

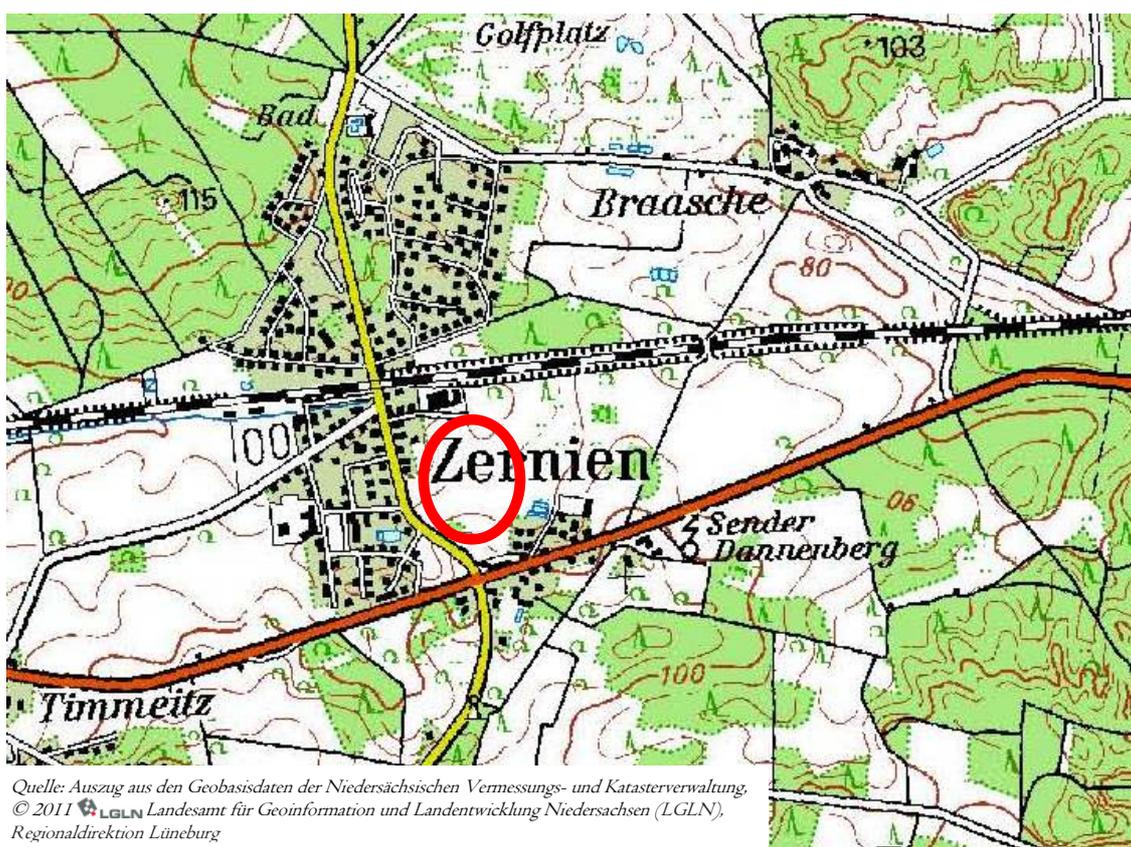
Gemeinde Zernien

Bebauungsplan „Göhrdestraße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Übersichtsplan



Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg,
Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg

Fassung vom: 16.01.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Lage, Abgrenzung und Grösse des Plangebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004	6
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
4	Bestandsituation / -nutzungen	12
5	Immissionsschutz	13
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	14
8	Löschwasserversorgung	15
9	Festsetzungen	16
9.1	Zeichnerische Festsetzungen	16
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
9.1.3	Bauweise	17
9.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
9.2	Textliche Festsetzungen	17
9.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	20
9.2.3	Nebenanlagen / Garagen	20
9.2.4	Festsetzungen zum Verkehr	21
9.2.5	Festsetzungen zum Lärmschutz	21
9.3	Nachrichtliche Übernahmen	21
9.3.1	Trinkwassergewinnungsgebiet	21
9.4	Örtliche Bauvorschriften	21
9.4.1	Geltungsbereich	21
9.4.2	Gestaltung der Gebäude	22
9.4.3	Dachformen	22
9.4.4	Regenerative Energien	22
9.4.5	Einfriedungen	22
9.4.6	Ordnungswidrigkeiten	22
10	Hinweise	23
10.1	Baunutzungsverordnung	23
10.2	Bodenfunde	23
10.3	Altablagerungen / Altstandorte	23
11	Flächenbilanz	24
12	Anlagen	25

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Göhrdestraße“ im Ortsteil Zernien beschlossen.

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt die steigende Nachfrage im Bereich altersgerechtes Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung in der Gemeinde Zernien dar. Hierfür sollen die bestehenden Gewerbeflächen und Mischgebiete erweitert sowie ein Sondergebiet neu ausgewiesen werden.

Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Sondergebietes östlich der Göhrdestraße mit Zielausrichtung „Seniorengerechtes Wohnen“ geschaffen. Das Sondergebiet soll der Errichtung eines Seniorenpflegeheims dienen, mit der Möglichkeit altersgerechter Wohnungen zu integrieren, d. h. dass der geplanter Seniorenpflegeheim neben den Pflegeplätzen auch altersgerechte bzw. betreute Wohnungen beherbergen kann.

