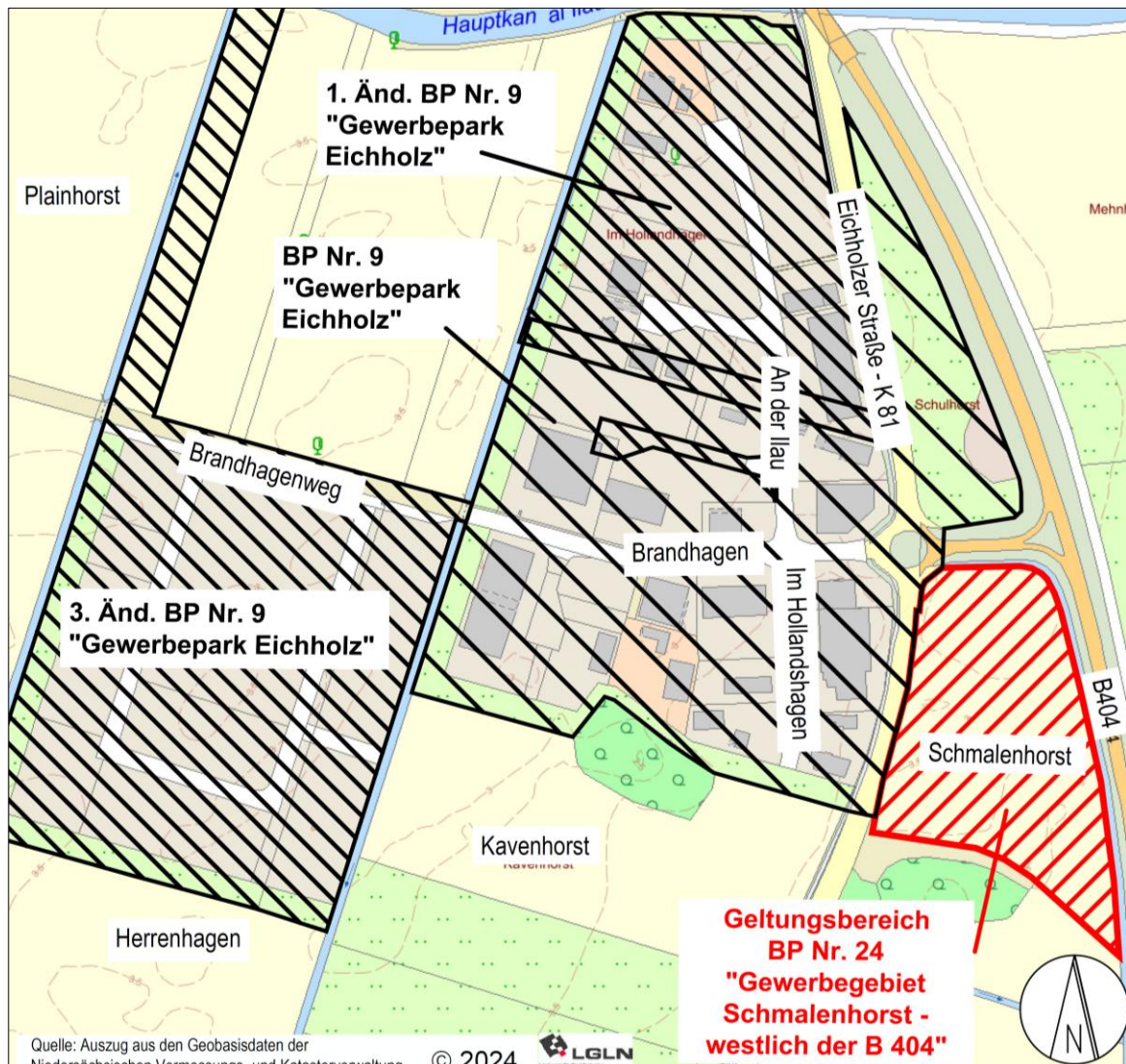




Gemeinde Marschacht

-Samtgemeinde Elbmarsch-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst - westlich der B 404“



Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf 07.08.2025

Gemeinde Marschacht

Elbuferstraße 98, 21436 Marschacht

Tel.: 0 41 76 5358201

E-Mail: marschacht@sg-elbmarsch.de

MOR PartG mbB

Architektur & Stadtplanung

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Fachliche Planungsgrundlagen	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	8
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur	8
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen	9
3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept Marschacht	11
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:	13
4.3 Gewässer- und Bodenschutz	13
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO	16
4.6 Verkehrliche Erschließung	16
4.7 Ver- und Entsorgung	17
4.8 Landwirtschaft	19
4.9 Belange des gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft	19
4.10 Belange des Umweltschutzes	19
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	30
5.1 Bodenordnung	30
5.2 Kosten und Finanzierung	30
6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	30

Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ erfolgt gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 – Gemeinde Marschacht; Darstellung einer Gewerbefläche in der Gemarkung Oldershausen (Schmalenhorst)“.

Der Umweltbericht wird daher gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt.

~~Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gebeten, sich in diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Scoping) zur Planung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.~~

Änderungen, die sich aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren/Scoping ergeben haben, sind für die Offenlage farbig gekennzeichnet.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 2014 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,61 ha und liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, zwischen der K 81 und der B 404. Es wird momentan landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Harburg
Gemeinde: Marschacht
Gemarkung: Oldershausen
Flur: 15
Flurstück: 31/2,

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch **einen Graben**, die Abfahrt der B 404 sowie nördlich dieser Verkehrsfläche ein besonders geschütztes Biotop innerhalb einer im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Maßnahmenfläche
- im Osten durch einen Graben sowie östlich an diesen anschließend die in diesem Abschnitt als Kraftfahrstraße ausgewiesene B 404
- im Süden durch eine kleinteilige Gehölzfläche sowie einen stellenweise mit Bäumen bestandene Grünstreifen
- Im Westen durch die auf Seiten des Plangebiets von Bäumen gesäumte Verkehrsfläche der K 81, sowie daran angrenzend das bestehende Gewerbegebiet Eichholz.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die überregional agierende Firma Fricke Landmaschinen GmbH aus Heeslingen (Landkreis Rotenburg (Wümme)) möchte sich mit einem Standort in der Gemeinde Marschacht ansiedeln.

Angrenzend an den bestehenden Gewerbepark Eichholz unmittelbar westlich der B 404 ist die Errichtung gewerblicher Hallen, einer Werkstatt, eines Shops und einer Tankstelle geplant.

Die Ausweisung einer neuen Gewerbegebietsfläche erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Gewerbenutzung zu schaffen. Darüber hinaus wird die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Dieser stellt für das gesamte Plangebiet bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Gewerbegebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der Flächennutzungsplan analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden soll.

Zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ der Gemeinde Marschacht gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 – Gemeinde Marschacht; Darstellung einer Gewerbefläche in der Gemarkung Oldershausen (Schmalenhorst)“.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für diesen B-Plan und die Änderung des FNP erstellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ verfolgt die Gemeinde Marschacht zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Sicherung und Ausbau eines bestehenden Gewerbestandortes und Bereitstellung von Flächen für die örtliche Gewerbeentwicklung,
- Regelung der zulässigen Nutzungen (s. z. B. Ausschluss von Vergnügungsstätten),
- Sicherung der Erschließung für das geplante Gewerbegebiet,
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Berücksichtigung der für die Natur bedeutsamen Flächen in der Umgebung,
- Regelung und Ermittlung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff und dabei weitgehend Vermeidung externer Flächenverluste für die Landwirtschaft,
- Regelung des Umgangs mit dem Niederschlagswasser.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

Verkehrstechnische Untersuchung

Vom Büro für Verkehrsplanung aus Hamburg wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Vorhabens über die K 81 „Oldershauser Hauptstraße“ erarbeitet, welches mit Stand vom 14.02.2025, bzw. überarbeitet mit Stand vom 05.08.2025 vorliegt. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung

Durch das Baugrundlabor Lüneburg GmbH wurde mit Stand vom 21.02.2025 eine Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 (RROP) des Landkreises Harburg. *Derzeit erfolgt eine Änderung des LROP, ein erster Entwurf liegt mit Stand März 2025 vor. Es wurde geprüft, ob die Planung durch diese Änderung berührt wird. Im Ergebnis ergibt sich kein Anpassungserfordernis der Planung durch die geänderten Ziele des LROP.*

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Für die östlich des Plangebiets verlaufende B 404 erfolgt die Darstellung als Autobahn. Nördlich und südlich des Plangebiets werden Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt. *Zudem verläuft ca. 200 m östlich des Plangebiets ein Vorranggebiet Leitungs-trasse (380 kV).*

Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant. Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten, deren Population einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist gem. Kapitel 3.1.2 Ziffer 02 LROP 2017 ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.

