Stadt Bleckede

TEIL I - Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:

Stadt Bleckede
Lüneburger Str. 2
21354 Bleckede

INHALT

1 Allgemeines ... 4
1.1 Planungsanlass und Planungsziele ... 4
1.2 Bestandsanalyse ... 4
1.2.1 Lage im Raum ... 4
1.2.2 Abgrenzung des Plangebietes ... 5
1.2.3 Orts- und Landschaftsbild ... 5
1.2.4 Nutzungs- und Freiraumstruktur ... 5
1.2.5 Bodendenkmäler ... 5
1.2.6 Altlasten ... 6

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 6
2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 6
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ... 6
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ... 7
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8
2.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
2.4 Hochwasserrisikogebiete ... 9
2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt ... 9
2.5.1 Landschaftsrahmenplan, hier Biosphärenreservatsplan ... 9
2.5.2 Schutzgebiete und -objekte ... 9
2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ... 10

3 Ziele der Bebauungsplanänderung ... 11

4 Festsetzungskonzept ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 13
4.2.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit ... 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 13
4.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen ... 13
4.5 Oberflächenentwässerung / Versickerung des Niederschlagswassers ... 13
4.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie ... 14
4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ... 15
4.8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen ... 16
4.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16
4.8.2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ... 17
4.9 Örtliche Bauvorschriften ... 18
4.9.1 Dacheindeckung ... 18
4.9.2 Außenwandflächen ... 18
4.9.3 Werbeanlagen ... 18
4.10 Hinweise ... 19
4.10.1 Kampfmittel ... 19
4.10.2 Archäologische Funde ... 19
4.10.3 DIN-Normen ... 19
4.10.4 Pflanzlisten ... 19

4.10.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen ... 19
4.10.6 Baum- und Bodenschutz ... 19

5 Umweltprüfung ... 20

6 Erschließung ... 20
6.1 Erschließung des Plangebietes ... 20
6.2 Verkehrsaufkommen aus Vorhaben und Verkehrsfluss im Stadtgebiet ... 20

7 Immissionsschutz ... 21
7.1 Ausgangssituation ... 21
7.2 Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung ... 21

8 Ver- und Entsorgung ... 22
8.1 Oberflächenwasser ... 22
8.2 Wassergraben ... 23
8.3 Schmutzentwässerung ... 23
8.4 Brandschutz ... 23
8.5 Trinkwasser ... 23

9 Flächen- und Kostenbilanz ... 24
9.1 Flächen ... 24
9.2 Kosten ... 24

10 Anlagen ... 24

11 Grundlagen ... 25

1 ALLGEMEINES

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ wurden 1981 die seinerzeit einzigen Flächen für eine weitere Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet planrechtlich gesichert. Die Ausweisung ist von besonderer Bedeutung für die Schaffung neuer sowie die Erhaltung vorhandener Arbeitsplätze gewesen. Einer Abwanderung von Arbeitskräften sollte entgegengewirkt werden.

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ist eine wesentliche gemeindliche Aufgabe zur Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze sowie zur Bereitstellung eines Angebots für siedlungswillige Gewerbebetriebe. Flächen, die sich aus Sicht der Stadt für eine gewerbliche Inanspruchnahme besonders anbieten, sollen deshalb zur Verfügung gestellt werden.

Das städtebauliche Ziel der Stadt Bleckede, ist es die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ für einen Teilbereich zu überarbeiten und an die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen. Da diese Anpassungen in Teilen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 11 berühren, ist eine 1. Änderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Es sind Festsetzungen gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung des Einzelhandels- bzw. Gewerbestandorts geplant.

Die vorgesehene Planung kann aus der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung des FNP ist daher nicht notwendig.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage im Raum

Die Kleinstadt Bleckede liegt im nördlichen Teil Niedersachsens und gehört zum Landkreis Lüneburg. Die Stadt mit knapp 9.650 Einwohnenden liegt größtenteils im Urstromtal der Elbe. Im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform wurden 1974 die bis dahin eigenständigen Gemeinden Alt Garge, Barskamp, Brackede, Breetze, Garlstorf, Garze, Karze (mit Vogelsang), Radegast, Rosenthal, Walmsburg (mit Reeßeln), Göddingen (mit Nindorf) sowie Wendewisch in die Einheitsgemeinde Stadt Bleckede eingemeindet.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch die historische Entwicklung sowie durch den Flusslauf der Elbe und das Elbvorland. Vor über 800 Jahren wurde die Stadt gegründet, die ererbte Fachwerkarchitektur prägt noch heute das Gesicht der Stadt.

Bleckede bildet eine der Stationen einer durch ganz Deutschland verlaufenden Ferien- und Kulturroute auf der 1990 ins Leben gerufenen sogenannten Deutschen Fachwerkstraße.

Im 20. Jahrhundert war Bleckede über eine Bahnstrecke mit Lüneburg verbunden (Bleckeder Kleinbahn). Der Personenverkehr wurde 1977 eingestellt, der Güterverkehr folgte schließlich 2007. Seit 1981 setzt sich die Arbeitsgemeinschaft Verkehrsfreunde Lüneburg e. V. (AVL) für die Reaktivierung der Strecke ein und betreibt bis heute mit dem „Heide-Express“ Fahrten mit sanierten historischen Eisenbahnfahrzeugen. In jüngster Zeit wurde jeweils für einige Tage probeweise der Personenverkehr auf der Strecke aufgenommen. Nach positiver Resonanz auf diese Probefahrten stellte

der Landkreis Lüneburg Haushaltsmittel für ein Gutachten bereit, das eine mögliche Reaktivierung des Personenverkehrs neu bewerten soll.

Mittels einer Fähre sind die südlich der Elbe gelegenen Ortsteile mit dem Norden der Elbe verbunden. Bleckede ist über ein Netz aus Landstraßen an die umliegenden Gemeinden und nahegelegenen Städte Lauenburg und Lüneburg sowie die Bundesstraßen 209 und 216 angebunden.

1.2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ ist innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Bleckede gelegen. Das bereits großflächig ausgebaute Gewerbegebiet befindet sich westlich der Kernstadt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Straße „Am Bleckwerk“. Im Osten befindet sich ein durch Einzelhäuser geprägtes Wohngebiet, auf welches im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung besonderes Augenmerk gelegt wird.

An der nord-östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung), der weiterhin genutzt werden soll und daher bestehen bleiben muss.

Westlich sowie nordwestlich des Plangebietes befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Nahezu die gesamte Bebauung des Stadtgebiets Bleckede ist südlich des Bleckeder Hafens - an einem Nebenarm der Elbe - und nördlich der großräumigen Waldflächen angesiedelt. Während das Zentrum vor allem durch eine dichtere Bebauung aus Fachwerkhäusern geprägt ist, befindet sich im südöstlichen Bereich eine lockere Wohnbebauung aus überwiegend Ein- und Doppelhäusern. Im südwestlichen Bereich befinden sich südlich des Bahnhofs, entlang der Straße „Am Bleckwerk“ gewerblich genutzte Flächen.