Die Notwendigkeit für eine Bauflächenausweisung für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims in der Gemeinde Zernien wird insbesondere aufgrund der brisanten Bevölkerungsentwicklung deutlich. Laut Statistischem Landesamt ist für Zernien in den letzten fünf Jahren ein Bevölkerungsrückgang von -5,03 % zu verzeichnen. Dabei ist ein deutlicher Bevölkerungsrückgang in den Altersgruppen 0-18 und 18-65 festzustellen. Einzig bei der Altersgruppe 65+ ist ein Bevölkerungsanstieg von 10,3 % zu verzeichnen. In den nächsten Jahren wird sich dieser Trend fortsetzen. Somit ist angesichts der lokalen bzw. bundesweiten Tendenz der alternden Bevölkerung der Bedarf an Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnungen in Zernien gegeben. Derzeit ist in der Gemeinde Zernien kein Seniorenpflegeheim bzw. keine adäquate Anlage vorhanden.

Außerdem bietet sich aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes zu den Infrastruktureinrichtungen (u.a. Güter des täglichen Bedarfs) die Errichtung eines Seniorenpflegeheims an dieser Stelle an. Die günstige Lage zum Grundzentrum Dannenberg (Elbe) ist ein weiteres Argument für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum. Für dieses Vorhaben gibt es bereits konkrete Planungen.

Durch die Erweiterung der Mischgebiete wird das bestehende funktionale Zentrum der Gemeinde nachhaltig gesichert und gestärkt. Des Weiteren trägt die Erweiterung der Gewerbegebiete zur Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe und zur Ansiedlung von neuen Betrieben in Zernien bei. Diese planerische Intention wird insbesondere durch eine verkehrsgünstige Lage des Plangebietes und eine gute technische Infrastruktur (u.a. zentrale Wasser- und Abwasserversorgung, Energieversorgung mit Strom und Gas) gestärkt. Für die Erschließung potentieller Betriebe ist eine Erschließungsstraße abgehend von der Göhrdestraße vorgesehen, welche Richtung Norden, bis zur Industriestraße geführt werden soll. Dadurch kann eine erhebliche verkehrstechnische Entlastung des Ortskerns in Zernien erreicht werden.

Die Gemeinde Zernien verfolgt mit dieser Planung in erster Linie folgende Ziele: Schaffung von altersgerechten Wohn- und Pflegeangeboten, von zusätzlichen Einkommens- und Entwicklungsperspektiven für die örtliche Wirtschaft, Stärkung und Weiterentwicklung von regionalen Wertschöpfungsketten sowie standortverträgliche Einbindung der gewerblichen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008

Im Januar 2008 wurde eine grundlegende Novellierung des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) wirksam. Im zeichnerischen Teil des LROP sind keine Darstellungen für das Plangebiet getroffen. Aus der beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die vorliegende Planung relevant:

LROP II 1.1 03:

„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (G)“.

LROP II 2.1 01:

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (G)“.

LROP II 2.1 02:

„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (G)“.

LROP II 2.2 03:

„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

... Außerhalb der Zentralen Orte sind Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln... (Z)“

LROP II 2.3 01:

„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

²Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. ³Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (G)“.

LROP II 2.3 02:

„Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. ... Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal

abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden (G)“.

LROP II 3.1.1.01:

„Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden (G)“.

„Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln. Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln (Z)“.

LROP II 3.1.1.02:

„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren (Z)“.

„Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

– möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,

– naturbetonte Bereiche ausgespart und

– die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (G)“.

LROP II 3.1.1.04:

„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden (G)“.

Die aufgeführten Ziele und Grundsätze des LROP werden bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Seniorengerechtes Wohnen“ wird auf die brisante Problematik der zunehmend alternden Bevölkerung gezielt eingegangen. Der Bedarf nach Wohnbauflächen speziell für die Ansiedlung eines Seniorenpflegeheims entspricht dem Bedarf der in der Gemeinde ansässigen Bevölkerung. Außerdem entspricht der Bedarf nach Gewerbe- und Mischgebieten dem Bedarf der in Zernien vorhandenen Betriebe und der potentiellen Neuansiedlungen von Betrieben im Ortsteil Zernien. Die im Ort vorhandenen Bauflächen können den Bedarf nicht decken, da sie zu kleinteilig oder nicht frei verfügbar sind, oder über eine unzureichende infrastrukturelle Anbindung verfügen. Die geplanten Erweiterungsflächen hingegen sind zum Teil über die Göhrdestraße und die Industriestraße erreichbar und gliedern sich in das bauliche und funktionelle Gefüge des Hauptortes ein.

Mit der Erweiterung der gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie der Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Seniorengerechtes Wohnen“ gezielt im Hauptort der Gemeinde Zernien soll ein komplexer funktional starker Standort geschaffen werden. Außerdem wird beim vorliegenden Vorhaben insbesondere auf die Effizienz und Umweltverträglichkeit geachtet (siehe Anlage Umweltbericht).

