

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gelesen, den _____ Gemeindedirektor (in)

in) Aufträge

STAND AUGUST 1995

GEMEINDE OETZEN

LANDKREIS UELZEN

BEBAUUNGSPLAN

"AM BAHNHOF IV"

BEGRÜNDUNG

Stand August 1995

Begründung

zum Bebauungsplan "Am Bahnhof IV"

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oetzen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof IV" um die Betriebserweiterung der Firma Tasto sicherzustellen, ggf. die Möglichkeit für die Ansiedlung weitere Betriebe der Sparte Landhandel und -technik und sonstige zulässige Betriebe zu bieten, und einen Spielplatz einzurichten.

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof IV" ordnet insgesamt den Bereich an der Bahn mit den Übergängen und Anschlüssen an die rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Bahnhof", "Am Bahnhof II und "Am Bahnhof III".

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans wird die städtebauliche Ordnung erreicht, die in diesem Ortsbereich die Entwicklungsmöglichkeiten abschliessend regelt, wobei die Zukunft des Bahngeländes nicht vorausgesehen werden kann.

Die weiteren städtebaulichen Entwicklungen werden in anderen Bereichen von Oetzen erfolgen, wobei der Bereich zwischen den B-Plänen "Am Bahnhof III" und "Am Bahnhof IV" für Wohnbebauung vorgesehen werden soll, wenn die Voraussetzungen gegeben sind (Lärmschutz). Die städtebauliche Situation lässt es zu, dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich dann nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

2. Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Bahnhof IV" ist im wirksamen Flächennutzungsplan nur ungenau der gegebenen Problematik entsprechend dargestellt.

Insbesondere die Darstellung von Form und Grösse der Grün-/Spielplatzfläche kann so nicht Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.

Der Flächennutzungsplan für Oetzen ist später aufgestellt worden als die Bebauungspläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II". Der Flächennutzungsplan stellt für 2 Wohngebäude Mischgebiet dar, die im Bebauungsplan "Am Bahnhof" als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind. Die Gemeinde Oetzen kann dies nicht nachvollziehen. Da sie für den F-Plan nicht zuständig ist, legt sie die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde.

Für die Bereiche, die die B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" als Mischgebiet festsetzen, wird diese Nutzung unverändert übernommen.

Desweiteren setzt der Bebauungsplan an der Bahn ein "eingeschränktes Mischgebiet" fest, und führt gleichzeitig den Anschluss an den Kartoffel-Spezialbetrieb Böhm.

Die westliche Fläche ist im F-Plan als Gewerbegebiet dargestellt, die östliche Fläche als MI, wird aber wegen der unklaren Entwicklungsmöglichkeiten nicht in den B-Plan aufgenommen.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes

- Ansiedlung von Gewerbe an der Bahn
- Ergänzung der Wohnbebauung nach Westen und
- Schaffung eines Spielplatzes

bleibt damit weitgehend unberührt, und insofern sind die Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Konkretisierung und damit als Entwicklung zu beurteilen, mit der Massgabe, dass die Wohnbebauung derzeit nicht umgesetzt werden kann.

Im Bereich des Mischgebietes (Tasto) überlagert der B-Plan "Am Bahnhof IV" Teile der Bebauungspläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II". Da die Entwicklung der Fa. Tasto darin völlig unzureichend berücksichtigt ist, beschliesst die Gemeinde die Aufhebung der entsprechenden Teilbereiche.

Gleichzeitig nimmt der Bebauungsplan Teile des "Allgemeinen Wohngebietes" mit auf, da die Umsetzung der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" nicht plangemäss durchgeführt wurde. Der B-Plan "Am Bahnhof IV" übernimmt die Art und das Mass der baulichen Nutzung der vorgenannten B-Pläne, lässt jedoch Gebäude zu, die bei offener Bauweise länger als 50 m sind.

in den Grundrissen

Die jetzigen Festsetzungen entsprechen dann den tatsächlichen Gegebenheiten, da die Festsetzungen auf der Kartengrundlage der tatsächlichen Vermessungen vorgenommen werden.

Eine Änderung der planerischen Ziele ist nicht gegeben.

Mit der Sicherung von Arbeitsplätzen (Tasto) und den Strukturverbesserungen Spielplatz und weiterer Mischgebietsnutzung entspricht der Bebauungsplan "Am Bahnhof IV" der Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogramms, Arbeits- und Ausbildungsplätze in Wohnnähe zu sichern und zu fördern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist der Fläche keine besondere Funktion zu.