1.2.4 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das größte Naherholungsgebiet nahe des Plangebietes ist die sogenannte Elbaue im Deichvorland bei Bleckede, Teil eines größeren Wandergebietes entlang des südlichen Elbufers.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Plangebietes sowie auch das Plangebiet selbst weisen mehrere Knickstrukturen auf. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Knickstrukturen näher untersucht und ggf. erhalten.

1.2.5 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

Für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten zur Realisierung des Vorhabens Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

1.2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich aller Voraussicht nach ebenfalls keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) abzustimmen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die Herstellung und Sicherung des Nachhaltigkeitsdreiecks zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie und die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über die der Erreichung dieser Ziele zugrundeliegenden raumordnerischen, landesplanerischen und zentralörtlichen Einordnungen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht den hier gemachten Vorgaben.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

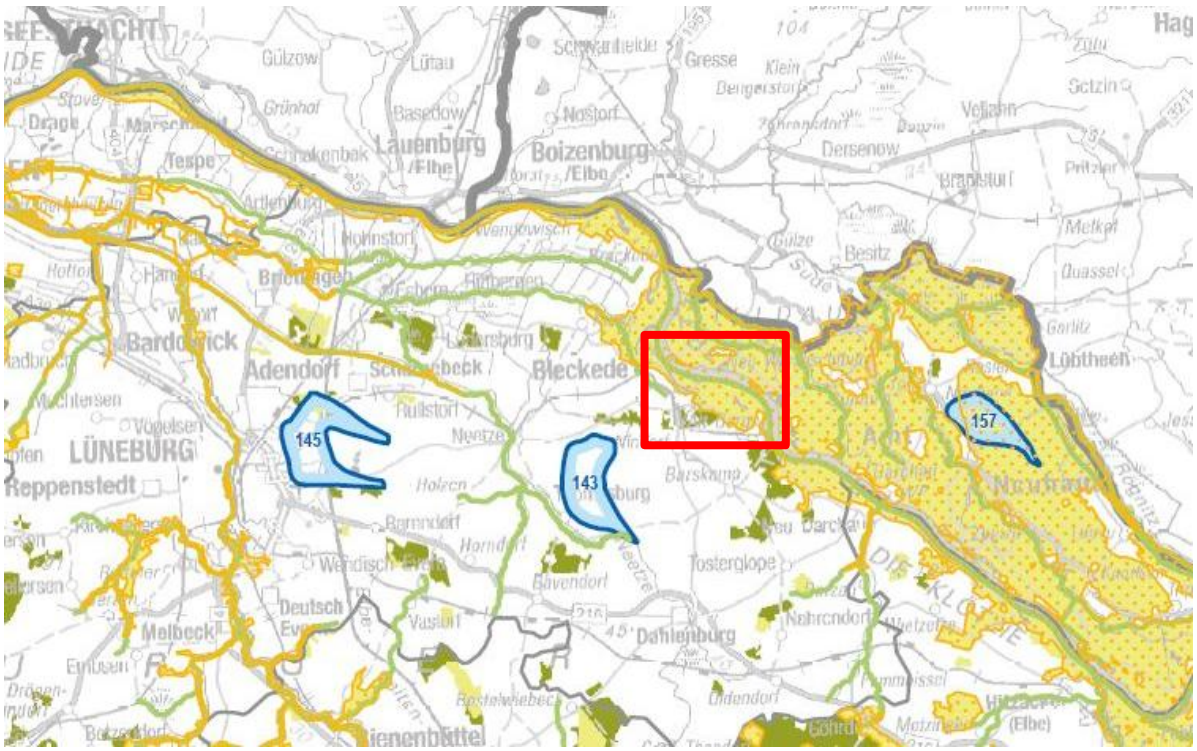

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (zuletzt geändert 2022) des Landes Niedersachsen

Im zuletzt 2022 in Teilen geänderten Landes-Raumordnungsprogramm in der Fassung von 2017 des Landes Niedersachsen wird der Bereich nördlich des Stadtzentrums Bleckede als Teil eines größeren Biotopverbundes betrachtet (im Ausschnitt – *Abb. 2* – als grüne Linie dargestellt). Der Biotopverbund wird hierbei näher als Querungshilfe ausgewiesen.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In der gültigen Fassung der 1. Änderung des RROP 2010 für den Landkreis Lüneburg als auch in der in Aufstellung befindlichen Neufassung wird das Stadtgebiet Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Zusätzlich sind die Flächen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

