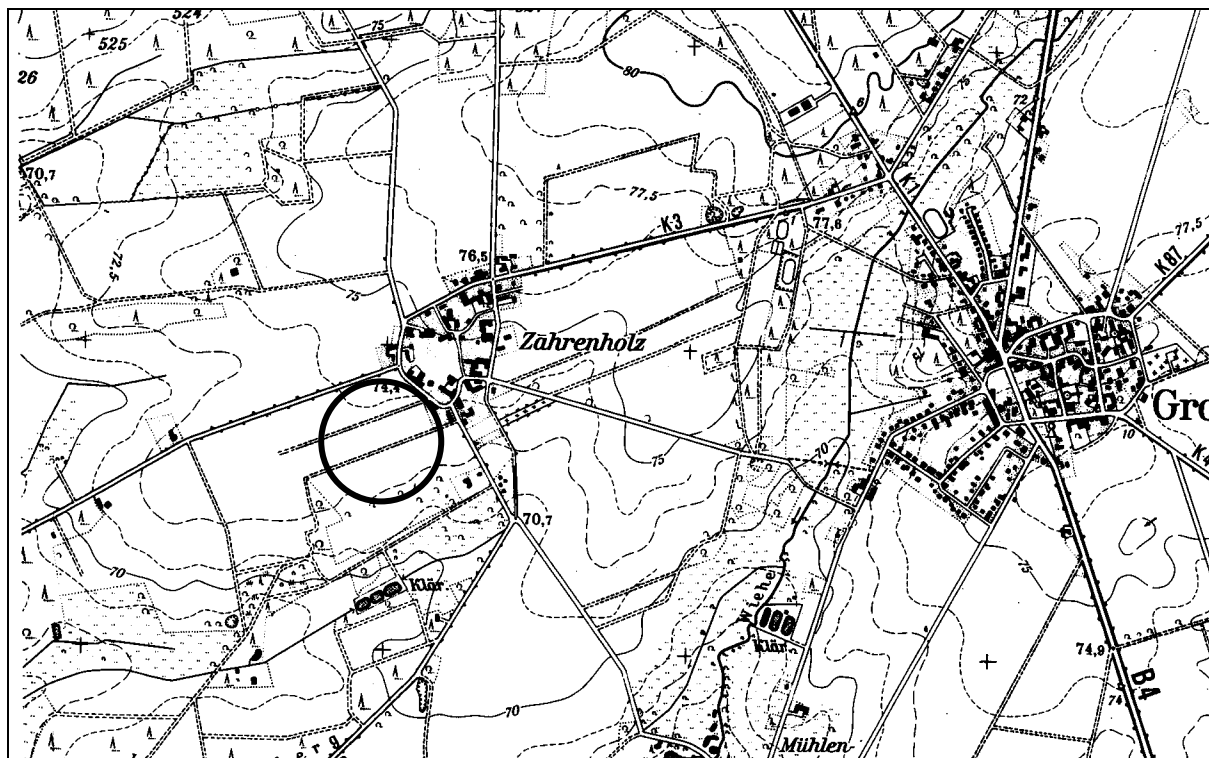


Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz,  
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Druckerei Harms - Erweiterung"

1. Änderung



Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches  
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung



Übersicht M 1 : 25.000

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt / Begründung</b>	<b>4</b>
2.1 Baugebiete	4
2.2 Grünflächen	5
2.3 Verkehrsflächen	5
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Brandschutz	6
2.6 Immissionsschutz	6
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>9</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>9</b>
7.1 Planungsziel	9
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	9
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>10</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>10</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 1.950 Einwohnern nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn).

Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle – Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt <sup>1)</sup>. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Mit der vorliegenden Planung – der Erweiterung des vorhandenen Betriebes - kommt die Gemeinde Groß Oesingen ihrer Aufgabe, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen, nach.

Das RROP weist die Fläche noch als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) aus.

▪ Zitatbeginn

"Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden."

▪ Zitatende

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes an diesem Standort. Über die Erweiterungsmaßnahme werden Arbeitsplätze im ländlichen Raum gesichert, ggf. werden neue Arbeitsplätze entstehen und längere Wege zur Arbeit vermieden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Absicherung des bestehenden Betriebes (Druckerei) in der Gemeinde Groß Oesingen.