Wertvolle und insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume sollen erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden.

In den Vorranggebieten Natura 2000 sind gem. Kapitel 3.1.3 Ziffer 02 raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 BNatSchG zulässig.

Wie Kapitel 3.2.4 Ziffer 04 des LROP zu entnehmen ist, ist bei Entscheidungen über den Ort einer Abwassereinleitung zu beachten, dass Belastungen, die den Zustand der Gewässer beeinträchtigen, vermieden und, wenn dies nicht möglich ist, verringert werden.

In Kapitel 4.1.3 Straßenverkehr Ziffer 01 wird dargelegt, dass zur Förderung der Raumerschließung und zur Einbindung der Wirtschaftsräume in das transeuropäische Verkehrsnetz das vorhandene Netz der Autobahnen einschließlich von Ergänzungen zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen ist. Als Ergänzung des Autobahnnetzes wird unter anderem die A 21 Ostumfahrung Hamburg genannt, die östlich des Plangebiets als Vorranggebiet Autobahn in der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 dargestellt wird. Mit der geplanten Änderung des LROP (Stand 03/2025) sind entsprechend der Ausweisung im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen Autobahnen mit verfestigter Planung und das vorhandene Bestandsnetz der Autobahnen einschließlich der Ergänzungen zu sichern. Mit der Änderung entfällt der Halbsatz „und bedarfsgerecht auszubauen“.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Mit der geplanten Anbindung an den bestehenden Gewerbepark erfolgt eine flächensparende Erschließung. Die gewerbliche Entwicklung trägt zur Schaffung zusätzlicher örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde Marschacht.

Durch den Anschluss an den bestehenden Gewerbepark findet eine Konzentration von Nutzungen statt, die sich gegenseitig nicht stören.

Zu schützenswerten Wohnnutzungen hält das geplante Gewerbegebiet einen Abstand von mind. 600 m. Negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025 des Landkreises Harburg wird im Bereich des Plangebiets ein Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Die östlich des Plangebiets verlaufende B 404 wird als Vorranggebiet Autobahn dargestellt, zudem wird sich nördlich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet Anschlussstelle.

Des Weiteren wird die Fläche des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials überlagert von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für welchen die zeichnerische Darstellung des RROP 2025 ein Vorbehaltsgebiet landschaftsgebundene Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft darstellt.

Als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft werden gem. Kapitel 3.1.2 Ziff. 07 RROP 2025 Gebiete und Landschaftsbestandteile festgelegt, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und Verbundfunktion eine besondere Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz, den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und für die Erholung haben.

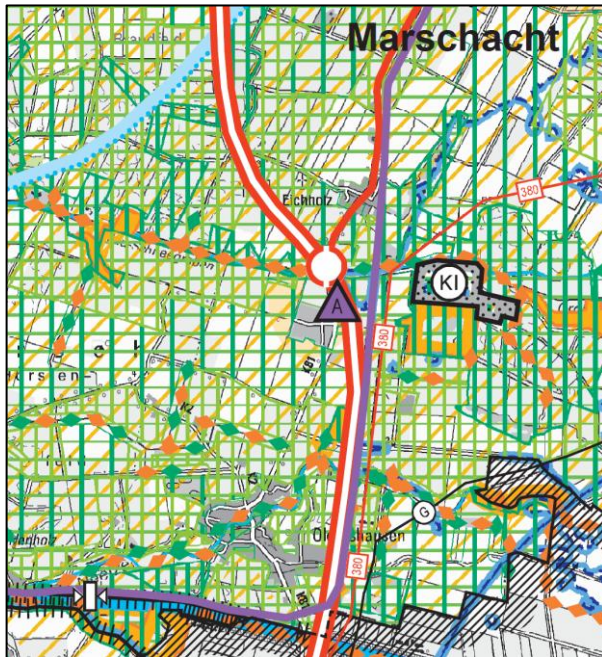


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2025 des Landkreises Harburg

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut aufgrund ihrer Lage in der Kulturlandschaft der Elbmarsche. Entlang Östlich der K 81 verläuft eine historische Deichlinie.