Um eine sinnvolle Ausnutzung des Eigentums der Firma Tasto mit den gegebenen Betriebsabläufen sicher zustellen, wird der seinerzeit als Grenze des Firmengeländes festgelegte Grünstreifen aufgehoben. Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Grünflächen an anderer Stelle fest.

3. Planungsvoraussetzungen, derzeitige Nutzung und Konzept

Der B-Plan "Am Bahnhof IV" konkretisiert die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen an der Bahn.

Von der Gewerbeaufsicht war für die Aufstellung des Bebauungsplans gefordert, die Einwirkungen der Betriebe an der Bahn untersuchen zu lassen. Dafür konnte jedoch der Betrieb "Tasto" ausser acht gelassen werden, da hier schon von vorneherein eine Unbedenklichkeit gesehen wurde.

Da zukünftig der Betrieb seine Entwicklung im Handelsbereich und nicht im Reparaturbereich sieht, wird diese Einschätzung unterstützt und bestätigt.

Begutachtet werden sollten jedoch die Schall- und Staubimmissionen auf eine mögliche Wohnbaunutzung nördlich des B-Planes "Am Bahnhof III".

Die Gemeinde Oetzen beauftragte mit der Untersuchung den TÜV-Nord.

Der Gemeinde liegen vor:

- das Gutachten zur Frage der Staubemissionen und - Immissionen durch Getreide-, Dünger- und Kartoffelumschlag zur Ausweisung eines Baugebietes in Oetzen
- und das Schallgutachten zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft des Kartoffel-Spezialbetriebes Böhm in Oetzen

Das Gutachten zu den Staubemissionen kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass der Jahresmittelwert und der 98 %-Wert der Staubkonzentration im gesamten Untersuchungsbereich unterhalb der Beurteilungswerte nach TA Luft bzw. VDI 2310 liegen.

Die Auswirkungen des Silos kann für die in der Nähe liegende vorhandene Wohnbebauung ausser acht gelassen werden. Der Spielplatz liegt in dem Bereich, für den die maximale Immissionskonzentration für Schwebstaub rechnerisch ermittelt wurde. Das Gutachten macht keine Aussagen darüber, wann, wie oft und in welcher Zeitdauer dieser Maximalwert erreicht wird. Da jedoch der Durchschnittswert unterhalb der Werte der TA Luft liegt, hält die Gemeinde es für vertretbar, den Spielplatz an der äusseren möglichen / südwestlichen Ecke einzurichten.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Eine Wohnbebauung ist in dem belasteten Bereich nicht vorgesehen.

Das Schallgutachten stellt fest, dass der Planungsrichtwert für ein Mischgebiet für die Nachtzeit von 50/45 dB (A) überschritten wird. Dabei war bei der Berechnung davon ausgegangen, dass ein Viertel aller Ventilatoren gleichzeitig während einer Nachtstunde in Betrieb sind. Um den zul. Immissionsrichtwert zu erreichen, schlägt das Gutachten einige Massnahmen zur Schallminderung vor. Diese sind aus Kostengründen nicht realisierbar.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei diesen Werten ist eine Wohnbebauung nicht möglich. Deshalb beschränkt sich die Gemeinde Oetzen darauf, die derzeitigen und zukünftigen Betriebsflächen festzusetzen. Der technische Standard und die wirtschaftliche Entwicklung der zentralen Kartoffeltrocknung in Oetzen lassen die Vermutung zu, dass die Lärmquelle in einem überschaubaren Zeitraum auf ein für die Wohnbebauung zulässiges Mass reduziert wird.

Die derzeitige Nutzung von Teilen des als eingeschränktes Mischgebiet, sowie der Spielplatz und Teile der priv. Grünfläche sind zuletzt als Maisacker genutzt worden (Bonität 39/42).

Es ist hier davon auszugehen, dass durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine besonders wertvolle ökologische Struktur entwickelt wurde.

Der übrige Teil (Mischgebiet) wird z. T. von der Fa. Tasto als Betriebsgelände genutzt, der andere Teil an der Bahn wird z. T. als Steinlager genutzt bzw. ist durch Bauarbeiten zerwühlt.

