutachten dient zur naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 1a BauGB.

Im Folgenden wird für den Planbereich „Grasacker“ der Bestand der naturschutzfachlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) dargestellt und bewertet. Die Bewertung basiert auf der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages¹. Anschließend werden die durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die Größenordnung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und Vorschläge zur Vermeidung und zur Kompensation dargestellt. Auf eine detaillierte Erfassung und Bewertung des Planbereiches „Im Ohfeld“ wird angesichts der geringen Größe dieses Gebietes verzichtet.

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das ca. 10 ha große Plangebiet erstreckt sich zwischen den Siedlungsflächen „Am Grasacker“ und „Im Dorfe“ am Südostrand von Oerzen und grenzt im Süden an die Bundesstraße B 209. Es umfasst überwiegend Ackerflächen. Das Gebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Luheheide“ in der naturräumlichen Einheit „Lüneburger Becken“, einer leicht welligen Geestlandschaft. Die potenziell natürliche Vegetation ist der Eichen-Buchenwald.

Der Bestand des Plangebietes wird durch eine Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen in Text und Karte dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotyp einen spezifischen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Den Biotoptypen werden deshalb Wertstufen zugeordnet (siehe Anhang). Dies ist für die Beurteilung des geplanten Eingriffes und für die nachvollziehbare Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Anschließend werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter dahingehend untersucht, ob ein besonderer Schutzbedarf besteht, der über den flächenbezogenen Wertfaktor nicht erfaßt werden kann.

1.1 Biotoptypen

Für das Plangebiet wurde eine Kartierung der Biotoptypen² vorgenommen, die nachfolgend beschrieben und nach o.g. Bewertungsmaßstab bewertet werden (siehe auch Abbildung):

Eichenmischwald (WQ)

Ein kleines Wäldchen grenzt an die Bebauung an der Fliederstraße. Es handelt sich um einen Eichenmischwald mit Eichen und Buchen (starkes Baumholz). Beeinträchtigungen bestehen durch Lagerung von Materialien und Gartenabfälle (Wertstufe 4).

Mesophiles Gebüsch (BM)

Entlang des Wirtschaftsweges am Ostrand des Plangebietes befindet sich ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen aus Schlehe und Holunder. Wichtiges Strukturelement in der Feldflur (Wertstufe 3).

1 Niedersächs. Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 1996
2 Nieders. Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Bearb.: Drachenfels, O.v., 1994

Junge Gehölzpflanzung (HP)

Der junge Gehölzbestand am Südostrand des Plangebietes besteht aus standortheimischen Arten (Weißdorn, Hasel, Weiden, Stieleiche, Birke), Wertstufe 2.

Acker (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt (Wertstufe 1).

Befestigter Weg (OV)

Der das Gebiet querende landwirtschaftliche Weg hat keine Bedeutung (Wertstufe 0).

Einfamilienhausgebiet (OE)

Einfamilienhausgebiet, Versiegelungsgrad ca. 50 % (ohne Bewertung).

1.2 Schutzgüter

Um zu ermitteln, ob ein besonderer Schutzbedarf bei den Einzelfunktionen der naturschutzfachlichen Schutzgüter vorhanden ist, wird die Bestandssituation für Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild dargestellt. Dieser besondere Schutzbedarf ist bei der Planung durch geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden: Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen gebildet. Vorherrschender Bodentyp ist Baunerde aus lehmigen Sanden. Im Süden befindet sich im Untergrund eine Lehmschicht. Hier hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt. Die Böden sind von einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit. Kein besonderer Schutzbedarf.
- Schutzgut Wasser: Das Gemeindegebiet ist durch eine hohe Grundwasserneubildung gekennzeichnet und hat deshalb einen besonderen Schutzbedarf. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist gering. Nährstoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden deshalb in das Grundwasser ausgewaschen und führen hier zu erhöhten Nitrat- und Sulfatwerten. Möglicherweise werden auch Rückstände von Pflanzenschutzmitteln ausgewaschen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Ackerflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiet Bedeutung für den Luftaustausch des angrenzenden Siedlungsgebietes.
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Besonderen Schutzbedarf hat der Eichen-Buchenwald.
- Schutzgut Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit): Die das Plangebiet dominierenden Ackerflächen weisen keine gliedernden Strukturen auf. Gehölzbestände finden sich lediglich in den Randbereichen, z.B. das Gebüsch am Ostrand und der im Süden angrenzende Gehölzbestand entlang der Bundesstraße. Bis auf den nordwestlichen Bereich mit dem Wäldchen ist der Ortsrand von Oerzen nicht landschaftsgerecht eingebunden. Eine weitere Beeinträchtigung für das Landschaftsbild stellt die 110-KV-Leitung dar. Insgesamt ist das naturraumtypische Erscheinungsbild stark überprägt. Kein besonderer Schutzbedarf.