Mit der Ortschaft Marschacht befindet sich das nächste Grundzentrum ca. 4 km nördlich des Plangebiets.

Für das geplante Vorhaben sind zusammengefasst insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2025 relevant:

Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 RROP 2025 soll die bestehende Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend ausgerichtet werden.

Es soll ein bedarfsorientiertes und diversifiziertes Angebot an Wohnraum und Gewerbeflächen und -immobilien vorgehalten werden. Zudem soll der Siedlungsbestand gesichert und weiterentwickelt werden und wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Des Weiteren sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und Umweltbedingungen gesichert und verbessert, landschafts- und ortsbildprägende Strukturen gewahrt und kulturelle und landschaftliche Besonderheiten und Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden. Belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen sollen vermieden oder gemindert werden.

In Ziffer 05 wird beschrieben, dass ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum angestrebt wird. Dafür sollen Maßnahmen zur Unterstützung und Förderung des Unternehmensbestands umgesetzt und Existenzgründungen gefördert werden. Neue Gewerbeansiedlungen sollen vorrangig in den zentralen Orten und entlang der bereits mit Gewerbegebieten ausgestatteten Anschlussstellen der Bundesautobahnen stattfinden. Die Planung bezieht sich auf die Gewerbeansiedlung auf einer Fläche in der unmittelbaren Nähe eines Vorbehaltsgebiet Anschlussstelle und angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Bauliche Veränderungen und Ergänzungen der Siedlungsstrukturen sind dem bestehenden Erscheinungsbild anzupassen und insbesondere der Integration in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken (Kap. 2.1.1 Ziff. 01f.). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zur Einbettung des Plangebiets in das Landschaftsbild entsprechend Flächen für Randeingrünungen am Rand des Plangebietes vorgesehen. Mit der Anordnung an ein bestehendes Gewerbegebiet wird eine funktional sinnvolle Zuordnung erreicht (Kap. 2.1.2 Ziff. 04f.).

An den Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise und einer standortangepassten Branchenmischung ein angemessenes Angebot an Arbeitsstätten zu entwickeln (Kap. 2.1.3 Ziff. 02). Lärmemittierende Betriebe und Anlagen sollen mit bestehenden Lärmquellen gebündelt werden (Kap. 2.1.4 Ziff. 01).

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung ist zu minimieren (Kap. 3.1.1.1 Ziff. 02). Der Boden ist zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soll flächensparend in Anspruch genommen werden (Kap. 3.1.1.2 Ziff. 01).

Regional seltene und kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit einer hohen Lebensraum- und natürlichen Ertragsfunktion sind in ihrer Funktion und ihrem Wert zu schützen und zu bewahren.

Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist (Kap. 3.1.2 Ziff. 01). Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im Biotopverbundsystem wirksam sind. Im Rahmen der Bauleitplanung soll das örtliche Verbundsystem durch örtliche Biotopvernetzungen wirksam ergänzt werden.

Die Landwirtschaft im Landkreis Harburg soll so gesichert und entwickelt werden, dass sie nachhaltig ihre verschiedenen Funktionen wahrnehmen kann. Die landwirtschaftlichen Belange sollen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen besonders berücksichtigt und die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials vor einer nichtlandwirtschaftlichen Inanspruchnahme weitgehend geschützt werden (Kap. 3.2.1.1 Ziff. 01f.). Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete, durch die Planung werden diese Flächen in Anspruch genommen.

Im Vergleich zur Gesamtausdehnung handelt es sich um eine kleinteilige Fläche des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine kleine Waldfläche. Wald soll gem. Kap. 3.2.1.2 Ziff. 01 RROP 2025 nachhaltig gesichert und vermehrt werden, wobei auch kleine Waldflächen wichtige Vernetzungsfunktionen erfüllen.