Diese Situation i. V. m. der räumlichen Gegebenheit der Kartoffelhalle, dem Bahngelände und der vorhandenen Bebauung lassen den Schluss zu, dass Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Massnahmen wenig beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan stellt jedoch die Versiegelungen und die sich daraus ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen unter Punkt 5 gegenüber. Die Flächen des "Allgemeinen Wohngebietes" der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" bleiben dabei ausser Betracht.

Die Erschliessung des MI_e erfolgt über die ~~östliche~~ ^{öffentliche} Verkehrsfläche der Strasse "Am Bahnhof" und etwa vom westlichen Ende der nördlich gelegenen Lagergebäude über das Bahngelände.

Um das Bahngelände nicht in Anspruch nehmen zu müssen, wird auf dem südlich gelegenen privaten Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (s. auch 4.2).

Eine Zuwegung der Mischgebiete von Süden ist nicht vorgesehen, um Störungen und unnötigen Verkehr zu vermeiden.

Die Strasse durch das Gebiet des Bebauungsplans "Am Bahnhof III" wird als Umfahrung mit festgesetzt.

Das Bebauungskonzept ist daher eindeutig so ausgerichtet, dass sich die Nutzung nach Norden zur Bahn völlig unabhängig von den Wohngebieten im Süden erschlossen ist.

Zusätzlich sind die Nutzungen Gewerbe - Wohnen durch eine Grünstreifen getrennt.

Dieses Konzept unterstützt die "Abkehr" des Mischgebietes von den Wohnnutzungen und verringert so die ggf. auftretenden, wenn auch zulässigen Belästigungen. So beabsichtigt auch die Firma Tasto, bauliche Anlagen (überdachte Stellplätze) an die südliche Grenze zu legen, damit ein "Riegel" zum Wohnen entsteht.

4. Festsetzungen in der Planzeichnung

4.1. Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

4.1.1 Mischgebiet

Für das Mischgebiet (Firma Tasto) wird die Art der Nutzung der Bebauungspläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" übernommen. Die Einstufung der Nutzung Mischgebiet entspricht den Entwicklungszielen der Firma Tasto.

Der Betrieb Tasto ist für die Gemeinde Oetzen ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Die Firma ist in vielen Jahren stetig gewachsen, und weitere bauliche Massnahmen sind vorgesehen und erforderlich. Die derzeitige rechtliche Situation lässt dies jedoch nicht zu. Deshalb werden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen getroffen, die dieser Firma die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

So werden die rechtskräftigen B-Pläne dahin geändert, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Dies entspricht auch den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, damit kann die Fa. Tasto Gebäude vorwiegend als Abstellplätze für landwirtschaftliche Geräte etc schaffen, die möglichst durchgehend einen geschlossenen Rücken zur südlichen Wohnbebauung bilden

Um gleichzeitig keine unnötigen Beschränkungen vorzugeben, werden die Baugrenzen geringfügig verlegt und damit die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bemessen, gleichzeitig aber das Mass der baulichen Nutzung entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplänen beibehalten.

Die weiteren Nutzungen als Landhandelsbetrieb sind so einzurichten, dass der derzeitige Störungsgrad, gemäss der Unbedenklichkeit des Gewerbeaufsichtsamtes, nicht überschritten wird. Dies entspricht auch den betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen der Firma Tasto.

Das Mass der baulichen Nutzung liegt unter den Werten des § 17 BauNVO, so dass im ländlichen Bereich städtebaulich vertretbare Baumassen erstellt werden können.

4.1.2 eingeschränktes Mischgebiet

Der Bereich zwischen dem "Mischgebiet" und der Firma Böhm / Kartoffeltrocknung ist als "eingeschränktes Mischgebiet" (Mi_e) festgesetzt. Die nach BauNVO zulässigen Nutzungen werden eingeschränkt. Eine Wohnnutzung ist auf Grund der von der beim Kartoffellager ausgehende Immission nicht zulässig (s. Gutachten).

Weitere Einschränkungen der Art der Nutzung werden nicht vorgesehen, um ansiedlungswillige Betriebe nicht einzuschränken. Dies ist auch die Intension für die festgelegte GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und die Baugrenzen. Aufgrund möglicher Nutzungen sind jedoch auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen des "Allgemeinen Wohngebietes" entsprechen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II".

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof IV" korrigiert jedoch die Vermassung, da die Katasterunterlage nicht der Bemassung der vorgenannten Bebauungspläne entspricht.