2. Eingriffsbeurteilung

Für die Eingriffsbeurteilung wird von den folgenden Flächengrößen ausgegangen. Dabei werden für die Versiegelung Annahmen anhand üblicher Dichtewerte (Grundflächenzahl zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB) getroffen.

Tab. 1: Flächenübersicht

Versiegelte Flächen		4,7 ha
- Wohnbauflächen (GRZ 0,3)	1,5 ha x 50 % = 0,75 ha	
- Gemische Bauflächen (GRZ 0,4)	1,5 ha x 60 % = 0,9 ha	
- Gewerbliche Bauflächen (GRZ 0,8)	3,8 ha x 80 % = 3,04 ha	
Grünflächen		2,25 ha
Wohnbaufläche, Erhalt		0,4 ha

2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Schutzgut Boden: Die Flächenversiegelung in der Größenordnung von 4,7 ha führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Davon betroffen sind überwiegend Ackerflächen sowie ein befestigter Weg.
- Schutzgut Wasser: Die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung beinhaltet eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser. Betroffen ist ein Gebiet mit besonderem Schutzbedarf. Durch Umwandlung in gewerblich genutzte Flächen und Stellplatzanlagen ist eine Gefährdung durch Stoffeinträge in das Grundwasser gegeben. Durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses sind Beeinträchtigungen der Vorflut nicht auszuschließen.
- Schutzgut Klima/Luft: Durch Versiegelung eines Kaltluftentstehungsgebietes verändert sich das Kleinklima. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen führt zu Belastungen der Luft mit Schadstoffen. Aufgrund der Vorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung.
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Umwandlung von Acker in versiegelte Flächen.
- Schutzgut Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit): Die Errichtung gewerblicher Bauten mit nicht naturraum- und regionaltypischen Bauformen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar.

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregel kann mit folgenden Maßnahmen Rechnung getragen werden:

➤ Erhalt von Gehölzbeständen

Der Wald und die Gehölzbestände am Ostrand des Plangebietes werden erhalten.

➤ **Versickerung von Oberflächenwasser**

Zum Erhalt eines kleinräumigen Wasserhaushalts ist der Oberflächenwasser zu versickern. Dies sollte möglichst in Form von Flächenversickerung auf begrünten Flächen erfolgen. Bei Ableitung über Mulden/Rigolen und Einleitung in Sickerschächte sind für Oberflächenwasser von Parkplätzen Ölabscheider vorzusehen. Damit wird dem besonderen Schutzbedarf Rechnung getragen.

2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt sich wie folgt:

- Umwandlung von Acker in versiegelte Flächen (Schutzgut Boden) 4,7 ha

3. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Empfehlungen gegeben, mit welchen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB ausgeglichen werden können. Diese Empfehlungen sind bei der verbindlichen Umsetzung auf der Grundlage der Festsetzungen zu konkretisieren.

➤ **Ergänzung von Gehölzstreifen**

Im Osten und Süden des Plangebietes sind unter Einbeziehung vorhandener Gehölzbestände mind. 20 m breite Pflanzstreifen mit standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (z.B. Eiche, Eberesche, Weißdorn, Schlehe, Wildobst) anzulegen. Aufwertung Acker um 2 Stufen.