Gem. Ziff. 06 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Abstand von mind. 35 m ([Durchschnittliche Endhöhe der Randbäume](#)) zum Waldrand einzuhalten, da Waldränder aufgrund ihrer Funktionen von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten sind. [Beim Unterschreiten von dem Mindestbauabstand muss mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden, wie der Begründung zu Kapitel 3.2.1 Ziff. 03 Satz 3 des RROP 2025 zu entnehmen ist. Ergänzend dient der Waldabstand zur Verhinderung von Waldbränden.](#) Dieser Abstand kann gem. RROP 2025 auf bis zu 20 m verringert werden, wenn im Einzelfall belegt werden kann, dass die Schutzfunktion des Waldes durch den geringeren Abstand nicht erheblich beeinträchtigt wird. ~~Südlich des Plangebiets befindet sich eine kleinteilige Waldfläche. Das Plangebiet wird durch eine Wegparzelle von diesem getrennt, hinzu kommt eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen sowie die in einem Abstand von 5 m zu dieser verlaufende Baugrenze, sodass die Bebauung einen Abstand von mind. 25 m zum Wald einhalten wird. Da das Plangebiet nicht unmittelbar an die Waldparzelle angrenzt und sich zwischen der Bebauung und dem Wald eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass die Schutzfunktion des Waldes durch diesen geringeren Abstand nicht erheblich beeinträchtigt wird, sodass der Mindestabstand von 35 m unterschritten werden kann.~~

Die Vorbehaltsgebiete für die landschaftsbezogene Erholung sollen gem. Kap. 3.2.3 Ziff. 02 in ihren Erholungsfunktionen, ihrer Erlebniswirksamkeit und ihrem Landschaftscharakter dauerhaft gesichert und entwickelt werden.

Oberflächenwasser, welches auf befestigten Flächen anfällt, soll dezentral versickert werden (Kap. 3.2.4.1 Ziff. 05). Bei gewerblichen Bauflächen wird nach vorheriger Reinigung und Rückhaltung eine Ableitung des Oberflächenwassers über Fließgewässer bevorzugt, wobei die Regeln der Technik eingehalten werden sollen. Abwässer aus Gewerbegebieten und von Gewerbebetrieben mit nicht-häuslichem Abwasser sind zentral zu entsorgen (Kap. 4.3.2 Ziff. 07).

Das Plangebiet befindet sich in den Elbmarschen, weshalb bei der Bemessung des Hochwasserschutzes das Gefährdungspotenzial durch Sturmfluten zu beachten ist (Kap. 3.2.4.2 Ziffer 01).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die Planung auf einen bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunkt an einem Standort zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten konzentriert. Durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der B 404 wird die Entwicklung in den Außenbereich als maßvoll und verträglich angesehen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. **Die das Plangebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt.**

Momentan wird die 1. Änderung des RROP aufgestellt. In der zeichnerischen Darstellung wird südöstlich des Plangebiets die Darstellung eines linienhaften Vorranggebiets Natur und Landschaft/Natura 2000 vorgesehen. **Ergänzend ist mit der 1. Änderung auf der Fläche des Plangebiets die Darstellung eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials nicht mehr vorgesehen.** In der Begründung des RROP soll in Kapitel 3.1.1 unter Ziffer 03 ergänzt werden, dass die Notwendigkeit des Flächenverbrauchs stets gründlich abzuwägen ist und flächensparende Alternativen zu berücksichtigen sind. Die Kulturlandschaften sollen schonend weiterentwickelt werden.

Vorliegend handelt es sich um eine von den gewerblichen Nutzungen im Westen und der Bundesstraße im Osten vorgeprägte Fläche. Der Gewerbestandort wird als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im RROP ausgewiesen.