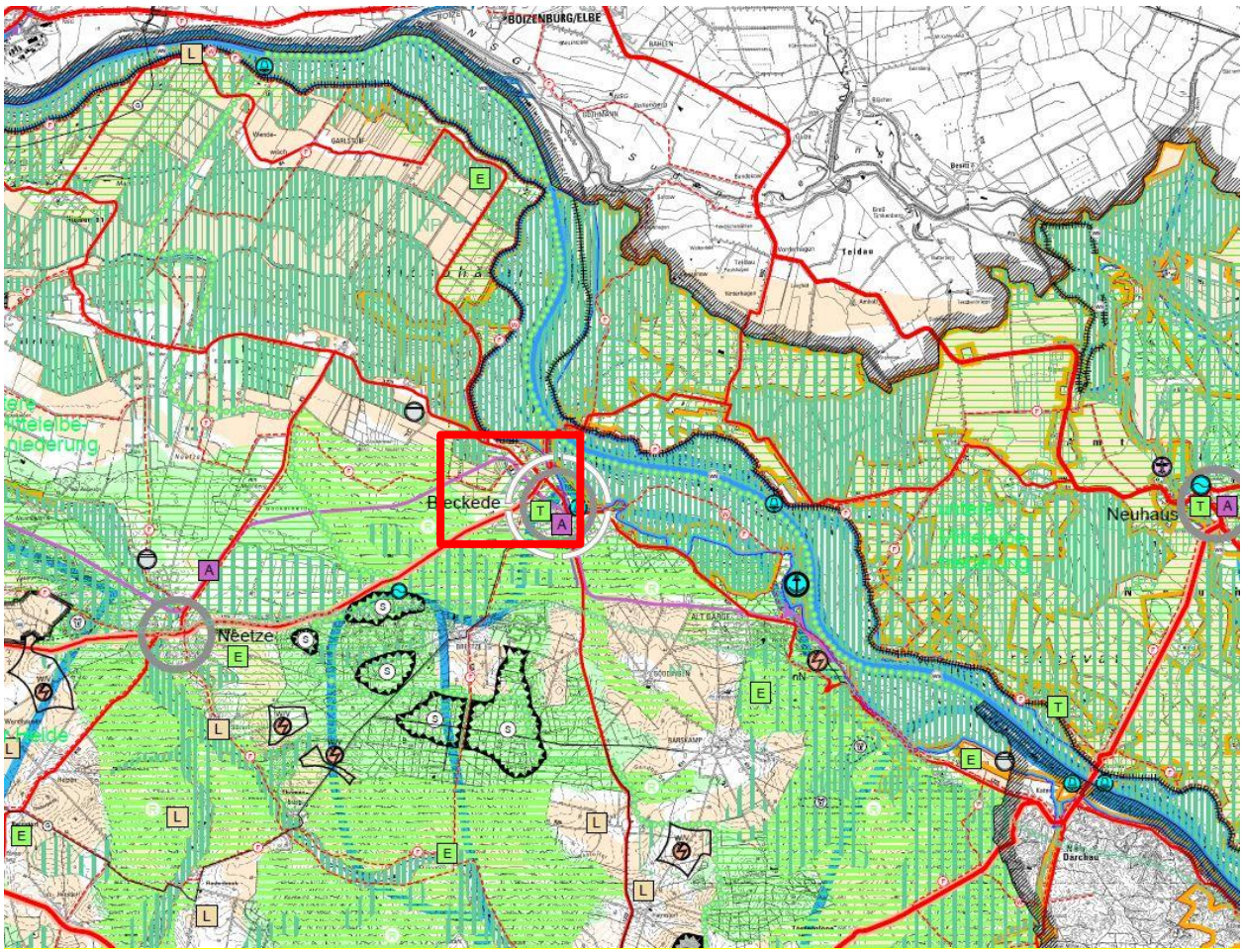

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg

Für die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ liegt bereits eine vorbereitende (aus dem Jahr 1999) und eine verbindliche Bauleitplanung (aus dem Jahr 1981) vor. In beiden Bauleitplänen waren die Flächen bereits bei der Aufstellung des RROP als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen und sind mittlerweile zum großen Teil auch umgesetzt worden.

Die Ausweisung der Flächen in der Karte und Text des RROP als Vorbehaltsgebiet für die Naherholung ist daher vor dem Hintergrund sowohl dieser gültigen verbindlichen Bauleitpläne kein zusätzlicher Konflikt mit dem RROP als auch vor dem Hintergrund der gebauten Situation im Bestand nicht realisierbar. Im größeren Zusammenhang betrachtet beeinträchtigt eine Bebauung dieser Flächen die Wegeinfrastruktur und das Erscheinungsbild dieses Raumes nicht oder sehr marginal

und berührt damit aus Sicht der Stadt Bleckede nicht das raumordnerische Ziel, den Raum südwestlich des Siedlungskörpers der Stadt Bleckede für die Naherholung zu nutzen und entsprechend auszugestalten.

Es sei darauf verwiesen, dass diese Darstellungen aufgrund ihres Charakters als Vorbehaltsflächen der Abwägung durch die Stadt Bleckede zugänglich sind.

Im RROP wird der Stadt Bleckede andererseits auch eine überörtliche Bedeutung für das Vorhalten von Industrie- und Gewerbeflächen zugeordnet. Diesem Ziel der Raumordnung wird mit dieser Planung aufgrund der Abwägung durch die Stadt Bleckede entsprochen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede (genehmigt 1999) ist das Plangebiet an der Straße „Am Bleckwerk“ gegenwärtig als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

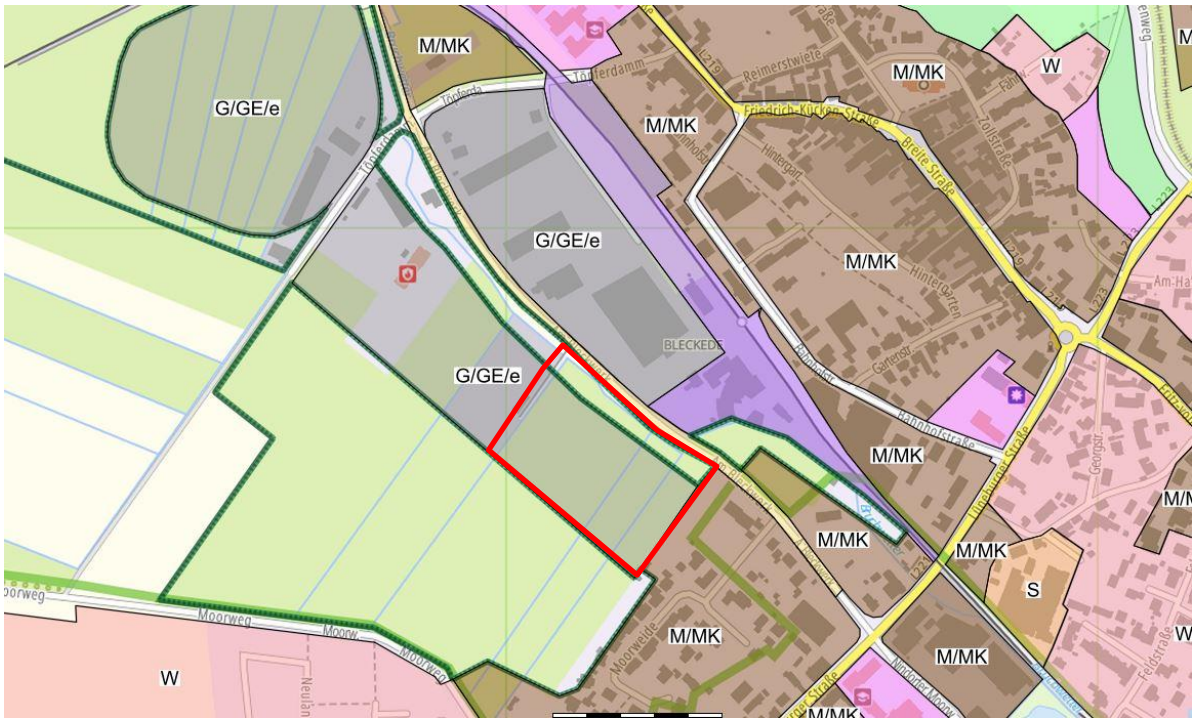

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“.

Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bereits ein Gewerbegebiet fest, das nordöstlich an das bestehende Mischgebiet an der Straße „Moorweide“ angrenzt. Es wurden seinerzeit Festsetzungen getroffen, die in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Beispielsweise ist die Erschließung des Gebietes anders geplant, als der gültige Bebauungsplan dies

festsetzt. Es werden daher die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 berührt, so dass diese Änderung erforderlich wird.