Die Ziele der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" werden nicht berührt. Der Sinn und das Konzept der Mischgebietsnutzung im Norden und der Wohngebietsnutzungen im Süden werden beibehalten. Der B-Plan "Am Bahnhof IV" verändert daher keine Festsetzungen, sondern unterlegt die faktischen Gegebenheiten der Liegenschaftskarte. Ein Übertragen der in der alten Planzeichnung vorgegebenen Masse auf diese Karte wäre sinnentstellend. Mit dem B-Plan "Am Bahnhof IV" sind die übernommenen Festsetzungen in die örtliche Gegebenheit übertragbar.

4.2. Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind durch öffentliche Verkehrsflächen entsprechend erschlossen.

In Ergänzung der B-Pläne "Am Bahnhof III" und "Am Bahnhof II" wird die Umfahrung hergestellt.

Das Mischgebiet wird bzgl. der Fa. Tasto über das Betriebsgelände (Einfahrt Bahnhofstrasse) erschlossen. Bei Betriebserweiterungen oder Betrieben, die neben der Kartoffellagerhalle (eingeschränktes Mischgebiet) entstehen, ist eine Anbindung von der Strasse "Am Bahnhof" gegeben. Um dafür das Bahngelände (Eigentum Bahn AG) nicht in Anspruch zu nehmen, wird für die Erschliessung eine Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die dadurch begünstigten sind die Nutzungsträger des "eingeschränkten Mischgebietes".

Die Lösungen im einzelnen ergeben sich durch die Nutzung und die daraus folgende Ausbauplanung.

Der Ausbau der Strassen erfolgt so, dass die Benutzung der Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. gesichert ist.

Der Bedarf an Stellplätzen wird auf den Grundstücken nachgewiesen.

4.3. Spielplatz

Der Spielplatz wird südlich des Mischgebietes errichtet.

Die nutzbare Spielplatzfläche wird mit ca. 400 m² angesetzt und kann damit auch Bedarf aus den anderen Wohnbereichen abdecken, da bei den B-Plänen "Am Bahnhof III" und "Am Bahnhof IV" bei einer zul. Geschossfläche von ca. 5.500 m² ein rechnerischer Bedarf von 110 m² Spielplatz erforderlich ist.

Die Aussagen des Staubgutachtens zu dieser Fläche sind unter Punkt 3 beschrieben.

Der Spielplatz wird eingebunden in die Grün- und Pflanzstreifen.

4.4. Ver- und Entsorgung, Sonstiges

Die Flächen des B-Planes sind an die öffentl. Kanalisation (Mischkanal) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser kann im Baugebiet nicht versickern, es wird satzungsgemäss in den Mischkanal geleitet. Das Sammeln von Regenwasser in Regentonnen bleibt dabei unbenommen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gewährleistet.

Die Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Möbelwagen etc. ist gegeben.

Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Ortsnähe gesichert.

Soziale und bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Rechtliche Grundlage

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (s.a. §8a BNatSchG) ist die Umsetzung der Eingriffsregelung in Natur und Landschaft vom Genehmigungsverfahren in die Ebene der Bauleitplanung gehoben. Der Träger der Bauleitplanung hat die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung abschließend zu regeln.

Zuständig für den B-Plan "Am Bahnhof IV" ist die Gemeinde Oetzen.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt die Gemeinde Oetzen diesen B-Plan. Die Eingriffsregelung ist in dem Bereich des wirksamen F-Planes nicht abgehandelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof IV" liegt aber insofern im öffentlichen Interesse, als eine planungsrechtliche Regelung für die Fa. Tasto einerseits und die Bereitstellung von Bauplätzen für Gewerbebetriebe andererseits erforderlich sind.

Dabei berücksichtigt der B-Plan die Verpflichtung, daß die Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen sind, daß Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidliche Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

5.2. Bestand

Von dem Planbereich mit der Grösse von ca. 19.500 m² sind ca. 8.800 m² von der Fa. Tasto belegt. Dabei ist der grösste Teil dieser Nutzung durch die B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" abgedeckt. Ein ausserhalb davon westlich liegender Teil wird als Abstellfläche für Landmaschinen genutzt.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind Pflanzstreifen festgesetzt, die aufgrund der betrieblichen Entwicklung nicht in vollem Umfang zu übernehmen sind. Insbesondere steht auch das städtebauliche Ziel, die bauliche Abschirmung nach Süden, dazu im Widerspruch. Die Fa. Tasto beabsichtigt, den vorhandenen Baumbestand zu schonen, soweit er vorhanden ist, auch wenn er nach der Neuplanung nicht mehr in dem Pflanzstreifen liegt.