Zudem erfolgt derzeit mit dem Teilprogramm Wind eine zweite Änderung des RROP. Das Plangebiet ist von dieser Änderung nicht betroffen, es werden keine Vorranggebiete Windenergienutzung im Umfeld des Plangebiets ausgewiesen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Elbmarsch/ ohne Maßstab

Westlich des Plangebiets werden Verkehrsflächen sowie darüber hinaus gewerbliche Bauflächen dargestellt. Unmittelbar nördlich und östlich verlaufen Wasserflächen. Zudem werden nördlich und östlich ebenfalls Verkehrsflächen dargestellt. Südlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Weil das Plangebiet selbst als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das geplante Gewerbegebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist künftig auf einer Fläche von ca. 2,85 ha eine Darstellung als gewerbliche Baufläche und auf ca. 0,76 ha eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, erfolgt keine gesonderte Darstellung des Regenrückhaltebeckens. Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 3,61 ha.

Mit Wirksamwerden der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 – Gemeinde Marschacht; Darstellung einer Gewerbefläche in der Gemarkung Oldershausen (Schmalenhorst)“ gilt der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B404“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortschaften Eichholz im Norden und Oldershausen im Süden.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Westen die Eichholzer Straße - K 81. Östlich des Plangebietes verläuft die B 404, an welche nördlich des Plangebiets die K 81 über eine Anschlussstelle angebunden ist.

Die Erschließung des Gewerbegebiets soll über die Eichholzer Straße erfolgen. Über diese kann unmittelbar die B 404 erreicht werden, welche im Norden nach ca. 9 km an die A 25 und im Süden nach ca. 8,5 km an die A 39 anbindet. Somit ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche. Nördlich und östlich verläuft ein von Bäumen gesäumter Graben sowie südlich ein Wirtschaftsweg. Östlich des Grabens befindet sich die B 404, deren Anschlussstelle an die K 81 nördlich des Grabens verortet ist. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein kleines Waldstück.

Westlich des Plangebietes und von diesem durch die K 81 getrennt, bindet der Gewerbepark Eichholz an. Dieser umfasst Hallen, Lagerstätten und weitere infrastrukturelle Gebäudekörper.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine artenschutzrechtliche Kompensationsfläche, welche für den bestehenden Gewerbepark Eichholz angelegt wurde.

Das Plangebiet selbst ist vollständig unbebaut und wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg (Stand Fortschreibung 2013) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz (Gebietsnr. 538). Südlich angrenzend sowie entlang der B 404 und der K 81 werden im LRP linienhafte Gehölze dargestellt.

Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten gleichmäßig an. Der höchste Punkt befindet sich im Nordwesten des geplanten Gewerbegebiets (3,7 m ü. NN), der niedrigste Punkt befindet sich mit 2,6 m ü. NN im Südosten des Plangebiets, sodass sich auf einer Länge von ca. 333 m eine Höhendifferenz von 0,9 m ergibt.

Entlang der Eichholzer Straße – K 81 befinden sich zwischen der Straße und dem Plangebiet straßenbegleitend Bäume.

Zudem wird die B 404 nördlich und östlich des Plangebiets von Bäumen gesäumt. Entlang des Wirtschaftsweges südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls vereinzelt Bäume.

Der Landschaftsraum in der Umgebung des Plangebietes und somit auch das Plangebiet selbst wird in Karte 2 des LRP als Landschaftsbildeinheit mittlerer Bedeutung dargestellt. Entlang der B 404 wird ein Lärmbereich von überregionalen Verkehrsanlagen dargestellt, welcher das Plangebiet überdeckt.

Die Karte 3a - Boden des LRP 2013 stellt für einen nördlichen Teilbereich des Plangebietes einen landesweit/regional seltenen Boden dar. Südlich des Plangebiets befindet sich stellenweise ein Bodentyp extremer Standorte sowie östlich der B 404 ein feuchter/nasser Standort. Der Nibis ® Kartenserver (Layergruppe Suchräume für schutzwürdige Böden) stellt für diesen Bereich eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit dar, welcher zu einem kleinen Teil in das Plangebiet hineinragt. Im Nibis ® Kartenserver wird in der Bodenkarte überwiegend Mittlerer Tiefumbruchboden kartiert. Im Südosten befindet sich Tiefer Gley. Es handelt sich gem. dem Baugrundgutachten um fluviale lehmige Ablagerungen über fluvialen sandigen Sedimenten.

Gemäß Karte 3b – Wasser- und Stoffretention befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ursprünglich eingedeichten Überschwemmungsbereich.