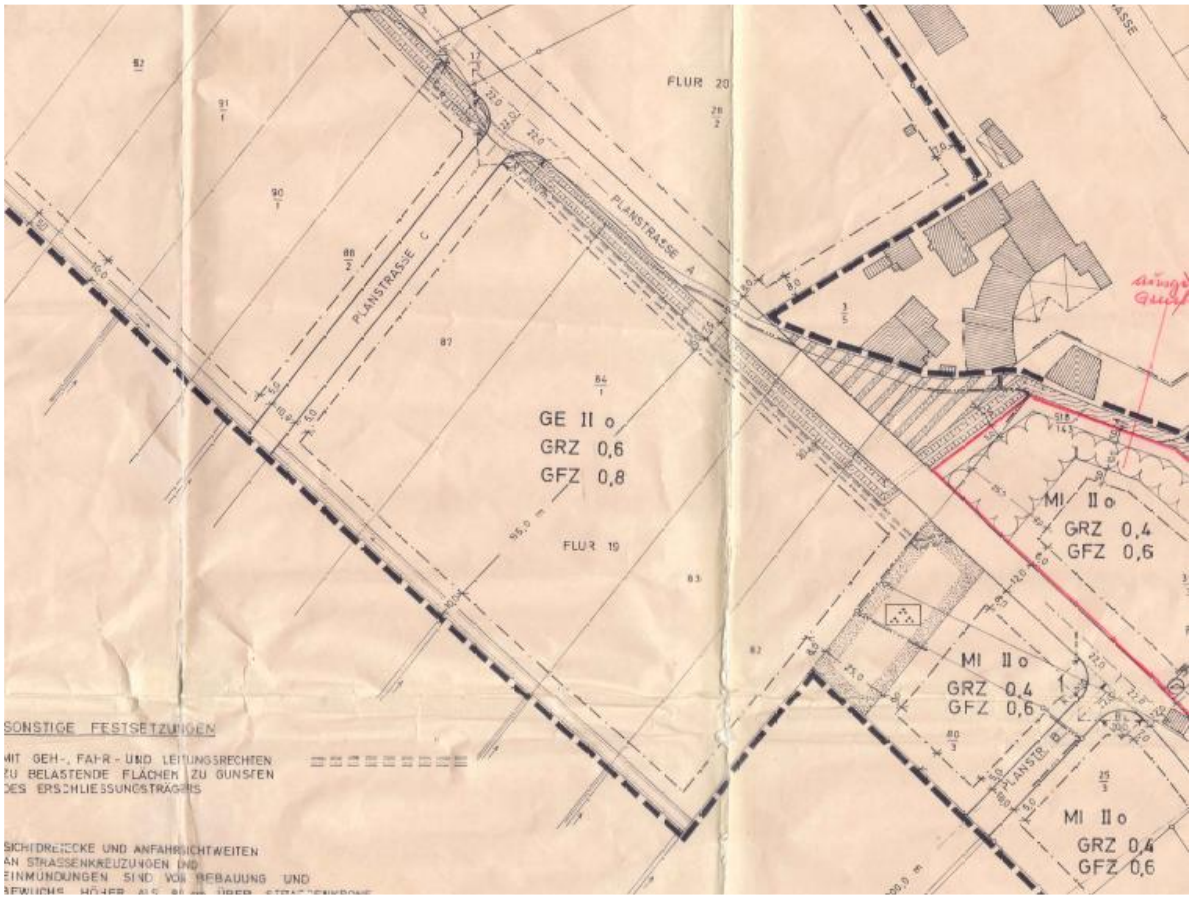

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“

2.4 Hochwasserrisikogebiete

Gemäß der Hochwasserrisikokarte gem. § 47 WHG (Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg) liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines gesicherten Überschwemmungsgebietes, sondern im Bereich des sog. HQ-extrem. Hier ist Risiko i.d.R. größer ist als ein 200jähriges Hochwasserrisiko (HQ-200), aber kleiner als ein 100jähriges Hochwasserrisiko (HQ-100) und ist als seltenes Szenario zu bewerten.

2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

2.5.1 Landschaftsrahmenplan, hier Biosphärenreservatsplan

Der Biosphärenreservatsplan für das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ aus dem Jahr 2009 sieht für den Geltungsbereich Maßnahmen zum Erhalt von Dauervegetation auf erosionsempfindlichen Standorten sowie Maßnahmen zur Wiedervernässung (teil-)entwässerter Moorstandorte vor. Es gelten zudem die allgemeinen Ziele für den Gebietsteil A.

2.5.2 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete. Etwa 700 m nördlich liegen das FFH-Gebiet Nr. 74 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittelelbe“. Etwa

1,5 km südöstlich des Untersuchungsgebiets liegt das LSG LG 1 „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“.

Der Geltungsbereich sowie der Großteil des Untersuchungsgebiets befinden sich innerhalb der Grenzen des länderübergreifenden UNESCO Biosphärenreservats „Flusslandschaft Elbe“ (Gesamtfläche 2.825 km²). Daran hat das niedersächsische Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ insgesamt einen Flächenanteil von rd. 567 km^2. Das Untersuchungsgebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats. Bei den Gebietsteilen A handelt es sich überwiegend um Siedlungsstrukturen und anthropogen stark überprägte Bereiche, in denen die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Schönheit des Orts- und Landschaftsbildes langfristig gesichert bleiben sollen.

2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele der Aufstellung der Bebauungsplanänderung stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In der Stadt Bleckede besteht eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere auf kleineren Grundstücken. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist daher eine Neustrukturierung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes.

Um auch kleinere Grundstücksgrößen anbieten zu können, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine innere Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage für LKW vorgesehen. Zusätzlich ist die Realisierung einer Maßnahmen- und Ausgleichsfläche im östlichen Bereich geplant. Diese dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Gleichzeitig dient sie aber auch als Schutz für das bestehende Wohngebiet.

Durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll der Standort eine positive und zielgerichtete Gestaltung erfahren und sich in den bestehenden Gewerbestandort integrieren. Das betrifft den Hochbau, zulässige Werbeanlagen sowie eine angemessene Ein- und Durchgrünung.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan trifft für das Gewerbegebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt zusätzlich die Festsetzungen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Wendischbleckede I“ setzt für das Plangebiet dieser 1. Änderung bereits ein Gewerbegebiet fest, das nordöstlich an das bestehende Mischgebiet an der Straße „Moorweide“ angrenzt. In diesem Mischgebiet wurde angrenzend an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine Wohnbebauung realisiert, die - vornehmlich immissionsschutzrechtlich - zu schützen ist. Daher wird mit der Aufstellung dieser 1. Änderung ein entsprechend ausreichend breiter Streifen der aktuell noch ausgewiesenen Gewerbeflächen in eine Maßnahmenfläche umgewandelt - gewissermaßen als „Pufferbereich“.

Weitere Festsetzungen entsprechen ebenfalls nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Es wurden seinerzeit zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ, eine GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Nun sollen Festsetzungen bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen ergänzt werden.

Die Erschließung war seinerzeit über die Straße „Am Bleckwerk“ sowie über die am Westrand des Geltungsbereiches dieser ersten Änderung gelegene Planstraße C erfolgt. Diese Planstraße C ist, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ schmaler sowie nicht auf voller Länge realisiert worden. Mit der 1. Änderung wird dieser Zustand angepasst. Die Verkehrsfläche wird in ihrer tatsächlichen Länge und Breite dargestellt. Für die restlichen, von Straßenverkehrsfläche in Gewerbefläche umzuwandelnden Flächen der Planstraße C werden die Festsetzungen des westlich angrenzenden Industriegebietes übernommen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden somit auf diese Flächen ausgeweitet und dabei ohne Veränderung aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 11 übernommen. Diese Festsetzungen werden im folgenden Festsetzungskonzept daher nicht im Detail erläutert, sondern sind der Planzeichnung dieser 1. Änderung zu entnehmen.