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004

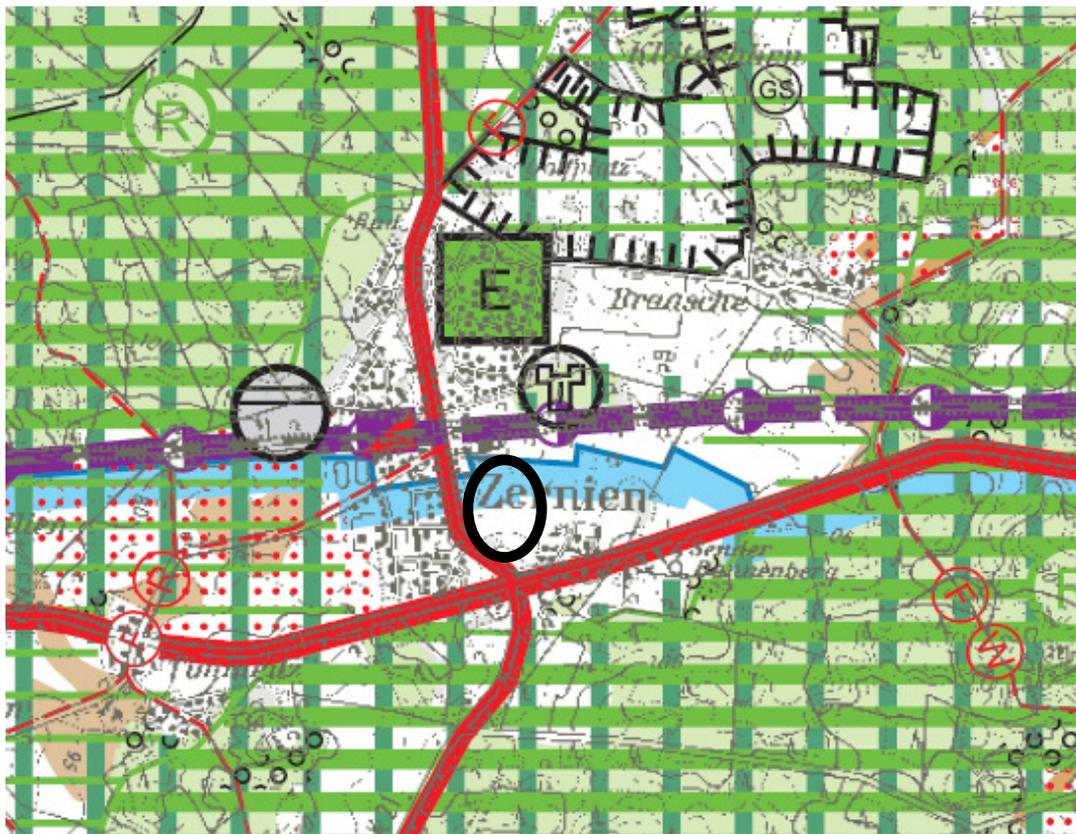
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004 (RROP) werden die angestrebten räumlichen und strukturellen Entwicklungen Landkreises konkreter dargestellt.

Gemäß dem RROP ist der Zersiedelung der Flächen entgegenzuwirken und Standorte mit besonderer Entwicklungsaufgabe sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

In der Gemeinde Zernien nimmt der Ortsteil Zernien die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung wahr. In der zeichnerischen Darstellung sind für den Ortsteil Zernien die Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich des Geltungsbereiches ist die vorhandene Haupteisenbahnstrecke eingetragen mit der Kennzeichnung „Elektrischer Betrieb – erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung“. Ferner liegt das Plangebiet im Naturpark Elbufer-Drawehn sowie Naturraum Ostheide.

Laut den zeichnerischen Darstellungen des RROP befindet sich das Plangebiet fast vollständig innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und liegt in der Nähe von einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, einem Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft sowie in der Nähe von einem kulturellen Sachgut.

Die Darstellungen des RROP 2004 sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:



Für alle oben aufgeführten Darstellungen werden im Folgenden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des RROP beschrieben.

Für Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume werden folgende Ziele und Grundsätze definiert:

Z 1.5.01:

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte gem. 1.6. ... zu konzentrieren. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung sind in wechselwirkender Übereinstimmung zu ergänzen. Die Straßennetzgestaltung muss bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Einrichtung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener ÖPNV-Linien so ermöglichen, dass Stichfahrten und Wendevorgänge vermieden werden...“

G 1.5.02:

„Neue Baugebiete sollen außerhalb der Vorbehaltsgebiete festgelegt werden“.

G 1.5.06:

„Bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete soll eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung dieser Funktionen nach dem Prinzip der „kurzen Wege“ angestrebt werden. Die räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll unter Beachtung von 1.5.01 auf das Notwendigste beschränkt werden“.

Für Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen und Standorte mit besonderen Funktionen werden folgende Ziele formuliert:

Z 1.6.02:

„Um die Zentralen Orte werden der Mittelbereich und die Nahbereiche (Verflechtungsbereiche) festgelegt; jedem Grundzentrum (mit derzeit zu versorgenden Einwohnern) werden folgende Gemeinden als Nahbereich zugeordnet:

...

Dannenberg (Elbe) (14.514) Damnatz, Dannenberg (Elbe), Gusborn,
Jameln, Karwitz, Langendorf, Zernien“

Z 1.6.06:

„Außerhalb von Zentralen Orten darf der Hauptort einer Mitgliedsgemeinde zur grundzentralen

Versorgung nur beitragen, wenn

- die Mindestausstattung seines Grundzentrums erreicht und die Auslastung dessen Einrichtungen gewährleistet ist,
- ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten im Hauptort vorliegt oder durch entsprechende bauleitplanerische Ausweisungen gesichert ist und
- der Hauptort über folgende Einrichtungen verfügt:

Kindergarten, Grundschule, Sportplatz, Ortsfeuerwehr mit Grundausstattung, Facharzt für Allgemeinmedizin, Zweigstelle eines Geldinstituts, handwerkliche Dienstleistungsbetrieb zur Deckung des Grundbedarfs, Einzelhandelsgeschäft zur Deckung des Grundbedarfs und ÖPNV-Anbindung.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass einzelne, außerhalb des Hauptortes gelegene Einrichtungen dem Hauptort zugerechnet werden, wenn bei diesen von einem dauerhaften und funktionsgerechten Betrieb ausgegangen werden kann.“

Z 1.6.07:

„Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren.

Die Entwicklung der Hauptorte ist in dem Umfang zulässig, wie

- die bauliche Entwicklung im Zentralen Ort und in Hauptorten mit grundzentralem Versorgungsbeitrag konzentriert bleibt,
- die funktionale Entwicklung des Zentralen Ortes als Schwerpunkt für die ihm vorbehaltenen Einrichtungen und Angebote nicht beeinträchtigt wird,
- der Umfang den Eigenbedarf der Gemeinde nicht überschreitet,
- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Der Eigenbedarf nach Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde ansässigen Bevölkerung. Der Eigenbedarf nach Gewerbegebieten ergibt sich aus dem Bedarf der in der Mitgliedsgemeinde vorhandenen Betriebe. Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Flächen der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur des Hauptortes unterordnen.

Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn

- die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt,
- der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und

- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Wohnbaubedarf der in der Siedlung ansässigen Bevölkerung und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe“.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen und Mischgebiete erfolgt ausschließlich bzw. gezielt im Hauptort der Gemeinde Zernien. Die hier aufgeführten Ziele des RRÖP bezüglich der grundzentralen Funktion vom Hauptort einer Mitgliedsgemeinde sowie der Entwicklung der bestehenden Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzung werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die Erforderlichkeit der neuen Flächenausweisungen ist im Kap.1 nachgewiesen.

Für das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung werden folgende Ziele definiert:

Z 3.2.05:

„Ställe für Tierbestände oberhalb der Grenzen der Ziff. 7.1, Spalte 1, der 4. BImSchV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz sind mit der Zweckbestimmung der Vorranggebiete ... für ruhige Erholung und für Trinkwassergewinnung in den voraussichtlichen Schutzzonen I, II und IIIa nicht vereinbar“.

Eine Planung von Ställen für Tierbestände ist bei dem vorliegenden Vorhaben nicht beabsichtigt.

Z 3.9.1.02:

„In der zeichnerischen Darstellung werden die Einzugsgebiete bestehender oder geplanter Trinkwassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt. Entnahmen für andere Zwecke sind nicht zulässig.“

Ausnahmsweise können andere Grundwassernutzungen in dem Umfang zugelassen werden, wie die öffentliche Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Diese Gebiete sind vor Planungen, Maßnahmen oder Nutzungen zu schützen, die das Grundwasser beeinträchtigen können.

Das Schutzgut der noch nicht durch Wasserrecht umgesetzten Vorranggebiete bestimmt sich nach der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und der voraussichtlichen Schutzzoneneinteilung.

Liegen Siedlungsgebiete oder Planungen und Maßnahmen in Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung, sind in der Bauleitplanung bzw. der Zulassung von Vorhaben Grundwasserbeeinträchtigungen entsprechend der voraussichtlichen Schutzzoneneinteilung auszuschließen.“

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung bzw. im Trinkwassergewinnungsgebiet Wibbese, in der Wasserschutzzone III B. Hier ist folglich die entsprechend geltende Schutzzonenverordnung hinreichend zu berücksichtigen. In der Wasserschutzzone III B ist gemäß § 4 Abs. 16 b der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wibbese des Wasserbeschaffungsverbandes Elbufer-Drawehn das Planungsvorhaben zulässig. Das Grundwasser wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

In der beschreibenden Darstellung des RROP werden für Hauptverkehrsstraßen von überregionaler und regionaler Bedeutung sowie für Haupteisenbahnstrecke folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

Z 3.6.3.02:

„... Darüber hinaus wird in der zeichnerischen Darstellung der Aus-/Neubau von Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung, auch als Vorschlag für eine Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans und des Bedarfsplans des Landes, festgelegt:

- B 191: Ausbau auf den Querschnitt 2+1 im Drawehn,
- B 191/ B 216: Ortsumgehung Dannenberg (Elbe) und Lüggau *)...“

Z 3.6.3.03:

„In der zeichnerischen Darstellung wird der Aus-/Neubau von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung, tlw. auch als Vorschlag für eine Fortschreibung des Bedarfsplans des Landes, festgelegt:

...

- K 21: Verlängerung von Riebrau zur L 253“.

3.6.2.02:

„Der Schienenpersonennahverkehr ist auf den Relationen Dannenberg - Wustrow, Dannenberg - Dömitz - Ludwigslust, Dannenberg - Uelzen, Wustrow - Salzwedel wiederaufzunehmen mit einem Ausbaustandard von min. 80 km/h (Z).

Mit der Reaktivierung des Regionalverkehrs sollen über die festgelegten Haltepunkte hinaus siedlungsnah Nahverkehrshalte vorgesehen werden. Auf eine Wiedereröffnung des Güterverkehrs auf diesen Strecken ist hinzuwirken (G)“.

Mit der vorliegenden Planung werden die oben aufgeführten Darstellungen des RROP nicht berührt. Die formulierten Ziele und Grundsätze des RROP, Ausbau der Hauptverkehrsstraße sowie Wiederaufnahme der Haupteisenbahnstrecke Dannenberg-Uelzen, werden sich positiv auf die Entwicklung des Plangebietes auswirken, da die Gemeinde Zernien vor allem aber der Ortsteil Zernien stärker in das ÖPNV-Netz integriert werden kann.

Für den Naturraum Ostheide werden im RROP folgende Grundsätze definiert:

G 1.7.02:

- Vermeidung weiterer Grundwasserabsenkung,
- Erhaltung und Renaturierung der Drawehnbäche mit ihren Quellen, Uferbereichen und Auen,
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktion der Frisch- u. Kaltluftabflußbahnen entlang der Täler und Bachniederungen,
- Freihaltung der Geestkante am Übergang zur Elbniederung von Bebauung,
- Sicherung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern,
- Erhaltung und Förderung der extensiven Grünlandnutzung in den Niederungen und Tälern der Fließgewässer, tlw. auch eigendynamische, naturnahe Entwicklung,
- Schutz und Entwicklung der Wasserrückhaltungsfunktion der Niederungen der Drawehnbäche,
- Freihaltung der Niederungsbereiche, insbesondere der Gewässerufer, von baulichen Anlagen und Aufforstungen, ausgenommen Schaffung von Bachauen- oder Erlenbruchwäldern,
- Erhaltung von Eichen-Birkenwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern, bodensauren Buchenwäldern, Erlenbruchwäldern, Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auenwäldern,
- Förderung der potentiellen natürlichen Vegetation, insbesondere Anreicherung der Kiefernforsten mit Laubbäumen,
- Erhaltung und Entwicklung von Heiden und Magerrasen.