➤ **Neuanlage von Gehölzstreifen**

Entlang der B 209 ist ein Gehölzstreifen mit Arten wie vor anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aufwertung Acker um 1 Stufe.

➤ **Grünanlage**

Die Abstandsfläche zwischen Wohn- und Mischgebieten zum Gewerbegebiet ist als Grünanlage mit lockerem Baumbestand (heimische Arten) zu entwickeln. Aufwertung Acker um 1 Stufe.

➤ **Fassadenbegrünung**

Durch Begrünung von Fassaden können vor allem nachteilige Auswirkungen auf Kleinklima/Luft ausgeglichen werden. , z.B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe.

➤ **Materialwahl**

Zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (außer begrünten Flächen) sollten nur helle Materialien verwendet werden, da sie sich weniger aufheizen als z.B. dunkler Asphalt.

➤ **Baumpflanzungen**

In den öffentlichen Straßenräumen sowie auf den Stellplätzen sollten großkronige Bäume gepflanzt werden. Sie haben vor allem positive Wirkungen auf das Kleinklima (Beschattung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Staubbindung) und tragen zur Vernetzung mit der freien Landschaft bei.

Die folgende Tabelle stellt Bestand und Planung unter Berücksichtigung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen gegenüber und gibt damit einen Überblick über die Bilanz von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen:

Tab. 2 : Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

<i>Bestand</i>	<i>Flächenwert</i>	<i>Planung</i>	<i>Flächenwert</i>	<i>Bilanz</i>
46.900 m ² Acker	46900	Versiegelte Fläche	0	-46900
8200 m ² Acker	8200	Grünfläche	16400	8200
4220 m ² Acker	4220	Gehölzbestand	12660	8440
9000 m ² Acker	9000	Pflanzstreifen	18000	9000
1850 m ² Weg	0	Versiegelte Fläche	0	0
300 m ² Weg	0	Grünfläche	600	600
2500 m ² Wald	10000	Erhalt	10000	0
600 m ² Gehölzpflanzung	1200	Erhalt	1200	0
180 m ² Gebüsch	540	Erhalt	540	0
Summe	80060		59400	-20660

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Versiegelung von Ackerflächen können innerhalb des Plangebietes z.T. ausgeglichen werden. Mit den genannten Maßnahmen werden ca. 2,6 ha kompensiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 2 ha muß durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Es ist zu betonen, daß es sich um eine relativ grobe Vorausschätzung handelt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu detaillieren ist.