Eine Fläche von ca. 5.000 m² am Bahngelände dient als Steinelager bzw. als Baustrasse und ist durch Baumassnahmen, die im Sommer 1994 stattgefunden haben, weitestgehend zerwühlt. Eine mehrjährige Vegetation ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Restfläche von ca. 5.700 m² dient derzeit dem Maisanbau, Ackerränder sind nicht vorhanden.

Die Fläche der "Allgemeinen Wohngebiete" ist besiedelt.

Auf der gesamten B-Planfläche sind insofern keine wertvolle Vegetationen festzustellen.

Damit sind Voraussetzungen für ungestörte Lebens- Rückzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten von Flora und Fauna derzeit als nicht oder kaum (Pflanzstreifen Tasto mit Bestandsschutz) gegeben einzuschätzen.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Nds. Landesamtes für Ökologie wird folgende **Bestandsbewertung** vorgenommen:

1. Schutzgut " Arten und Lebensgemeinschaften ":

Acker, Landwirtschaftliche Lagerflächen, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten

Naturferne Biotoptypen: Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)

Vorkommen gefährdeter Arten: Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)

2. Schutzgut " Boden "

Nutzung wie vor, stark überprägter Naturboden, Ackerflächen, mit bebauten Bereichen und Anteilen sonstiger Versiegelung, Rasen mit Lagerflächen, Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)

3. Schutzgut " Grundwasser "

Nutzung wie vor, Ackerfläche, Wohn- und Mischgebiet, Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)

4. Schutzgut " Luft "

Nutzung wie vor, beeinträchtigender Einfluss der benachbarten Nutzung, Siedlungsbereiche mit behindertem Luftaustausch, fehlende Frischluftentstehungsgebiete, begrenzte Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion, Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)

5. Schutzgut " Landschaftsbild "

Nutzung wie vor, Ackerland mit Intensivnutzung, kein typischer dörflicher Siedlungsrand

Wertstufe 3, (von geringer Bedeutung)

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch die Planung stellen sich wie folgt dar:

1. Schutzgut " Arten und Lebensgemeinschaften "

vorher: Wertstufe 3

nachher: Wertstufe 3

- keine erheblichen Beeinträchtigungen,
keine Maßnahmen erforderlich

2. Schutzgut " Boden "

vorher: Wertstufe 2

nachher: Wertstufe 3

- erhebliche Beeinträchtigung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich

3. Schutzgut " Wasser "

vorher: Wertstufe 2

nachher: Wertstufe 2

- keine erhebliche Beeinträchtigung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich

4. Schutzgut " Luft "

vorher: Wertstufe 3

nachher: Wertstufe 3

- z. T. erhebliche Beeinträchtigung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich

5. Schutzgut " Landschaftsbild"

vorher.: Wertstufe 3

nachher: Wertstufe 3

- keine erhebliche Beeinträchtigung, Maßnahme: Begrünung

5.3. Kompensationsmassnahmen

5.3.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch Versiegelung werden die Funktionen des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Deshalb werden die Verkehrsfläche und die Überbaubarkeit so gering wie möglich bemessen.

Bei einer Grösse des Plangebietes von ca. 19.500 m² (ohne WA) ergeben sich folgende Versiegelungen:

a.	Verkehrsfläche	ca.	1.400 m ²
b.	Mischgebiet		
	max. Überbaubarkeit		
	bei GRZ = 0,4 und einer Fläche von		
	ca. 14.000 m ²	ca.	<u>5.600 m²</u>
	max. Versiegelung	ca.	7.000 m ²

Die Versiegelungen der "Allgemeinen Wohngebiete" werden nicht berücksichtigt, da es sich um rechtskräftige Bebauungspläne handelt, die als Änderungsverfahren den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden.

Die Mischgebiete der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" werden in die Bilanz mit einbezogen, da hier Veränderungen vorgesehen sind.

5.3.2 Rechnerischer Nachweis der Massnahmen

Für die Schutzgüter " Boden " und " Landschaftsbild " sind neben der Vermeidung weitere Maßnahmen erforderlich.

Für die vollständige Bodenversiegelung wird die Anpflanzung standortheimischer Bäume festgesetzt.