---

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der Urplan "Druckerei Harms" ist aus der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf, Stand: 11. Änderung, entwickelt worden. Die Erweiterungsfläche ist in der Flächennutzungsplanänderung 26a als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Urplan "Druckerei Harms" ist am 30.07.2004 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan "Druckerei Harms - Erweiterung", zugleich 1. Änderung "Druckerei Harms"

---

<sup>1)</sup> RROP 2008, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

---

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

erfolgte eine Flächenerweiterung nach Westen und eine erneute schalltechnische Berechnung. Der Plan ist am 30.10.2009 in Kraft getreten.

Da mit dieser Änderung nur eine Verlagerung der Baugrenze auf der überbaubaren Fläche erfolgt, ohne dass das Maß der Nutzung oder der Schallschutz angetastet wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird für diesen Plan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) Bau abgesehen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Druckerei Harms - Erweiterung", 1. Änderung wird erforderlich, um dem Betrieb Flächen zur Betriebserweiterung auf der bereits festgesetzten Baufläche im Osten durch die Verschiebung der Baugrenze zu ermöglichen. Damit werden Arbeitsplätze vor Ort erhalten und u. U. geschaffen. Es ist das Ziel des Bebauungsplans, am südwestlichen Rande des Altdorfes für die ortsansässige Firma Bauflächen bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung des anstehenden Bedarfs und unter Beachtung der Nutzungsstruktur wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

## **2.0 Planinhalt / Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Gewerbegebiete (GE und GEe) gem. § 8 BauNVO**

Das Planungsgebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (G) und dem wirksamen Bebauungsplan entwickelt. Konkret ist beabsichtigt, dem hier angesiedelten gewerblichen Betrieb (Druckerei) Erweiterungsflächen durch die Verschiebung der Baugrenze nach Osten zur Verfügung zu stellen, daher wird das festgesetzte Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO beibehalten.

Das Gewerbegebiet liegt am Eichenring. Innerhalb des Eichenrings liegt das gewachsene Altdorf mit den landwirtschaftlichen Hofstellen. Entlang des nach Südosten verlaufenden Birkenwegs und zwischen dem Birken- und dem Lindenweg befinden sich weitere landwirtschaftliche Gehöfte bzw. Scheunen. Aufgrund der stark landwirtschaftlichen Prägung ist die gesamte Ortslage von Zahrenholz als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung würde aus diesen Flächen ein Dorfgebiet entwickelt werden.

Im Rahmen der Erweiterung und ersten Änderung des Urplans wurde eine neue Schalltechnische Beurteilung<sup>2)</sup> durchgeführt. Diese führte zu einer Lärmkontingentie-

---

<sup>2)</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 98138/I vom 24.03.2009; Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

zung i. V. mit einer Gliederung des Plangebietes, die von der im Urplan festgesetzten Gliederung abweicht. Dabei werden die Emissionskontingente im östlichen und im nördlichen Teil zur bestehenden Wohnnutzungen stärker eingeschränkt als der süd-östliche und der westliche Teilbereich. Die jetzt dargestellte Gliederung berücksichtigt die im Norden neu entstandene Bebauung und gewährleistet, dass für diese Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Die aufgrund der erneuten Schalltechnischen Berechnung festgesetzte Gliederung des Plangebietes zur Lärmkontingentierung wird in der vorliegenden 1. Änderung beibehalten. Die Erweiterungsflächen nach Osten werden benötigt, um den bestehenden Buchverkauf mit einer Grundfläche von 8,00 m x 10,00 m zu verlagern und um eine neue Lagerhalle zu errichten, die das z. Zt. in vier Containern auf dem Grundstück ausgelagerte Material aufnehmen soll.

Durch die Verlagerung des Verkaufs entsteht kein Bedarf an neuen erforderlichen Stellplätzen. Es ist auch nicht mit einer Zunahme des Besuchsverkehrs zu rechnen.

Die Zuwegung zum Gelände erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Zuwegung. Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Zweigeschossigkeit aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird beibehalten, so dass sich das Bauvorhaben gut in die dörfliche Struktur eingepasst. Auch wird die vorgesehene Eingrünung, die eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet, durch die Planung nicht ange- lastet. Auf die Ausweisung einer Nutzungsstruktur wird, wie bisher, verzichtet.