Zusätzlich wird eine neue innere Erschließungsfläche festgesetzt, um die Aufteilung der Gewerbefläche in kleine Grundstücke zu ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind in dem Gebiet GE nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen,
- Tankstellen

In Gewerbegebieten sollte die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nach Möglichkeit ausgeschlossen werden, denn

- zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, wenn sich Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Ortskerns ansiedeln können. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollten derartige Entwicklungsmöglichkeiten deshalb nach Möglichkeit ausgeschlossen werden,
- zum anderen hat allein die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge;
- außerdem kann ein Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet das knappe Flächenpotenzial für solche Nutzungen sichern, die z.B. aufgrund ihrer Emissionen auf Standorte mit einer größeren Entfernung zu Wohngebieten angewiesen sind.

Im Gewerbegebiet sind außerdem Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, diese benötigen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf. Dies ginge zu Lasten der hier gewollten typischen Gewerbenutzungen. Zudem sind für diese Nutzungen auch andere Standorte möglich und vorhanden, die beispielsweise aufgrund ihrer Nähe zu einem Siedlungsköper mit Wohnnutzung geeigneter erscheinen. Gleiches gilt für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, auch sie sollen hier nicht zulässig sein.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sollen im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht ermöglicht werden, um den Image- und Sicherheitswert zu sichern und zusätzliche nächtliche Immissionsbelastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr für das angrenzende Wohngebiet auszuschließen.

Im Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die vom Immissionsverhalten als „nicht wesentlich störend einzustufen sind. Geruchsintensive Betriebe, also Anlagen, die zu einer Geruchsbelästigung in der Umgebung führen können, sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI) bleiben unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des

Plangebietes ermöglichen und diese sinnvoll begrenzen. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Höhe der GRZ von 0,6 entspricht weiterhin dem Bebauungsplan Nr. 11. Die GRZ ermöglicht weiterhin eine flexible Ausnutzung der Grundstücke.

4.2.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Aufgrund der Einbindung in die vorhandene Bebauung werden zur Steuerung der Höhenentwicklung maximale Gebäudehöhen festgelegt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude mit einer im Verhältnis zum angrenzenden Bestand angemessenen Höhe errichtet werden.

Der Bezugspunkt (Bz) für diese festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. OKFFEG darf maximal auf einer Höhe von 9,5 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

Es ist eine maximale Sockelhöhe – die Höhendifferenz zwischen OKFFEG und der Geländeoberkante - von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt, also OKFFEG zulässig.

Die Gebäudekörper im Plangebiet sollen weiterhin mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Um diese Zweigeschossigkeit realisieren zu können, wird eine Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 2 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung als offene Bauweise bleibt bestehen. Die Gebäudelänge darf dabei eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine lockere Bebauung, die sich am Bestand orientiert, gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so festgelegt, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des jeweiligen Baufensters realisiert werden kann.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Zum Schutz von Gehölzstrukturen sowie zum Freihalten von möglichen Bewirtschaftungswegen für die Wassergräben werden Festsetzungen zu Art und Lage der baulichen Nebenanlagen getroffen. So sollen Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Offene Kleingaragen (Carports) und geschlossene Kleingaragen sind im Plangebiet unzulässig.

4.5 Oberflächenentwässerung / Versickerung des Niederschlagswassers

Im Gewerbegebiet sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswasser,

insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden).

Die Böschungen und der Schutzstreifen längs des Grabens sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bäume, Sträucher und Hecken etc. dürfen nicht angepflanzt werden, wenn dadurch die Unterhaltungsarbeiten behindert werden. Beim Errichten von Zäunen ist darauf zu achten, dass eine Durchfahrt von min. 5m Breite zur Verfügung gestellt wird.

Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

4.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ soll ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden. In diesem Zuge soll die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). „Dachfläche“ meint dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m^2) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),
- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, -aufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromversorgung ausgerichtet.

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhaft ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Bei geneigten Dächern sind PV-Anlagen nur dann zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Solarwärmekollektoren müssen sich bei geneigten Dächern in die Dachflächen einfügen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten Gesamt- Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Wendischbleckede“ zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Gesamt-Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Richtungssektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.

Abweichend zu DIN 45691, Abschnitt 5 wird festgesetzt: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

Teilfläche / Sektor	TF1		TF2		TF3		TF4		TF5	
	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
	[dB(A)/m²]		[dB(A)/m²]		[dB(A)/m²]		[dB(A)/m²]		[dB(A)/m²]	
A	65	41	63	39	63	38	65	41	65	50
B	65	48	65	46	65	45	65	48	65	57
C	65	49	65	47	65	46	65	49	65	58
D	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
E	65	48	65	46	65	45	65	48	65	57
F	65	55	65	53	65	52	65	55	65	64