Durch die Planung werden die für den Naturraum Ostheide relevanten Grundsätze nicht beeinträchtigt. Eingehalten werden die Grundsätze: Sicherung von naturnahen Gehölzflächen und Laubbäumen.

Im RROP wird für Zernien als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung folgendes Ziel, das für die Planung relevant ist, definiert:

Z 3.8.06:

*„In der zeichnerischen Darstellung werden als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" mit * Kennzeichnung gem. 3.1.08 festgelegt: ... * Braasche/Zernien.*

An den Standorten sowie in ihrer Umgebung ist eine attraktive und abwechslungsreiche Landschaft zu entwickeln und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu sichern. Erholungsformen des sanften Tourismus, d.h. eines Tourismus, der die Umweltressourcen und das vorhandene naturräumliche Potential schonend nutzt und seine Aktivitäten an den vorhandenen Angeboten ausrichtet, sollen an diesen Standorten entwickelt werden“.

Im RROP werden für Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft folgende Ziele definiert:

Z 3.8.01:

„In der zeichnerischen Darstellung werden Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt.

Es handelt sich um Gebiete, die wegen ihrer besonderen landschaftlichen Attraktivität dem ungestörten Erleben der Natur vorzuhalten sind. Ihre Zugänglichkeit für jedermann ist zu gewährleisten, ggf. zu verbessern. Ihre eignungsbestimmenden Grundlagen sind zu erhalten; insbesondere dürfen ihr Landschaftsbild und ihre schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden, auch nicht durch die Erholungsnutzung. Die Gebiete sind von emittierenden Anlagen und Betrieben, vom Freizeitwohnen und von das

Gebiet zerschneidenden oberirdischen Verkehrs- und Leitungstrassen freizuhalten. In den Vorranggebieten ist vom Schutzgrad allgemeiner Wohngebiete auszugehen.

Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie landschaftsverträglich gestaltet und eingegrünt werden; solche der Tierhaltung nur unterhalb der Grenzen gem. 3.2.05. Standorte in besonders eignungsbestimmenden Landschaftsteilen der Vorranggebiete sind zu meiden. Auf die regional bedeutsamen Wanderwege ist entsprechend Rücksicht zu nehmen“.

Für Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft wird im RROP ein folgender Grundsatz formuliert:

G 3.3.02:

„In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft festgelegt. Diese Gebiete und auch kleine standortheimische Restwaldflächen, Feldgehölze und innerörtliche und ortsnahe Waldflächen, auch wenn sie tw. wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellt sind, sollen wegen ihrer Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen in ihrem Ausmaß und ihrer räumlichen Verteilung erhalten werden“.

Gemäß dem Grundsatz 2.1.02 werden in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft die für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvollen Gebiete und Landschaftsbestandteile festgelegt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft und außerhalb der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Forstwirtschaft und weist keine negativen Auswirkungen auf die besagten Gebiete auf. Das Plangebiet wird landschaftsverträglich gestaltet, indem eine Grünfläche als eine Art Pufferzone zwischen den konträren Nutzungen eingeplant wird. Eine Tierhaltung ist hier nicht vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der regionalen Raumordnung vereinbar ist. Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen des RROP anzupassen sind, kann als erfüllt angesehen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Zernien aus dem Jahr 1994 stellt für einen Teilbereich des Plangebietes, südlich der Industriestraße „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Diese werden von einem Grünstreifen eingefasst, der als „Grünfläche“ ausgewiesen ist und östlich der gewerblichen Bauflächen eine Art Pufferzone zum „Mischgebiet“ (MI) bildet. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an das Mischgebiet befindet sich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“. Für den restlichen Bereich des Plangebietes enthält der Flächennutzungsplan keine Festsetzung. Es handelt sich somit um einen Außenbereich.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung der Flächennutzungsplanänderung ist aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich.



71. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4 BESTANDSITUATION / -NUTZUNGEN

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Göhrdestraße“ sind unbebaut, hier findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Erschlossen wird das Plangebiet über die südwestlich an die Flurstücke 30/35, 30/63 und 30/80 angrenzende Verkehrsstraße „Göhrdestraße“. Im Norden ist das Plangebiet über die Industriestraße erreichbar.

Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden überwiegend als Grünlandfläche bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Lediglich der nordwestliche Teilbereich des Gewerbegebietes wird als solches genutzt. Dort sind zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Im westlich liegenden Mischgebiet finden Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen statt. Das Areal östlich des Plangebietes ist als Industriegebiet ausgewiesen, das einen Biogasanlage-Betrieb beherbergt. Die Flächen südlich des Plangebietes sind als Dorfgebiet ausgewiesen und die darauf befindlichen Gebäude werden dabei zu Wohnzwecken und als Gastronomieeinrichtungen genutzt. Südöstlich des Geltungsbereichs findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Ortschaft Zernien ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der B 191 und der K 21 vorbelastet. Das Plangebiet ist außerdem durch Immissionen aus dem in der Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Biogasanlage vorbelastet. Mit der Realisierung des Plangebietes sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm verbunden. Diese resultieren v.a. aus dem zu erwartenden Verkehr innerhalb des Gebietes.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch die Erweiterung bzw. Neuplanung der Misch- und Gewerbegebiete auszuschließen, werden für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach Vorschriften der TA-Lärm festgelegt.

