

Gemeinde Südergellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Ländliches Gewerbe, Oerzer Straße“

mit örtlicher Bauvorschrift,

mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1a „Biogasanlage und Trocknungswerk – Oerzer Straße“

Begründung

Stand: Entwurf, Juli 2018

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Südergellersen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtskarte

M. 1 : 5.000



Inhalt

1. Anlass und Ziel.....	4
2. Lage und Topografie	4
3. Rahmenbedingungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Vorhandener Bebauungsplan	5
4. Festsetzungen und deren Auswirkungen.....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3 Örtliche Bauvorschrift	7
4.4 Verkehrliche Erschließung.....	8
4.5 Oberflächenentwässerung.....	8
4.6 Ver- und Entsorgung	8
4.7 Immissionsschutz	8
4.8 Natur und Landschaft, Grünordnung	9
4.9 Flächenbilanz	9
5. Planverfahren	9

1. Anlass und Ziel

Nach der Insolvenz des vorhandenen Biogasanlagenbetreibers werden Nachfolgenutzungen für den Betrieb gesucht. Neben Verhandlungen mit einem Interessenten, der die vorhandene Biogasanlage auf einer anderen Inputgrundlage weiter betreiben will, beabsichtigt ein weiterer Interessent aus dem Bereich Tierhygiene einen Teilbereich des Grundstückes im Osten an der Oerzer Straße zu nutzen. Da der Bereich Tierhygiene nach den Festsetzungen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes derzeit nicht zulässig ist, wird der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf „Ländliches Gewerbe, Oerzer Straße“ ersetzt. Ziel ist es, Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Auch hier wird gemäß dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ festgesetzt, mit der Maßgabe, dass sich hier ansiedelnde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe einen unmittelbaren Bezug zur Landwirtschaft haben müssen. Die bisher geltenden Festsetzungen werden weitgehend übernommen.

2. Lage und Topografie

Das etwa 0,6 ha große Plangebiet grenzt im Osten an die Oerzer Straße (Kreisstraße 10). Im Norden besteht ein direkter Anschluss an den gewidmeten Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet.

Im Plangebiet befindet sich ein größeres gewerbliches Gebäude, das aus drei Lagerhallen besteht und vermutlich beseitigt werden soll. Wie aus dem Luftbild zu ersehen ist, stehen im Westen an der Oerzer Straße in einem Grünstreifen Bäume und Sträucher, die das Gewerbegebiet abgrenzen.

Nach Norden, Westen und Süden grenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Süden liegt benachbart ein Regenrückhaltebecken.

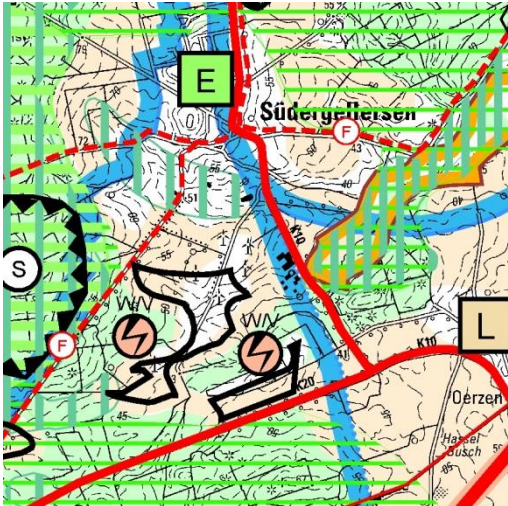


Luftbild TerraWeb LK Lüneburg

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2010 weist Südergellersen als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Der Bereich des Gewerbegebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung und für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Jenseits der Kreisstraße liegt der Südergellerser Bach in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie einem Natura 2000-Gebiet.