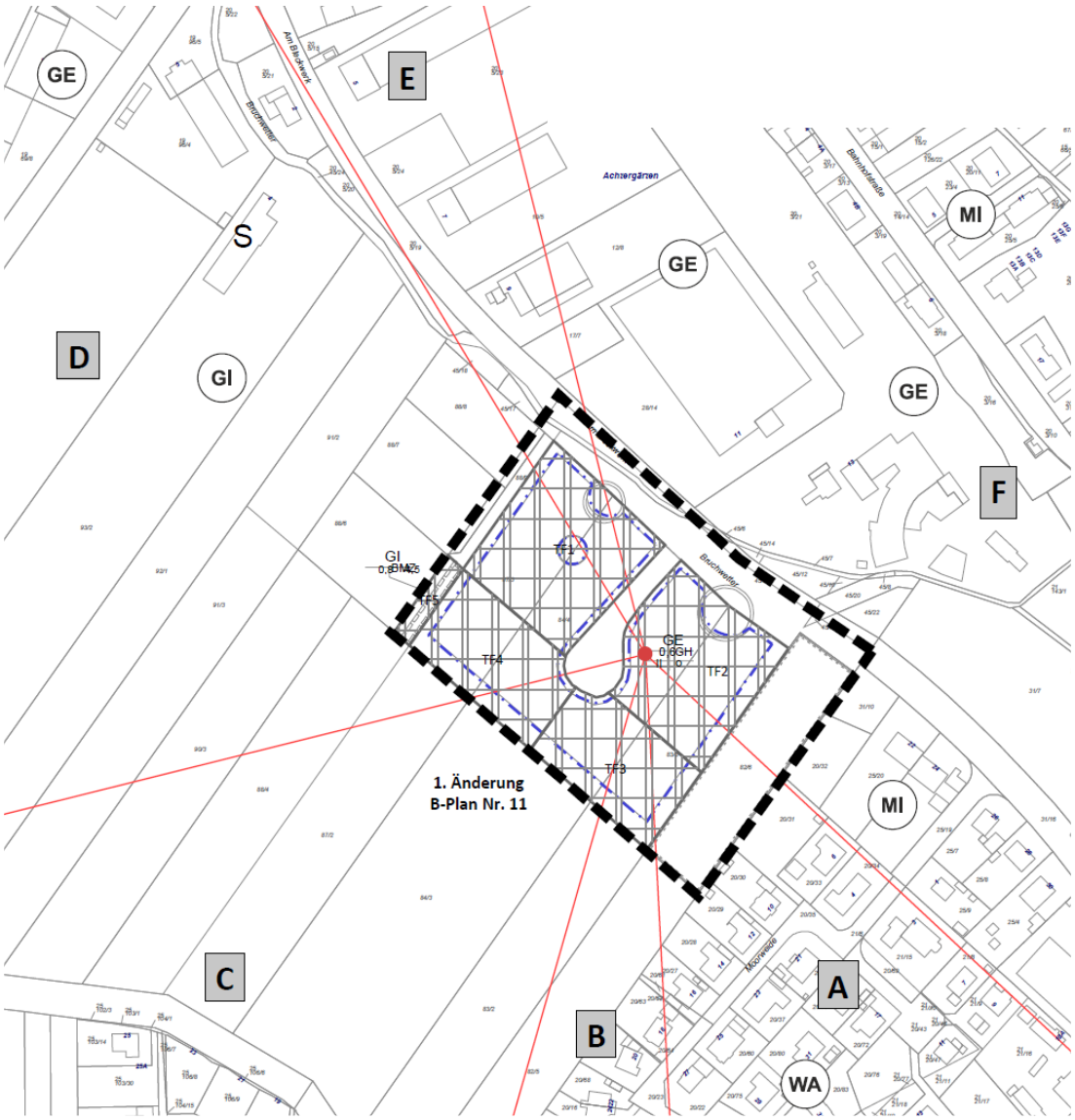

Abbildung 5: LEK: Gesamt-Emissionskontingent I T: Beurteilungszeitraum TAG I N: Beurteilungszeitraum NACHT

4.8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

4.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme „Entwicklung von nährstoffreichem Feuchtgrünland“ dient der Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Auch für die Insektenfauna und in der Folge auch für Fledermäuse sowie Vögel ist die vorgesehene Vegetationsentwicklung im Vergleich

zu dem derzeit überwiegend artenarmem Grünlandbiotop förderlich. Durch die Maßnahme werden zudem die natürlichen Boden- und Grundwasserfunktionen gefördert. Alternativ ist die Beweidung der Fläche mit max. 1,5 GVE (Großvieheinheiten, 1 GVE = eine erwachsene Milchkuh, ein Pferd über 6 Monate) möglich, die Begrenzung der GVE dient der Extensivierung der Grünlandfläche sowie der Vermeidung von Trittschäden. Die Anpflanzungen von Bäumen auf der Maßnahmenfläche, an dafür geeigneten Standorten wie bspw. entlang der Ränder (s. Plan 1), dienen als Ersatz für die zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs. Nach Möglichkeiten sollten Weiden verwendet werden, die zu Kopfweiden entwickelt werden.

Durch den Einbau eines Rohrdurchlasses mit großem Durchmesser ist die Durchgängigkeit der Bruchwetter für aquatische Lebewesen gewährleistet. Die Biotopvernetzungsfunktion kann erhalten bleiben.

Der Erhalt und die Pflege halbruderaler Gras- und Staudenfluren im Bereich der öffentlichen Grünflächen außerhalb der Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote dient der Aufwertung dieser Grünstreifen insbesondere für die Insektenfauna und in deren Folge auch für Fledermäuse sowie Vögel.

Die Begrünung der Dachflächen ist hinsichtlich der Förderung der Biodiversität und aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich. Sie dient zudem der Begrünung des Gewerbegebiets und somit auch der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds.

Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern und -mitteln führt zu einer Reduzierung der Lichtimmissionen des Gewerbegebiets und verringert das Anlocken von Nachtfaltern u. a. Insekten. Die Außenbeleuchtungen sind unter Verwendung von Leuchtmitteln mit Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin sowie streulichtarmen Lampentypen vorzunehmen. Der festgelegte max. Abstrahlungswinkel von 70° zur Vertikalen führt dazu, dass eine Abschirmung gegen den Himmel gewährleistet wird. Dies dient der Reduzierung von Lichtemissionen in die Umgebung. Insbesondere im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereichs des B-Plans, unmittelbar angrenzend an die offene Landschaft, hat diese Festsetzung eine hohe Bedeutung.

4.8.2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die vorgesehenen Anpflanzungsgebote von Bäumen und Sträuchern führen zu einer Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets. Durch die Anpflanzungen auf den Gewerbeflächen sowie im Bereich der Planstraße soll die Aufenthaltsqualität innerhalb des Gewerbegebiets gesteigert werden. Die Pflanzgebote auf den Verkehrs- und Gewerbeflächen sind insbesondere hinsichtlich der Zunahme der heißen Sommer durch den Klimawandel von entscheidender Bedeutung. Sie dienen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation des Gewerbegebiets durch Beschattungen sowie der Verdunstungskälte von Bäumen und Sträuchern. Die Bepflanzungen wirken der sommerlichen Überwärmung versiegelter Flächen deutlich entgegen und dienen zudem der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds. Vor diesem Hintergrund sind auch Schottergärten, die durch Steine und Kies dominierte Beete darstellen, nicht zulässig. Darüber hinaus können die Einzelbäume und Sträucher typischen Tierarten der Siedlungen als Habitate dienen. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Strauch- und Baumarten sind heimisch und für den ausgewählten Stand-ort geeignet. Sie sind darüber hinaus auch in Hinblick auf den Klimawandel, mit den einhergehenden extremen Trockenzeiten, besser geeignet als andere Arten.

Der Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern ist gegenüber äußeren Einwirkungen z. B. durch Bodenverdichtungen, Bodenabtrag empfindlich. Dies kann zu einer erheblichen Schädigung von Bäumen und Sträuchern führen. Vor diesem Hintergrund ist beachten, dass Wurzelräume dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Materiallagerungen jeglicher Art (z. B.

Baumaterial, Kfz, Fahrräder, Mülltonnen etc.) freigehalten werden müssen. Der Wurzelbereich umfasst den Bodenbereich unter einer Baumkorne (Kronenbereich, Kronentraufbereich) zzgl. 1,50 m. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – ist zu beachten.

Um die mit der Anpflanzung vorgesehene Zielsetzung, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel, zeitnah zu erreichen, sind alle Pflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

Ziel der Erhaltungsfestsetzung ist die Bestandssicherung der vorhandenen hochwertigen Baum- und Strauchvegetation, die gleichzeitig der landschaftsgerechten Eingrünung dient.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen dienen dem Ersatz für die durch den B-Plan betroffenen Bäume gemäß der Verordnung über das Biosphärenreservat, Gebietsteil A.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, soll sich die geplante Bebauung auch hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadenmaterialien in die Umgebung einfügen. Ebenfalls sollen Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden.