Das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenrechtliches Wohnen“ hat aufgrund seiner Nutzung im Plangebiet einen Lärmschutzanspruch als allgemeines Wohngebiet. Somit werden für das Sondergebiet Lärmimmissionswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete gem. TA-Lärm vorgesehen. Für Mischgebiete sind Lärmimmissionswerte von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Aufgrund der Nähe zum Misch- und Sondergebiet wird das Gewerbegebiet in zwei Gebiete gegliedert. In diesen Gebieten sind jeweils Gewerbebetriebe mit unterschiedlich hohem Emissionsgrad zulässig. Grundlage der Gliederung ist der sog. Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 2007. Dabei ist zu beachten, dass der zulässige Emissionsgrad abnimmt, je näher ein Gewerbebetrieb zum Sonder- und Mischgebiet liegt. Also wird der südliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe ausgewiesen, welche nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Im Einzelfall sind die Schallwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit den einzuhaltenden Lärmimmissionswerten für das Plangebiet wird auf folgendes hingewiesen: Die Nachtwerte in den Baugebieten werden auf 40 dB(A) beschränkt. Dies entspricht dem Nachtwert für allgemeine Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete. Somit werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet insbesondere berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Gemengelagensituation innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes wird der zulässige Emissionsgrad (Nachtwert) für das Plangebiet auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebietes herabgesetzt. Hierfür spricht außerdem die bereits festgesetzte Eingrenzung des zulässigen Emissionsgrades für das östlich des Geltungsbereichs liegende Industriegebiet mit der Biogasanlage auch auf das Niveau eines allgemeinen Wohngebietes. Bei der Einschränkung der Nachtwerte im Plangebiet sollen jedoch die allgemeine Zweckbestimmung und der funktionelle Charakter der Misch- und Gewerbegebiete gewahrt werden (siehe Kap. 9.2.1).

Des Weiteren sind bei der beabsichtigten Ausweisung neuer Baugebiete im Geltungsbereich hinsichtlich Verkehrslärms folgende Orientierungswerte gem. der DIN 18005 zu beachten: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A). Für das Plangebiet sind diese Orientierungswerte einzuhalten.

6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Ebenso wie die anderen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange steht hinter den Bestimmungen über die bauleitplanerischen Oberziele und die Grundsätze der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) und damit auch dem Klimaschutz das Abwägungsgebot des § 1. Abs. 7 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl für Baugebiete;
- Einschränkung überbaubarer Fläche durch die Baugrenze

Grünordnerische Maßnahmen

- Erhaltung des Feldgehölzes: U.a. aufgrund der klimatischen Ausgleichsfunktion ist das Feldgehölz im Südwesten des Plangebietes zu sichern
- Pflanzung an Grundstücksgrenzen
- Sicherung und Schutz des Oberbodens

Der Bebauungsplan trifft keine textlichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Im Gegenteil: Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im vorliegenden B-Plan begrüßt, indem bei den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen wird, dass Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ausdrücklich erwünscht sind.

Durch die Neuausweisung von Bauflächen im innerörtlich gelegenen Areal, direkt an der Göhrdestraße wird einen Beitrag zur Verkehr einsparenden Planung geleistet. Aufgrund der internen Erschließung des Plangebietes wird ferner die innerörtliche Straße Industriestraße verkehrlich entlastet, insbesondere in Bezug auf den Schwerlastverkehr.

Insgesamt werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

7 ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSNETZ

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Zernien der Gemeinde Zernien und ist über die Göhrdestraße mit den Ortsteilen Riebrau, Klöterhörn und Breese verbunden. Die Göhrdestraße mündet in die Bundesstraße B191, die von Celle über Uelzen, Dömitz nach Plau am See in Mecklenburg-Vorpommern führt.

In östliche Richtung führt die Bundesstraße B191 nach Neu Bellahn, wo sie die Kreisstraße K8 kreuzt und an sie anschließt. Diese führt im nördlichen Verlauf zur Anschlussstelle an die Bundesstraße B216 in Richtung Lüneburg und Bundesstraße B4.

8 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als "Grundschatz" wird im Allgemeinen nach dem DVGW/Arbeitsblatt 405 ermittelt. Für diesen Grundschatz ist nach Nds. Brandschutzgesetz die Gemeinde bzw. die Samtgemeinde zuständig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgelegt, welche Löschwassermengen als „Grundschatz“ für das Plangebiet zur Verfügung gestellt werden soll.

Da die Zahl der Vollgeschosse für die im B-Plan ausgewiesenen Baugebiete ≤ 3 ist, und die festgesetzte Grundflächenzahl zwischen $0,3 \leq 0,7$ liegt, ist für ein Mischgebiet $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ (1600 l/min) im Umkreis von höchstens 300 m über mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für ein Gewerbegebiet ist gemäß DVGW/Arbeitsblatt 405 mindestens $96 \text{ m}^3 / \text{h}$ Löschwasser zur Verfügung zu stellen.

9 FESTSETZUNGEN

9.1 Zeichnerische Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

In der Planzeichnung wird der südwestliche Bereich des Plangebietes dem vorgesehenen Charakter entsprechend als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Seniorengerechtes Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiet

Nordwestlich und südöstlich des Sondergebietes werden zwei Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, so dass die Möglichkeit gegeben wird, die lokale Wirtschaftskraft insbesondere durch Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu stärken.

Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet

Dem vorgesehenen funktionellen Charakter entsprechend werden der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und der nordöstliche Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die möglichen Nutzungen der Baugebiete sind im Kapitel 9.2 textliche Festsetzungen definiert.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete dürfen gemäß § 17 BauNVO folgende Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden:

Baugebiete	Grundflächenzahl (GRZ)
GE/ GEe	0,8
MI	0,6
SO	0,8

Die GRZ im Plangebiet wird für das geplante Sondergebiet auf 0,6 und für das Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt.

Entsprechend dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung wird für das GE und GEe die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um so die Entwicklung der Baugebiete zu begünstigen.