Die Flächen werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

a.Pflanzstreifen	ca.	3.900 m ²
b.Grünfläche	<u>ca.</u>	<u>1.100 m²</u>
		5.000 m ²
c.Laubbäume		
- 1 standortheimischer Baum je 200 m ²		
Grundstücksfläche = 70 B x 15 m ²	=	<u>1.000 m²</u>
		6.000 m ²

5.3.3 Bilanz

a.) Versiegelung	7.000 m ²
b.) Massnahmen	<u>6.000 m²</u>
Diff.	1.000 m ²

Für die Differenzfläche von ca. 1.000 m² stellt die Gemeinde Oetzen die erforderliche Fläche in der Gemarkung Oetzen, Flur 1, Flurstück 6/1 (Bonität 27) bereit. Diese Fläche gem. Anlage wird durch Eintragung in das Grundbuch entsprechend gesichert.

Die Fläche soll als Brache liegen bleiben. Die dafür erforderlichen Massnahmen erfolgen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, da ein Konzept für das gesamte Flurstück mit einer Grösse von ca. 12.000 m² erforderlich ist.

Die Gesamtfläche ist auch für andere Ersatzmassnahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Oetzen vorgesehen.

5.4. Zusammenfassung

Der Bereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof IV" ist geprägt durch das Betriebsgelände der Fa. Tasto, Lager- und Baustrassenflächen und Ackerfläche.

Die Bereiche sind insgesamt nicht als besonders ökologisch zu bewerten.

Durch den Pflanzstreifen und das Pflanzgebot, aber auch durch die Ersatzfläche wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

Es kann erwartet werden, dass durch die stärkere Begrünung des Gebietes eine Begünstigung des Kleinklimas entsteht. Das Landschaftsbild, an der Stelle geprägt durch die eindrucksvolle Kartoffellagerhalle, wird durch den Pflanzstreifen aufgewertet.

Damit ist festzustellen, dass der Eingriff nach Beendigung der Massnahme keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verursacht, gleichzeitig wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan "Am Bahnhof IV" wird aus den wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei betreffend der Wohnhäuser Bahnhofstrasse 3 und 3 a der Flächennutzungsplan nicht den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Bahnhof II" zugrunde gelegt hat.

Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sind erhebliche Bedenken geäussert worden, die sich insbesondere auf

- die Versickerung des Niederschlagswassers,
 - die Unmöglichkeit der Entwicklung des Gewerbegebietes aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung Mischbaufläche,
 - die fehlerhafte Umsetzung der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" in der Vergangenheit,
 - die Lärmprobleme, die durch die Ventilatoren der Kartoffeltrocknung entstehen und
 - die Unvollständigkeit der Bestandsaufnahme für die Eingriffsregelung
- beziehen.

Die Gemeinde Oetzen entspricht im wesentlichen den Bedenken der Träger öffentlicher Belange.

Das Niederschlagswasser kann im Baugebiet nicht versickern, es ist satzungsgemäss in den Mischkanal einzuleiten.

Die angrenzenden Grundstücke der "Allgemeinen Wohngebiete" werden in den Geltungsbereich einbezogen (s. dazu Text Begründung).

Statt des Gewerbegebietes werden nunmehr die Mischgebiete aus den rechtskräftigen B-Plänen und ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Lärmimmissionen der Kartoffeltrocknung können kurzfristig nicht beseitigt werden. Die Gemeinde verzichtet solange auf das Ziel, dort Wohnbebauung vorzusehen. Dafür in Frage kommende Teile werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.

Warum die Liegenschaftskarte mit der Vermassung der B-Pläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" nicht übereinstimmt, kann nicht nachvollzogen werden. Mit der Anpassung an die neue Kartengrundlage ist eine Übertragung auf die Örtlichkeit möglich. Damit ist eine sinnentsprechende Ausnutzung der Grundstücke möglich, ein Planungsschaden ist nicht gegeben.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird vervollständigt.

7. Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplans erforderliche Grunderwerb wird in freier Vereinbarung getätigt.

7.1 Grunderwerb	ca.	<u>135.000</u>	DM
7.2 Erschliessung			
a. Strasse	ca.	<u>130.000</u>	DM
b. Kanalisation	ca.	<u>55.000</u>	DM
c. Grünfläche	ca.	<u>30.000</u>	DM
d. Strassenbeleuchtung	ca.	<u>15.000</u>	DM
7.3 Ersatzfläche	ca.	<u>15.000</u>	DM
Kompensationsmassnahmen	ca.	<u>10.000</u>	DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Gemeinde zu tragende Anteil beträgt 40.000 DM.