4.9.1 Dacheindeckung

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift „Dacheindeckung“ ist die Schaffung eines homogenen und damit harmonischen Gesamteindrucks des neuen Quartiers. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind innerhalb der Gewerbeflächen nicht zulässig.

4.9.2 Außenwandflächen

Eine Einfügung der Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der „Außenwandflächen“ erreicht werden. Hier ist die Wahl der Fassadenfarbe zum Schutz des Landschaftsbildes und auf Grund der Nähe zu bestehenden Wohngebieten besonders wichtig. Daher sind die Fassaden der Hauptbaukörper in Farben mit einem Hellbezugswert von mind. 40 bis maximal 70 zulässig.

Helle Fassadenflächen können das einfallende Licht der Sonne stärker als dunkle Flächen reflektieren. Dies reduziert die Erwärmung der Umgebung unmittelbar. Dunkle Oberflächen besitzen i. d. R. eine niedrigere Albedo (Rückstrahlvermögen diffus reflektierender, aber nicht spiegelnder Oberflächen, angegeben als Verhältnis von reflektiertem zu einfallendem Licht) als helle, d. h. sie absorbieren mehr Strahlung als helle Flächen. Helle Flächen verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Die thermische Belastung für die Gebäudenutzer sinkt.

4.9.3 Werbeanlagen

Auch zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen soll der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift enthalten, um aufdringliche Werbung zu vermeiden. Selbstleuchtende, hinterleuchtete oder angeleuchtete Werbeanlagen jeder Art sowie Lichterketten jeder Art sind unzulässig. Auch für sämtliche Gebäudeflächen und die Außenflächen sonstiger baulicher Anlagen gilt dieser Ausschluss. Auf diese Weise können von der Art der Werbung ausgehende erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen. Werbeanlagen sind, je Fassadenseite, bis zu einer Flächengröße von maximal 4 qm zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.

4.10 Hinweise

4.10.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.10.2 Archäologische Funde

Für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten zur Realisierung des Vorhabens Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

4.10.3 DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen sind zu den allgemeinen Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Stadt einzusehen.

4.10.4 Pflanzlisten

Die Pflanzenliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.10.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz sind zwingend zu beachten, da mit ihnen der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen wird. Weitere Erläuterungen der einzelnen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Umweltbericht, Kap. 6.1.1).

4.10.6 Baum- und Bodenschutz

Die Maßnahmen zum Baum- und Bodenschutz sind vor dem Hintergrund rechtlicher Vorgaben zu beachten.

5 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wendischbleckede I“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend sind.

In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG). Darüber hinaus erfolgt eine Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Daten des Landes, des Kreises und der Stadt Heide.

Der Umweltbericht ist Bestandteil (Teil II) dieser Begründung.

6 ERSCHLIEßUNG

6.1 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Bleckwerk“ erschlossen. Für die innere Erschließung wird eine Mischverkehrsfläche mit integrierten Mulden vorgesehen. Die Mischverkehrsfläche mündet im Nord-Süd-Verlauf in eine Wendeanlage.

Auf der Straße Am Bleckwerk findet aktuell kein Busverkehr statt.

6.2 Verkehrsaufkommen aus Vorhaben und Verkehrsfluss im Stadtgebiet

Der Prognose-Planfall 2035 berücksichtig die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2035 sowie das berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bebauungsplanes Nr. 11. Es wird in der Stadt Bleckede folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen zum Ansatz gebracht:

Tag:	MSV:
394 Kfz/24h davon 37 Lkw/24h	39 Kfz/h davon 4 Lkw/h

Der Erschließungsknotenpunkt Am Bleckwerk (L 219) / Plangebiet ist mit der sehr guten Qualitätsstufe QSV A in einem langfristig leistungsfähigen Zustand.

Der Knotenpunkt Lüneburger Straße (L 221) / Am Bleckwerk (L 219) / Nindorfer Moorweg ist sowohl als lichtsignalisierter Knotenpunkt mit zusätzlichem Rechtsabbiegestreifen in der Knotenzufahrt Am Bleckwerk mit der Qualitätsstufe QSV B als auch als in der favorisierten Variante als Kreisverkehr mit der Qualitätsstufe QSV A in einem langfristig leistungsfähigem Zustand.

Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt sich die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 11 in der Stadt Bleckede grundsätzlich als verträglich dar. Die vom Vorhaben erzeugten Verkehre können vom Bestandsnetz sowie unter Berücksichtigung der Verlagerungsverkehre der L 219 langfristig leistungsfähig aufgenommen werden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen.

Durch die lärmtechnische Untersuchung sind die zu überplanenden Flächen zu kontingentieren, d.h. es wird ein Konzept für die Verteilung der insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile an den für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsorten erarbeitet Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691. Dabei dürfen die Gesamt-Immissionswerte in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm; als Anhalt gelten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005.

Einzelmaßnahmen, beispielsweise für Vorhaben von bereits bekannten Ansiedlungswilligen werden nicht als Bestandteil des Bauleitplanverfahrens übernommen, um den Bebauungsplan langfristig allgemeingültig und nicht vorhabenbezogen zu erhalten. Die für die einzelnen anzusiedelnden Gewerbebetriebe erforderlichen Maßnahmen sind in einem auf die jeweilige Anlage abgestimmten Gutachten im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen und später als Auflagen zu erteilen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm zur Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente erforderlich.

7.2 Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 befinden sich lärmemittierende Nutzungen bzw. sind Gewerbegebiete (GE) und ein Industriegebiet (GI) festgesetzt, die als Vorbelastung im Sinne der DIN 45691 berücksichtigt wurden.

Die Berechnungsergebnisse im Anhang 2.1 der lärmtechnischen Untersuchung zeigen, dass Gesamtemissionskontingente in der Summe aus Emissionskontingent und Zusatzkontingent zwischen 63 dB(A)/m² und 65 dB(A)/m² im Beurteilungszeitraum TAG unter der Berücksichtigung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sowie unter der Berücksichtigung von weiteren derzeit nicht absehbaren städtebaulichen Entwicklungen möglich sind. Die vom Normgeber als angemessen in der DIN 18005 verankerte Nutzungsintensität von Gewerbe- und Industrieflächen ist gewährleistet. Trotzdem muss davon ausgegangen werden, dass ggf. die Abschirmung von lauten Betriebsvorgängen, insbesondere für die Teilflächen TF2 und TF3, in Richtung der südlich und süd-östlich angeordneten Wohngebiete notwendig wird.

Im Beurteilungszeitraum NACHT betragen die möglichen Gesamtemissionskontingente 38 dB(A)/m² bis 65 dB(A)/m². Entsprechend einer groben Einschätzung aufgrund der geltenden

Planwerte für Gewerbe- und Industriegebiete sowie aufgrund der langjährigen schallgutachterlichen Erfahrungswerte ist bei Emissionskontingenten ≤ 45 dB(A)/m² praktisch kein Nachtbetrieb möglich. Zur Ermöglichung eines Nachtbetriebes werden abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich; die Schallabstrahlung sollte in Richtung West erfolgen. Zusätzlich ist mit Einschränkungen typischer nächtlicher gewerblicher Nutzungen zu rechnen, z.B. Arbeiten in vollständig geschlossenen Hallen, keine Fahrbewegungen des Schwerverkehrs und keine Ladearbeiten auf den Freiflächen u. Ä.