## 2.2 Grünflächen

---

Im Osten der Baufläche wird die 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" beibehalten, als deutliches "Abstandsgrün" zur benachbarten Baufläche.

Auf den Flächen am Südrand des Plangeltungsbereiches unterhalb des Schutzstreifens von 10 m der 20 kV-Freileitung wird die Festsetzung einer naturnah gestalteten Wiese beibehalten. Der Schutzstreifen ist von hochwachsenden Gehölzen freizuhalten.

Da sich weder am Maß der Nutzung noch an den festgesetzten Grünflächen Änderungen ergeben, wird keine Bilanzierung für den zu erfolgenden Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt nötig.

## 2.3 Verkehrsflächen

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der Anschluss an den Eichenring erfolgt über einen vorhandenen 6 m breiten Grundstücksstichweg. Die Erschließung ist damit gesichert.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die Anzahl der privaten Stellplätze, die für den Firmenbetrieb genutzt werden, und die auf den Bauflächen nachzuweisen sind, wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen. Außerdem ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Zahrenholz vorgenommen.

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Entwässerung der Stellplatzflächen erfolgt über Grünflächen und durch Einleitung über das Kanalsystem der Gemeinde in die Klärteiche.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

## 2.5 Brandschutz

---

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

## 2.6 Immissionsschutz

---

Immissionen können auftreten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Staub, Lärm und Geruch. Die vorgesehene Ortsrandeinschränkung dient hier auch als Schutz vor negativen Einflüssen aus der Landwirtschaft. Ferner können Lärmemissionen von der Gewerbefläche ausgehen. Dazu ist im Rahmen der Erweiterung und 1. Änderung des Urplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden<sup>3)</sup>. Dieses wird unverändert übernommen und hier noch einmal zur Klarstellung der Festsetzungen abgedruckt. ).

Um die Schutzansprüche im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen sicherzustellen, hat die Gemeinde Groß Oesingen ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Nr. 98138/I vom 24.03.2009, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen). Für die Nachbarbebauung im Osten ist dabei die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes (MD gem. § 5 BauNVO) zugrunde gelegt worden.

Die neu hinzugekommene Bebauung nördlich des Plangebietes auf den Flurstücken 130/12 und 130/13 wird entsprechend der Nutzung als wohnen beurteilt, da die neue Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde.

Da für diese nördlich angrenzenden Flächen kein Bebauungsplan vorliegt wird auch da unbebaute Grundstück 130/14 gemäß der z. Zt. vorliegende Nutzung als unbebautes Grundstück in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt.

Für den Bereich des Urplans wurden seinerzeit flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Da die Flächen des Urplans in die 1. Änderung einbezogen sind, erfolgt eine erneute schalltechnische Beurteilung über die gesamte Plangebietsfläche auf der Grundlage der nun anzuwendenden DIN 45691. Aufgrund der im Urplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde der vorgeschlagenen Vorgehensweise des Schallgutachtens wie nachfolgend erläutert gefolgt:

---

<sup>3)</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 98138/I vom 24.03.2009; Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

- Zitatbeginn

Im Dezember 2006 wurde die DIN 45691 veröffentlicht. Bei strikter Anwendung dieser Norm ist ausschließlich von geometrisch bedingte Pegeländerung in die Ausbreitungsrechnung einzustellen. Hierdurch bleiben Zusatzdämpfungen durch Bodeneffekte, Luftabsorption usw. unberücksichtigt. Diese Zusatzdämpfungen betragen bei den im vorliegenden Fall z. T. zu beachtenden Abständen im Mittel  $4 + 1 = 5$  dB(A). Andererseits ist nach dem angesprochenen *alternativen Verfahren* der ISO 9613-2 die Raumwinkelkorrektur mit  $K_O = + 3$  dB(A) in Ansatz zu bringen, so dass sich in der Anwendung beider Rechenverfahren für die Immissionsorte in den o. g. Abständen zum Plangebiet eine systematische Pegeldifferenz von  $\approx 5 - 3 = 2$  dB(A) ergibt. Eine noch darüber hinausgehende Pegeldifferenz tritt auf, wenn die im Bereich des jeweils betrachteten Immissionsortes ggf. auftretende "Eigenabschirmung" außer acht gelassen wird; hierdurch können sich im Einzelfall Pegeldifferenzen von bis zu 20 dB(A) ergeben.