Auszug RROP 2010

Mit der 2. Änderung des RROP 2016 wurde die Abgrenzung des Vorranggebietes Windenergienutzung gegenüber der obigen Darstellung 2010 geändert. Die Änderung hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt seit 2005 mit der 37. Änderung das Plangebiet wie auch die umliegenden Bereiche als Sonderbaufläche „Ländliches Gewerbe“ dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1a „Biogasanlage und Trocknungswerk - Oerzer Straße“ wurde 2015 aus dieser Flächennutzungsplandarstellung entwickelt. Gemäß Begründung werden die übergeordneten Ziele der regionalen Raumordnung (RROP 2010 Landkreis Lüneburg) berücksichtigt. Insofern wird der vorliegende Bebauungsplan auch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Vorhandener Bebauungsplan

Das Plangebiet überdeckt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a "Biogasanlage und Trocknungswerk – Oerzer Straße“, Teilgeltungsbereich A, in einem Teilbereich. Dieser überdeckte Bereich wird mit Inkrafttreten des neuen Planes aufgehoben. Die örtliche Bauvorschrift wie auch andere wesentliche Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Da jedoch die Art der geplanten Nutzung geringfügig geändert wird und es sich künftig nicht mehr um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, wird für den Teilbereich hiermit ein neuer Plan erstellt, so dass die Übersichtlichkeit auch künftig gegeben ist.



Planzeichnung
Ursprungsplan

4. Festsetzungen und deren Auswirkungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie der Ursprungsplan wird auch in diesem Bebauungsplan die Baufläche als Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die einen direkten Bezug zur Landwirtschaft oder Forstwirtschaft besitzen deshalb sinnvollerweise im ländlichen Raum angesiedelt werden sollen. Die bisher und in der Nachbarschaft weiterhin zulässige Nutzung „Biogasanlage“ wird künftig für diesen Bebauungsplan entfallen. Textlich wird geregelt, dass im Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen und Betriebe für den präventiven oder sanierenden Schutz der Umwelt,
- Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Hygiene in der Land- und Pferdewirtschaft,
- sowie selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den oben genannten Nutzungen dienen.

Um die Nutzungsvielfalt nicht zu sehr einzuschränken, können ausnahmsweise auch Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) zugelassen werden. Damit kann die Gemeinde flexibel reagieren und individuell entscheiden, wenn Nutzungen angestrebt werden, die zwar nicht den in der textlichen Festsetzung 1.1 aufgelisteten Nutzungen entsprechen, aber durchaus in ein Sondergebiet „ländliches Gewerbe“ passen würden.

Um Immissionskonflikte sicher ausschließen zu können, werden Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Zum Schutz des Naturhaushaltes werden Anlagen, die in relevantem Umfang Ammoniak oder Stickstoff emittieren, ausgeschlossen. Nur wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass erhebliche Nachteile für Vegetation und Ökosystem der angrenzenden Biotope und des FFH-Gebietes nicht zu befürchten sind, können solche Anlagen zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um in dem relativ kleinen Gewerbegebiet, eine gute Ausnutzung zu ermöglichen, wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Sie liegt damit zwar um 0,2 höher als im Ursprungsplan, aber immer noch 0,2 unter dem zulässigen Höchstmaß. Der örtlich vorhandene Gebäudebestand liegt mit etwa 0,45 zudem über dem bisherigen Maß von 0,4, so dass auch aus diesen Gründen eine maßvolle Erhöhung fachlich sinnvoll ist.

Bezüglich der Höhenentwicklung wird das Maß des bisherigen Bebauungsplans von 11,0 m, das damit auch in direkter Nachbarschaft gilt, übernommen. Textlich ist zudem ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Schornsteine um max. 3,0 m überschritten werden darf. Im Ursprungsplan, der für die direkte Nachbarschaft weiterhin gilt, existiert eine ähnliche Festsetzung, wobei aber eine Überschreitung bis zu 6,0 m zulässig war bzw. ist. Mit der nun vorgenommenen Reduzierung wird am Rande des Gewerbegebietes zum Schutz des Landschaftsbildes diese Überschreitungsmöglichkeit reduziert.

Es ist offene Bauweise zulässig. Um ggf. große Gebäude erstellen zu können, wird die Längenbeschränkung von 50,0 m (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO aufgehoben. Da die Baugrenzen die vorhandenen Baugrenzen des direkt anschließenden Ursprungsplanes aufgreifen entsteht mit den benachbarten Flächen eine sehr große zusammenhängende Gewerbefläche, die theoretisch auch zusammenhängend genutzt werden kann. Insofern sind auch sehr lange Gebäudekörper denkbar.