9.1.3 Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Bauweise als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

In beiden Mischgebieten sollen die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise errichtet werden, so dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von maximal 50 m erbaut werden.

Da eine offene Bauweise mit einer festgelegten Gebäudelänge von maximal 50 m in Gewerbegebieten (GE/GEe) sowie im Sondergebiet eine Beschränkung der Nutzungsflexibilität darstellen würde, wird innerhalb der Gebiete eine abweichende Bauweise festgelegt, nach der in der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf der Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Bei der Festsetzung einer Baugrenze dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auch hier kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Sie regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück, indem durch die Festsetzung ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche als überbaubar gekennzeichnet wird.

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen für die Baugebiete durch Baugrenzen festgesetzt.

9.2 Textliche Festsetzungen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Für die Fläche zwischen den zwei Mischgebieten wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenberechtigtes Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit der Möglichkeit altersgerechte Wohnungen zu integrieren bzw. unterzubringen.

Im Gebiet soll ein Zentrum stationärer Pflege mit insgesamt 68 Plätzen errichtet werden. Außerdem sollen in einem mittleren Bereich der Anlage Versammlungs- bzw. Tagungsräume sowohl für die interne als auch externe Nutzung entstehen. Ferner besteht die Möglichkeit altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangeboten ausschließlich für alte Menschen einzurichten.

Im Sondergebiet sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Seniorenzentrums zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind und in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Pflegeheim oder der Einrichtung des Betreuten Wohnens stehen.

Mischgebiet

Neben dem Sondergebiet werden zwei Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt, so dass die Möglichkeit gegeben wird die lokale Wirtschaftskraft durch Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe zu stärken.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) werden hier aufgrund ihres extensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen, um die Flächen somit für anderweitige Gewerbebetriebe vorzuhalten. Außerdem werden Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden ausgeschlossen, da die Gebietsgröße eine klare Trennung zwischen gewerblicher und Wohnnutzung nicht zulässt und auch nicht gewünscht ist. Aufgrund der Nähe zum Sondergebiet werden aus diesem Grund auch Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im vorliegenden B-Plan werden bei der Planung neuer Gewerbegebiete potentielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich seines Störpotenzials gegliedert wird. Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen bezüglich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsfreie räumliche Zuordnung von Gewerbegebieten und nahe gelegenen Misch- und Sondergebiet erreicht werden. Aus diesem Grund wird das geplante Gewerbegebiet in zwei Gebiete gegliedert.

Zwei nördlich der Planstraße gelegene Teilbereiche, die beidseitig von den Grünflächen umrandet sind, werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Bei dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotentials bis zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt.

Demnach sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Zugelassen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Außerdem sind im GEe gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Des Weiteren sind im eingeschränkten Gewerbegebiet die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ferner sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig, da sich der Standort des Gewerbegebietes weder zur Nahversorgung, noch aus verkehrstechnischer Sicht/ aus logistischen Gründen zur Versorgung mit spezialisierten oder flächenintensiven Gütern eignet.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden hier ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Das südlich der Industriestraße und östlich der Planstraße gelegene Baugebiet wird als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen ausgewiesen, da die Entfernung zur stöempfindlichen Wohnnutzung im geplanten Sondergebiet ca. 135 m beträgt. Das heißt, dass gem. Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 2007 der einzuhaltende Mindestabstand von 100 m zwischen Gewerbegebieten einerseits und schutzbedürftiger Wohnnutzung andererseits nicht unterschritten wird.

Des Weiteren wird der nord-westlich gelegene Teilbereich des Plangebietes, der im Westen unmittelbar an das Mischgebiet angrenzt, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die im besagten Mischgebiet ansässige Tischlerei Dierks beabsichtigt die Flächen des Gewerbegebietes für die künftige Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen. Derzeit ist vorgesehen, eine Betriebshalle als solitäres Objekt im Gewerbegebiet zu errichten. Für dieses Vorhaben gibt es bereits konkrete Planungen und Absichten seitens Tischlereibetreibers. Künftig angedacht ist, die neue Halle mit den bestehenden Baukörpern des Tischlerbetriebes baulich zu verbinden, um ein zusammenhängendes technisches Baukomplex zu schaffen. Hierfür wird ein offenes Baufenster festgelegt, um das Mischgebiet und Gewerbegebiet räumlich zu verknüpfen. Dadurch wird aus planrechtlicher Sicht eine Möglichkeit geschaffen, die Weiterentwicklung der Tischlerei Dierks zu sichern.

Die Entfernung von den gewerblichen Nutzungen im neuen Gewerbegebiet zum Seniorenpflegeheim im Sondergebiet beträgt ca. 95 m und liegt somit gem. Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen knapp unter der Mindestgrenze von 100 m. Da ein ausreichender Schutz sensibler Wohnnutzung nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen: Südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes, innerhalb des an die Planstraße angrenzenden öffentlichen Grünstreifens wird eine Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt.

Zusammen mit dem Grünstreifen, der eine räumliche Zäsur bzw. einen Schallschutzbereich darstellt, und in Verbindung mit der Ausweisung vom eingeschränkten Gewerbegebiet stellt die Anlage eines Lärmschutzwalls einen ausreichenden Schutz der schützenswerten Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Seniorenrechtliches Wohnen“ vor Gewerbelärmimmissionen im geplanten Gewerbegebiet dar.

Zugelassen im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Zulässig sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie Groß-/Einzelhandelsbetriebe.

Ausgeschlossen sind auch Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen, ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind nicht mit dem Misch- und Sondergebiet vereinbar. Vergnügungsstätten sind wegen ihres starken Besucherverkehrs insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen den benachbarten Wohnnutzungen ebenfalls nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um keine potentielle Immissionskonflikte zu schaffen.