Die angesprochenen, immissionsseitigen Pegeldifferenzen wären durch eine Reduzierung der *Lärmemissionskontingente* zu kompensieren. Hierdurch wären die in aktuellen Bebauungsplänen festzusetzenden *Emissionskontingente* entsprechend niedriger als die in früheren Plänen festgesetzten *flächenbezogenen Schallleistungspegel*. Bei strikter Anwendung der DIN 45691 ergäben sich daher systematische Unterschiede zu den in der Vergangenheit von der GEMEINDE GROß OESINGEN vorgenommenen Lärmkontingentierungen. Es entstünde – allein bedingt durch die formale Anwendung der genannten DIN – der Eindruck, dass aktuell geplante Gewerbe- und Industriegebiete nach schalltechnischen Kriterien weniger "nutzbar" sein als die in der Vergangenheit ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, weiterhin die vorgenannten Zusatzdämpfungen unter Beachtung der Vorgaben einer Berechnung nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der IO 9613-2 in die Berechnungen einzustellen.

- Zitatende

Unter Beachtung der aktuellen DIN 45691 ist eine Lärmkontingentierung i. V. mit einer Gliederung erarbeitet worden. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgte unter Beachtung von Beiblatt 1 zu DIN 18005 und den Regelungen der TA Lärm.

Hierbei erfolgt die Betrachtung der flächenhaften Geräuschemissionen i. S. der ISO 9613-2, dabei ist von einer Gleichverteilung der Geräuschemission bei einer mittleren Quellhöhe von  $h_Q = 3,00$  m über Geländeoberfläche ausgegangen worden.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sichergestellt ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden, wenn die folgenden Emissionskontingente festgesetzt werden:

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)**

	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
[GE1]	63	48
[GE2]	65	50
[GE3]	67	52

Dabei ist jedoch Folgendes zu beachten.

- Zitatbeginn

Mit den für die betrachteten Gewerbegebietsflächen ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen ist in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Nutzung im wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung (Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) ist unter Beachtung der vorgegebenen Emissionskontingente nicht zu realisieren. Die Festsetzung des relativ niedrigen Pegelwertes für die BEURTEILUNGSZEIT *nachts* ist dennoch sinnvoll, da über diesen Kennwert unmittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Lüftungsanlagen abgeleitet werden können.

- Zitatende

Da bei einem Gewerbegebiet ein flächenhafter Schall entsteht und ein Wall daher nicht sehr wirksam dagegen ist, wird auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles verzichtet und stattdessen wird die o. g. Lärmkontingentierung i. V. mit einer Gliederung festgesetzt.

### **3.0 Umweltbelange**

---

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

#### Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2009. Festgesetzt ist für die Fläche ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Zweigeschossigkeit.

#### Planung und Umweltauswirkungen

Da es sich bei der vereinfachten Änderung um die Verlagerung der Baugrenze auf der überbaubaren Fläche handelt, ohne dass das Maß der möglichen Versiegelung geändert wird, entstehenden auch keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die gem. § 1 a BauGB auszugleichen wären.

### **4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Der **Wasserverband Gifhorn** weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2010 auf Folgendes hin:

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers darf nicht in die Ortskanalisation von Zahrenholz erfolgen. Das Oberflächenwasser ist nach DINA-ATV 138 schadlos zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Stellplätzen ist über eine belebte Bodenzone zu entwässern mit anschließender Versickerung.



---

## 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### - Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 06.04.2010 bis zum 07.05.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 01.04.2010 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung. Die vorgebrachten Anregungen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

---

## 6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

---

- sind nicht erforderlich -

---

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 7.1 Planungsziel

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, durch Änderung des Bebauungsplans Bauflächen für eine Betriebserweiterung durch die Verlegung einer Baugrenze zu schaffen

### 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

---

Das Verfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Die Behandlung der Umweltbelange (s. Kapitel 3.0) ergab, dass durch die Änderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, die gem. § 1a BauGB auszugleichen wären.

## **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da die Erschließung und die Versorgungseinrichtungen bereits bestehen.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 06.04.2010 bis 07.05.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 26.05.2010 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 10.06.10

Gez. Dierks  
(Bürgermeister)

Siegel