Zu der festgesetzten Grünfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, wodurch die Pflege und Entwicklung der Grünfläche einerseits und die betrieblich notwendigen Umfahrungsflächen andererseits berücksichtigt werden. Stellplätze und Nebenanlagen sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

4.3 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift entsprechen dem Ursprungsplan. Ziel ist es mit wenigen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Fassaden eine Integration der gewerblichen Anlagen in die umgebende Landschaft sicherzustellen und negative Fernwirkungen zu vermeiden. Werbeanlagen sind am Gebäude nur unterhalb der Traufe/Attika zulässig, wodurch unnötige Fernwirkung vermieden wird. Unzulässig sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen, da sie im ländlichen Umfeld störend wirken. Zusätzlich wird neu festgesetzt, dass die Werbeanlagen von 20.00 Uhr abend bis morgens 6.00 Uhr auszuschalten sind um die Tierwelt zu schützen. Denn zahlreiche tagaktive Lebewesen brauchen wie die Menschen die Nacht, um Ruhe zu schöpfen. Nachtaktive Tiere werden dagegen durch das Licht in ihrem natürlichen ländlichen Lebensraum (Habitat) zum Teil erheblich gestört.

Dem Ziel eines intakten Landschaftsbildes dienen die Vorgaben zu den Fassaden, die in grauen, grünen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen sind. Andere Farben fügen sich weniger in die Landschaft ein. Grelle, sehr auffällige Farben sind unzulässig. Eben-

so unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus hochglänzenden Materialien, da als störend empfunden werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Gewerbegebiet wird über eine zentrale Zufahrt von der Oerzer Straße aus erschlossen. Über einen entsprechenden Stutzen (Zufahrtsbereich), der öffentlich gewidmet ist, wird auch dieser Bebauungsplan an die angesprochene Zufahrt angebunden, so dass sich bzgl. der Erschließung keine grundlegende Änderung gegenüber dem Ursprungsplan ergibt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Da Oberflächenwasser in Gewerbegebieten aufgrund der Produktionsprozesse oder der An- und Abtransporte belastet sein kann, ist das möglicherweise belastete Wasser zunächst über versiegelte Flächen oder Leitungen einer technischen Anlage zuzuführen, die eine Reinigung gewährleistet, z.B. durch Tauschwand und Absetzbecken. Sofern die Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung vor Ort nicht zulassen, ist das unbelastete Oberflächenwasser gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein hydraulischer Nachweis zu liefern. Einzelheiten zur Reinigung, Drosselung usw. sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Eine grundlegende Änderung gegenüber dem Ist-Bestand ergibt sich nicht. Da sich in der Kreisstraße ein Schmutzwasserkanal befindet und ein Übergabeschacht in der Nähe liegt, ist ein Anschluss an die Kanalisation möglich.

Die Einhaltung der konkreten brandschutztechnischen Bestimmungen (baulicher Brandschutz, vorbeugende Maßnahmen, Rettungswege, Bewegungsflächen und Feuerwehrezufahrten) sind im Rahmen des weiteren baulichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im benachbarten Gewerbegebiet befinden sich ein Regenrückhaltebecken sowie ein Brunnen, die für die Löschwasserversorgung herangezogen werden können. Zudem erstellt die Samtgemeinde gerade ein Konzept für eine ausreichende Löschwasserversorgung aller Baugebiete im Samtgemeindegebiet. Damit wird auch für das Plangebiet künftig eine ausreichende Löschwassermenge bereits stehen.

4.7 Immissionsschutz

In der Nähe zum Plangebiet liegen nährstoffempfindliche Biotope. Es grenzt auch das Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet Hasenburger Bachtal an. Das FFH-Gebiet Nr. 71. Ilmenau und Nebenbäche liegt in 100 m Entfernung. Insofern ist es wichtig, dass eine negative Beeinträchtigung durch Emissionen von Stickstoff und Ammoniak ausgeschlossen wird. Für die vorhandene benachbarte Biogasanlage wurde seinerzeit durch Gutachten die Unbedenklichkeit nachgewiesen. Zum Schutz des Naturhaushaltes können im Plangebiet deshalb Anlagen, die in relevantem Umfang Ammoniak oder Stickstoff emittieren, nur dann

zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass erhebliche Nachteile für Vegetation und Ökosystem der angrenzenden Biotope und Schutzgebiete nicht zu befürchten sind.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ entspricht bzgl. des Immissionsniveaus einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die benachbarte vorhandene Biogasanlage soll von einem Interessenten auf einer anderen Inputgrundlage fortgeführt werden. Die Gemeinde erarbeitet mit dem neuen Betreiber einen entsprechenden Durchführungsvertrag, in dem auch das Emissionsniveau festgelegt werden soll. Damit wird sichergestellt, dass in dem Sondergebiet ländliches Gewerbe die immissionsschutzrechtlichen Richt- bzw. Grenzwerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Ein Vertragsentwurf liegt bereits vor und soll bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

4.8 Natur und Landschaft, Grünordnung

Die SO-Gebietsflächen waren bisher bereits SO-Gebietsflächen und wurden -wie das Luftbild belegt-, bereits überwiegend gewerblich genutzt. Eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundstücksfläche war bereits in der Vergangenheit zulässig. Insofern werden durch den neuen Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt neu begründet. Auch das Landschaftsbild erfährt keine zusätzliche Beeinträchtigung. Durch die Höhenreduzierung für notwendige technische Aufbauten wird die Fernwirkung vermindert.

Artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände sind durch die neue Planung nicht zu erkennen.

Die vorhandene Grünfläche am nordöstlichen Plangebietsrand wird erhalten und nach Norden geringfügig ausgedehnt. Über textliche Festsetzung ist geregelt, dass eine dichte Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt.

Die Grünfläche ist gemäß Pflanzliste mindestens dreireihig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die Pflanzenliste berücksichtigt trocken-tolerante Bäume und Sträucher. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von ca. 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister zu pflanzen. Es sind 4-8 Pflanzen derselben Art im Verbund vorzusehen. Mit diesen Vorgaben wird hier eine dichte Eingrünung entstehen. Vorhandene Gehölze sind in die Abpflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.9 Flächenbilanz

Planung	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]
SO-Gebiet „Ländliches Gewerbe“	0,5	83%
Grünfläche (privat)	0,1	17%
Summen	0,6	100%

5. Planverfahren

Mit diesem Bebauungsplan wird gegenüber dem bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesentlichen nur die Art der Nutzung geändert, wobei das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Gewerbe“ erhalten bleibt. Um sicherzustellen, dass sich das Emissionsniveau bzgl. Ammoniak und Stickstoff nicht erhöht, sind Betriebe, die diese

Stoffe emittieren nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass erhebliche Nachteile für Vegetation und Ökosystem der angrenzenden Biotope und des FFH-Gebietes nicht zu befürchten sind.. Daneben wird die überbaubare Fläche geringfügig erweitert.

Die Planung dient der Innenentwicklung, da ungenutzte Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden und einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird. Es wird deshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn nachfolgend näher beschriebene Bedingungen eingehalten werden:

- Die GE-Fläche hat eine Größe von etwa 5.054 m². Bei einer GRZ von 0,8 ergibt sich damit eine Grundfläche von 4.043 m². Dieser Wert liegt deutlich unter dem in § 13 Abs. 1 Nr. 1 genannten Höchstwert von 20.000 m².
- Mit den -gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan- zusätzlich zulässigen „Dienstleistungsbetrieben im Bereich der Hygiene in der Land- und Pferdewirtschaft“ werden keine Vorhaben begründet, das laut Anlage 1 des UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegen.
- Durch die grundsätzliche Unzulässigkeit von Anlagen, die Ammoniak und Stickstoff emittieren, ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, usw.) ausgeschlossen.
- Die zulässigen gewerblichen Nutzungen erfordern keine planerische Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

Die Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Ländliches Gewerbe, Oerzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 15.06.2018 bis zum 16.07.2018. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Entwurf geringfügig überarbeitet. Am 15.08.2018 hat der Rat dem überarbeiteten Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans wird zugleich der durch ihn überdeckte Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 1a „Biogasanlage und Trocknungswerk – Oerzer Straße“, Teilgeltungsbereich A, aufgehoben.