Die Einstellung der Mittel in den Haushalt ist zu erwarten.

Oetzen, den 09.01.1997



Bürgermeister (in)





Gemeindedirektor (in)

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Am Bahnhof IV", Gemeinde Oetzen

Stellungnahme
Landkreis Uelzen

Prüfung
Gemeinde Oetzen

Stellungnahme

Die Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Schallgutachtens ist völlig unzureichend. Zwar geht die Gemeinde gemäss Seite 7 der Begründung davon aus, dass das Wohnen im MI unzulässig sei, eine entsprechende Festsetzung fehlt jedoch. Sie wäre in einem MI auch nicht durchsetzbar, da dann die Charakteristik eines MI nicht mehr gegeben wäre. Nach Seite 4 der Begründung bemüht sich die Gemeinde, das Wohnen im MI doch zu ermöglichen. Wie das geschehen soll, ist aber nicht angegeben; es wird auch nicht dargestellt, wie die Gemeinde im Falle des Scheiterns ihrer Bemühungen verfahren will. Die Lösung des Problems Schallschutz muss zu einer technisch und rechtlich machbaren Festsetzung führen. Der Bebauungsplan kann in dieser Form nicht rechtsverbindlich werden, da damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Nachtruhe!) nicht gewährleistet sind.

Abwägung

Das in der Stellungnahme beschriebene Gebiet wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Stellungnahme

Auch mit dem Staubgutachten setzt sich der Plan unvollständig auseinander. Die Beschränkungen für einen kleinen Teilbereich für die Bebauung, Kinderspielplätze oder ähnliche Einrichtungen werden in der Begründung nicht erwähnt, es findet damit auch sonst keine Auseinandersetzung statt. Tatsächlich liegt in diesem Bereich sogar der Kinderspielplatz.

Abwägung

Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme

Die Gliederung des MI verfolgt das Ziel, Gewerbe- und Wohnnutzung voneinander zu trennen. Das entspricht auch der Besprechung vom 18.11.1994. Das Ergebnis erscheint jedoch nicht schlüssig. Im eingeschränkten MI wird nur ein bestimmter Gewerbebetriebstyp allein zugelassen (s. u.), im ungegliederten MI sind hingegen alle Arten von MI-verträglichen Gewerbebetrieben zulässig. Dem benachbarten WA in den Bebauungsplänen "Am Bahnhof" II (hier benachbart sogar Ruhezone) und III tritt damit ein umfassender zu nutzendes Gebiet gegenüber als das nur eingeschränkt gewerblich zu nutzende Grundstück im Norden. Mit dem Nebeneinander - uneingeschränktes MI - WA - setzt sich die Begründung nicht auseinander.

Eine Gliederung des MI gemäss § 1 Abs. 4 BauNVO muss dem Normcharakter des Bebauungsplanes entsprechend so abstrakt wie möglich formuliert sein. Sie darf nicht betriebs- oder anlagenbezogen sein, damit der Gemeinde nicht der Vorwurf einer Wettbewerbsbeschränkung oder Begünstigung bestimmter Unternehmen gemacht werden kann (OVG Münster, Urteil vom 10.11.1980 - 11a NE 45/78 - u. a. in BRS 36,3).

Abwägung

Das angesprochene MI wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Gliederung des MI entspricht sowohl dem Planungswillen der Gemeinde als auch den betrieblichen Vorstellungen der Firma Tasto, die ggf. beabsichtigt, die Fläche zu erwerben.

Die textliche Festsetzung zum MI_g wird entsprechend geändert.

Stellungnahme

Es bestehen Zweifel, ob das im Südteil gelegene MI aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Gemäss Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung zur 1. Flächennutzungsplanänderung musste hier die geplante W-Darstellung gestrichen werden. Der Flächennutzungsplan stellt hier nur "Fläche für die Landwirtschaft" als Puffer zu dem Betrieb Tasto dar.

Abwägung

Das erwähnte Gebiet wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Stellungnahme

Auch für die Grundstücke Bahnhofstrasse 3 und 3A muss die Begründung sich mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auseinandersetzen. Zwar ist die WA-Festsetzung eine Übernahme des vor dem Flächennutzungsplan genehmigten Bebauungsplans "Am Bahnhof", der Flächennutzungsplan stellt hier jedoch MI dar.