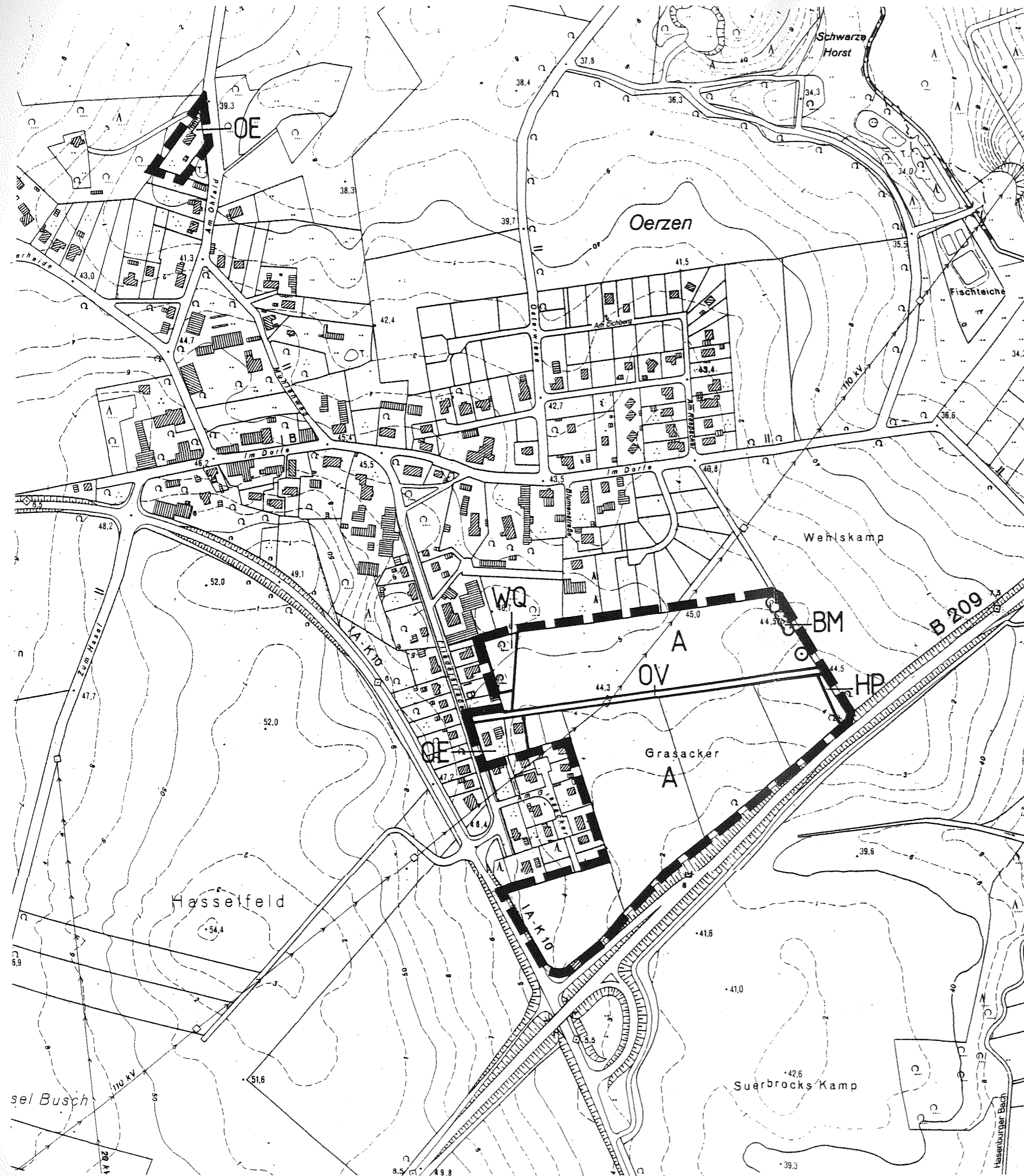
3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind alle Maßnahmen geeignet, die eine Extensivierung von Flächennutzungen beinhalten, z.B. die Umwandlung von Acker in Grünland oder Sukzessionsfläche, die Extensivierung von Grünland, die Anlage von Gehölzbeständen und Wald oder die Umwandlung von Nadelforst in naturnahen Mischwald. Die Flächen sollten in der naturräumlichen Einheit „Lüneburger Becken“ liegen. Die erforderliche Größenordnung richtet sich nach der möglichen Aufwertung von Flächen. Für die Kompensation von 2 ha ist bei Aufwertung um eine Stufe eine größengleiche Fläche erforderlich. Bei einer Aufwertung um 2 Stufen, ist eine Flächengröße von 1 ha erforderlich. In der Gemeinde Embesen stehen ausreichend Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Geeignete Flächen und Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzulegen.

Samtgemeinde Ilmenau

Gemeinde Embsen, OT Oerzen

Landschaftsplanerisches Gutachten zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



BIOTOPTYPEN

A	Acker
BM	Mesophiles Gebüsch
HP	Junge Gehölzpflanzung
OE	Einzelhausgebiet
OV	Landwirtschaftlicher Weg
WQ	Eichenmischwald

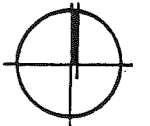
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Gebüsch
	Einzelbaum
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab M 1 : 5.000



Nov. 1999



Planverfasser im Auftrag der Samtgemeinde Ilmenau:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsplanerin (SRL)

Glockseestraße 1
30169 Hannover
Tel 0511 - 14391/92
Fax 0511 - 15338