9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes und der Mischgebiete ist durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse eingeschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet beträgt II. Für das Sondergebiet wird die Geschossigkeit mit eingeschossig als Höchstgrenze festgeschrieben. Auf einer zusammenhängenden Grundfläche von 350 m² innerhalb des Sondergebietes wird für bauliche Anlagen mit Zweckbestimmung Eingangsbereich, Versamlungs- und Betriebsräume die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß begrenzt. Dies gilt für einen mittleren Eingangsbereich des Pflegeheimkomplexes im Sondergebiet. Da für diesen Teilbereich neben dem Foyer auch Versamlungs- bzw. Tagungs- sowie Betriebsräume vorgesehen sind, soll er zweigeschossig gebaut werden.

In Gewerbegebieten (GE/GEe) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Gemäß dem Höhenlinienplan für die Gemeinde Zernien liegt der höchste Punkt im Gelände des Gewerbegebietes bei 87 m ü. NN. Aufgrund dieser Höhe wurden die maximalen Höhen für Gebäude und technische Anlagen festgesetzt. Demnach darf die Höhe der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes das in der Planzeichnung angegebene Maß von 99 m ü. NN. an keiner Stelle überschreiten. Untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie technische Anlagen dürfen die angegebene Gebäudehöhe bis max. 119 m ü. NN. punktuell überschreiten.

9.2.3 Nebenanlagen / Garagen

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und allgemein zulässig sind, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Die Zulässigkeit kann nach § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch auch eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt ebenso für Carports und Garagen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze.

Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

9.2.4 Festsetzungen zum Verkehr

Das Plangebiet wird über eine neu geplante Straße erschlossen. Die Abzweigung der Göhrdestraße verläuft in Richtung Osten bis zum an das Plangebiet angrenzenden Industriegebiet des B-Planes Biogasanlage Zernien sowie in Richtung Norden bis zur Industriestraße. Die beiden Straßenabzweigungen münden jeweils in einem Wendepunkt.

Die Planstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

9.2.5 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zum Schutz der störepfindlichen Nutzung im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenrechtliches Wohnen“ vor Gewerbelärm ist festgesetzt, innerhalb der öffentlichen Grünfläche einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,5 m zu errichten. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Planstraße. Die Eingrünung des Lärmschuttwalls erfolgt gem. der grünplanerischen Festsetzungen (siehe Umweltbericht).

Als Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärm ist festgesetzt, die Fahrbahn der Planstraße im Bereich des Sondergebietes mit einer lärmindernden Deckschicht zu versehen, für die eine dauerhafte Lärminderung von 2 bis 5 dB(A) gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt nachgewiesen sein muss.

Für die Planstraße können Geschwindigkeitsbegrenzungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund des geplanten Siedlungscharakters wird jedoch aus städtebaulicher Sicht empfohlen für die neue Erschließungsstraße eine Tempo-30km/h-Zone einzurichten, um den Verkehrslärm zu senken.

Neben der aktiven Lärmschutzmaßnahme soll zusätzlich ein ausreichender Schallschutz im Sondergebiet durch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen geschaffen werden. Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen (z.B. Wohnzimmer und Schlafzimmer), die an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet sind, müssen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Die Außenbauteile von Gebäuden, die entsprechend der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung ausgeführt werden, halten dieses Luftschalldämm-Maß in der Regel ein. Ein Nachweis hierüber erfolgt im Genehmigungsverfahren.

9.3 Nachrichtliche Übernahmen

9.3.1 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung bzw. im Trinkwassergewinnungsgebiet Wibbese, in der Wasserschutzzone III B. Im Bebauungsplan ist die Abgrenzung der Wasserschutzzone gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

9.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Göhrdestraße“.

9.4.2 Gestaltung der Gebäude

Die äußere Gestaltung der Fassaden baulicher Anlagen und technischer Einrichtungen ist in gedeckten, natursteinähnlichen Farbtönen (Beige-, Braun-, Rot-, Grün- oder Grautönen) zu halten. Grelle Farbgebungen sowie reflektierende oder blendende Materialien sind unzulässig.

9.4.3 Dachformen

Im Sondergebiet sind Flach- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 18° bis 30° Neigung zulässig. Im Mischgebiet sind Sattel-, Kuppelwalm- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 25° bis 45° Neigung zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Im Mischgebiet sind außerdem Flachdächer zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung innerhalb der Baugebiete verfolgen das Ziel, das Plangebiet harmonisch an den bestehenden Ort anzugliedern. Die Pultdächer ermöglichen es in den Baugebieten auch modernere Gebäudeformen zu errichten.

Die Dachformen in Gewerbegebieten sind auf Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 45° begrenzt. Auf die spezifische Zuweisung der Dachformen wird an dieser Stelle verzichtet, um mehr Spielraum für die Gestaltung der Gewerbegebäude einzuräumen. Somit sind verschiedene Dachformen wie z.B. Pultdach, Satteldach innerhalb des Gewerbegebietes möglich.

9.4.4 Regenerative Energien

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

9.4.5 Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünflächen 7.1 bis 7.3 sind Einfriedungen nur an den Grenzen zu Gewerbe- und Mischgebieten zulässig.

9.4.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500. 000, 00 EUR geahndet werden.

10 HINWEISE

10.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

10.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.3 Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Wasserbehörde / Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen.

11 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>100.560,23 m²</u>
Gewerbegebiet	25.989,07 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	13.603,24 m ²
Mischgebiet	26.547,56 m ²
Sondergebiet	10.365,07 m ²
Grünfläche privat	10.327,46 m ²
Grünfläche öffentlich	2.147,97 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	11.579,86 m ²

12 ANLAGEN

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 14.01.2013
- Außenanlageplan: Neubau eines Seniorenpflegeheims in Zernien vom 13.04.2012
- Höhenlinienkarte M 1: 5000 vom LGLN (Ausschnitt für das Plangebiet)