Abwägung

Warum der Flächennutzungsplan entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan MI darstellt, kann die Gemeinde Oetzen nicht nachvollziehen, sie ist dafür nicht zuständig.

Die Gemeinde Oetzen hält die rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Bahnhof II" und "Am Bahnhof" für die Rechtsgrundlage des Änderungsverfahrens in dem Bereich, wobei im "Allgemeinen Wohngebiet" insofern nichts geändert wird, sondern die gültige Liegenschaftskarte untergelegt wird. Damit wird die Einmassung berichtigt.

Stellungnahme

Nicht nachvollziehbar ist, warum das Wohnhaus Bahnhofstrasse 1 nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurde. Hierfür gilt weiter der alte Bebauungsplan mit allen darauf möglicherweise erwachsenden Problemen.

Abwägung

Das Wohnhaus wird in der neuen Fassung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Stellungnahme

Die Angaben der Begründung zur Erschliessung auf Seite 5 sind unklar. Die Strassenbezeichnung "An der Bahn" taucht im Plan nicht auf. Wenn die dortige Strasse "Am Bahnhof" öffentlich gewidmet ist, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich. Sollte es bei dieser Festsetzung bleiben müssen, ist der Begünstigte anzugeben.

Abwägung

Die Strasse "Am Bahnhof" ist bis zum westlichen Ende der nördlich der Strasse liegenden Gebäude Gemeindeeigentum.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist erforderlich, um die Fläche zwischen Firma Tasto und Firma Böhm (Kartoffeltrocknung) zu erschliessen, die späteren Eigentümer sind die Begünstigten.

Stellungnahme

Auf Seite 8 der Begründung ist unter Nr. 4.3 der Begriff "Gewerbegebiet" zu streichen.

Der ausserhalb des Plangebietes liegende Hinweis auf "Am Bahnhof II" muss im Bereich Bauckstrasse liegen.

Das in der Planzeichenerklärung verwendete Planzeichen 13.2.1 der PlanzV ist in der Planzeichnung nicht enthalten; die textliche Festsetzung Nr. 4 geht daher ins Leere.

Abwägung

Wird eingearbeitet.

Stellungnahme

Da der Plan zum Teil alte Bebauungspläne aufhebt, verweise ich auf Nr. 40.2 VV-BauGB. Auf die Teilaufhebung sollte auch in der Bezeichnung des Bebauungsplanes verwiesen werden.

Abwägung

Die Gemeinde Oetzen ändert die Bebauungspläne "Am Bahnhof" und "Am Bahnhof II" geringfügig. Die Bezeichnung des B-Plans "Am Bahnhof IV" wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 1.11.1994 hatte das Tiefbauamt insbesondere zur Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer Stellung genommen.

Dies hat der Planer offenbar zum Anlass genommen, die Niederschlagswasserableitung aus dem Gewerbegebiet völlig ungeregelt zu lassen. Die ursprüngliche textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3, die besagte, dass Niederschlagswasser - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern ist, wurde ebenfalls fallengelassen.

Ich halte deshalb den nunmehr vorgelegten Bebauungsplan nur dann für zulässig, wenn die Gemeinde Art und Umfang der zukünftigen Niederschlagswasserableitung mit der Wasserbehörde klärt und die Erteilung entsprechender Erlaubnisse bzw. Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Ich halte es für ein Gewerbegebiet nicht für sachgerecht, die Niederschlagswasserableitung allein den Gewerbetreibenden/Grundstückseigentümern bzw. dem Zufall zu überlassen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes des Landkreises zur "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" zum Niederschlagswasser wurde von der Gemeinde abgewogen. Da das Niederschlagswasser im Gebiet nicht versickern kann, kann es in den vorhandenen Mischkanal geleitet werden, dies ist Satzungsgemäss zulässig.

Die fehlende Übernahme in die Begründung ist ein redaktionelles Versehen. Der Planer hält den forschen Ton der Stellungnahme für unangemessen, da derartig fehlende Begründungsteile unbeachtlich sind.

Die Gemeinde Oetzen ist in der Lage, derartig technische Angelegenheiten zu regeln, ohne dass dies in der Begründung steht.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Begründung wurde dem
Landkreis Uelzen im Rahmen des An-
zeige verfahrens für die Bebauungs-
plan "Am Bahnhof IV" vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
gem. § 11 BauGB wurde mit Maßgaben
nicht geltend gemacht.

Uelzen, den 15.04.1996

Janer
I.V.