Zur Vermeidung von übermäßigen Einschränkungen des Nachtbetriebes der zukünftigen Gewerbebetriebe und zur Ermöglichung der maximalen Schallabstrahlung wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nicht empfohlen.

Hinweise für die Betreiber

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm zur Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente erforderlich.

In den Flächen ist ein eingeschränkter Nachtbetrieb (22.00 bis 06.00 Uhr) möglich, wenn die Schallabstrahlung nicht in Richtung der Wohngebiete Moorweide und Moor-weg erfolgt. Mögliche Gebäudekörper sind auf den Betriebsgrundstücken so anzuordnen, dass eine wirkungsvolle Abschirmwirkung in diese Richtungen erreicht wird. Zu beachten ist dabei, dass eine nah an der Schallquelle angeordnete Abschirmung eine deutlich größere Abschirmwirkung entfaltet als eine entlang der Grundstücksgrenze angeordnete. Die größte Schallabstrahlung ist in Richtung West zum Töpferdamm möglich. Zur Reduzierung von Geräuschemissionen sollten lärmarme Geräte und Fahrzeuge eingesetzt werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume dem Nachbargrundstück angeordnet werden können. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind ab einem Abstand von 2,50 m hinter der eigenen Grundstücksgrenze einzuhalten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße erfolgt durch straßenbegleitende Versickerungsmulden. Um einen ausreichenden Grundwasserflurabstand zu gewährleisten, muss das vorhandene Gelände um ca. 70 cm angehoben werden. Die Mulden werden ohne Längsgefälle hergestellt und erhalten einen gepflasterten, überfahrbaren Notüberlauf mit 5 cm Stichmaß in die Bruchwetter.

Zur Gewährleistung der Zufahrt für den Wasserverband der Ilmenau-Niederung zur Gewässerunterhaltung beginnt die Versickerungsmulde erst in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Bruchwetter. Zwei Grundstückszufahrten über die Mulde werden mit je 9 m Länge berücksichtigt.

In die Zufahrten ist eine Schlitzrinne einzubauen, um das anfallende Oberflächenwasser abzuführen und eine hydraulische Verbindung zwischen den Mulden herzustellen.

Die privaten Grundstücke müssen ihr Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückhalten und zur Versickerung bringen. Zusätzlich kann der Oberflächenabfluss durch Gründächer und Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) reduziert werden.

Laut geltendem B-Plan Nr. 11 „Wendischbleckede I“ sollen die von Südwesten auf das Plangebiet zuführenden Gräben durch einen Quergraben abgefangen und um das Gebiet herum zur Bruchwetter geführt werden. Dies ist auch weiterhin erforderlich zur Aufrechterhaltung der Vorflut der vorhandenen Gräben und Grüppen. Für die Herstellung des Grabens ist ein Streifen von 5 m Breite erforderlich. Für die Unterhaltung ist ein weiterer Streifen von 5 m Breite von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für die bestehen bleibenden Gräben an den Rändern des Plangebiets.

8.2 Wassergraben

An der nord-östlichen Bebauungsplangrenze befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung). Dieser soll in seiner Funktion weiterhin erhalten bleiben. Nach WHG und § 6 Abs. 5 Verbandssatzung des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung sind zu diesem Graben 5 m Bewirtschaftungsstreifen sicher zu stellen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich allerding ein wertvoller Gehölzbestand. Die Bewirtschaftung ist daher weiterhin so vorzunehmen, dass die Gehölze erhalten bleiben.

8.3 Schmutzwasser

Um auf ein zusätzliches Pumpwerk für das Gewerbegebiet zu verzichten, wurde mit dem Betreiber der Schmutzentwässerung, der Avacon Wasser GmbH und der Stadt Bleckede vorabgestimmt, dass die vorhandene geschlossene Abwasserhebeanlage, die eigentlich für die Gebäudeentwässerung bestimmt ist, durch eine nass aufgestellte Pumpenanlage mit einer für den Anschluss des Gewerbegebiets ausreichenden Pumpenleistung ersetzt wird.

Zum Anschluss an das vorhandene Pumpwerk wird ein Leitungsrecht auf dem privaten Gewerbegrundstück parallel zur Bruchwetter in der Planzeichnung vorgesehen.

8.4 Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen, die zu jedem Gebäude in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Die Installation eines Löschwasserbrunnens im Plangebiet wird im Rahmen der detaillierten Entwässerungsplanung berücksichtigt

8.5 Trinkwasser

Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen für die Wasserversorgung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Zum Schutz vor Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme und damit zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind fest installierte sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, grundsätzlich zu untersagen.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 28.572 qm.

Gewerbegebiete	16.171 qm
Industriegebiete	878 qm
Öffentliche Grünflächen	2.133 qm
Maßnahmenflächen	4.158 qm
Flächen zur Entwässerung	2.219 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Planstraße	1.557 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Planstraße C	417 qm
Verkehrsflächen	1.039 qm

9.2 Kosten

Die für die Verwirklichung des Plans entstehenden Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt Bleckede übernommen.

10 ANLAGEN

Baugrunduntersuchung, umwelttechnische Untersuchung und Gründungsempfehlung für den Neubau einer Gewerbefläche in 21354 Bleckede, Flur 19, Flurstück 83/3, 84/4 und 87/3, Baugrundlabor Lüneburg, Vastorf, 11. Dezember 2023

Grünordnerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 „Wendischbleckede I“, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, Februar 2025

Grünordnerisches Konzept, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, Februar 2025

Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach DIN 45691, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Dezember 2024

Wasserwirtschaftliches Fachgutachten, Teil 1 - Erläuterungsbericht mit hydraulischer Berechnung, Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, November 2024

- **Lageplan,** Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, November 2024
- **Regelquerschnitt,** Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, November 2024

Verkehrsgutachten 1. Änderung B-Plan Nr. 11 „Am Bleckwerk“, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, November 2024

11 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. September 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. I Nr. 176, S. 1, 6)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13)

NElbtBRG - Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) vom 14. November 2002 (Nds. GVBl. S. 426), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451, 505)

Biosphärenreservatsplan mit integriertem Umweltbericht Biosphärenreservat “Niedersächsische Elbtalaue“. Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue: Stand: 17.März. 2009. Hitzacker

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409, S. 1, 36)

Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26. Juli 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), die zuletzt am 17.09.2022 geändert worden ist (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103)

Regionales Raumordnungsprogramm 2025 Entwurf, Landkreis Lüneburg, Beschreibende Darstellung, Stand 2016

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung, in der Fassung der Neufassung 2017 sowie Karte der Änderungen 2022