Dem südlich des Plangebiets befindlichen Wald wird in Karte 4 – Klima und Luft des LRP 2013 eine Immissionsschutzfunktion zugewiesen, das Plangebiet befindet sich gemäß dieser Karte zudem innerhalb einer Immissionszone eines immissionsökologisch relevanten Straßenabschnittes.

Das Zielkonzept des LRP (Karte 5) sieht für das Plangebiet eine Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche vor.

In der Karte 5a – Biotopverbund des LRP wird das Plangebiet als Grünland klassifiziert, die Bundes- und die Kreisstraße sind als zerschneidende Elemente dargestellt.

Die Karte 6 – Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft des LRP stellt das Plangebiet als Teil eines Gebiets dar, welches die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Der südlich gelegene Wald wird als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Westlich und nördlich befinden sich besonders geschützte Biotope, zudem befindet sich das Plangebiet in einem großflächigen Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen. Südlich des Plangebiets befindet sich entlang der B 404 ein Gebiet mit sonstiger (übergeordneter) Schutz- und Planungskonzeption sowie ein linearer geschützter Landschaftsbestandteil.

Westlich der K 81 wird ein Gebiet dargestellt, in welchem die Umsetzung des Zielkonzeptes besondere Anforderungen an Nutzergruppen/ andere Fachverwaltungen stellt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Westlich des Plangebietes ist in den vergangenen Jahren ein Gewerbepark entstanden, welcher mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ sowie zwei Änderungen/Erweiterungen beplant ist.

Der westlich des Plangebiets befindliche Geltungsbereich des 2005 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ weist Gewerbegebiete westlich der Eichholzer Straße aus. Zudem werden Verkehrsflächen, Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu erhaltende Einzelbäume, eine Fläche für die Regenwasserabführung und zwei besonders geschützte Biotope festgesetzt.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Marschacht aus dem Jahr 2005, ohne Maßstab

Bei einer GRZ von 0,6 sind in den Gewerbegebieten eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,5 m zulässig. Die Höhe einer Mastwerbeanlage wird auf 17 m und die Höhe von eigenständigen Werbeanlagen und Nebenanlagen auf 6,0 m begrenzt. Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder -gebäudeteile wird in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass diese als Ausnahme 2 Vollgeschosse haben dürfen.

Entlang der Eichholzer Straße wurde eine bis zu 12 m breite Bauverbotszone für Hochbauten festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m, teilweise von 8 m zu den Verkehrsflächen, bzw. zu den Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Zur Eichholzer Straße halten sie einen Abstand von 12 m.

Im Süden des Geltungsbereichs verlaufen auf Höhe des dort festgesetzten Biotops die Baugrenzen in einem Abstand von 15 m zu der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft. Über die Textlichen Festsetzungen wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 als zulässig festgesetzt. Nebenanlagen sind auf einer Fläche von 5 m Breite entlang der Verkehrsflächen und der Maßnahmenflächen unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Weitere textliche Festsetzungen betreffen Anforderungen an Pflanzungen, Pflanz- und Erhaltungsgebote und den Gewässer- und Bodenschutz.

In dem Bebauungsplan werden zudem Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraßen haben eine Breite von 13,5 m bzw. 11,5 m. Innerhalb der Verkehrsfläche der Eichholzer Straße werden insgesamt 10 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird entlang der Eichholzer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt 5 unterschiedliche Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft fest, auf denen verschiedene Maßnahmen durchzuführen sind. Die Gewerbegebiete werden von einer 20 m breiten Maßnahmenfläche eingefasst.

Auf dieser Maßnahmenfläche soll gem. den textlichen Festsetzungen eine Strauch-Baumhecke entwickelt werden. Maßnahmen auf den weiteren Maßnahmenflächen betreffen die Anlage eines Kleingewässers und die Herstellung von extensivem Grünland. In den Textlichen Festsetzungen werden weitere Festsetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen getroffen.

Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, welche die Gestaltung von Werbeanlagen regelt. So sind Anlagen der Außenwerbung ausschließlich als Eigenwerbung auf dem Grundstück der Leistung zulässig.

Ausgenommen hiervon wird eine Mastwerbeanlage sowie eine Sammelwerbeanlage. Es werden weitere Festlegungen zu Größe, Lage und Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen.

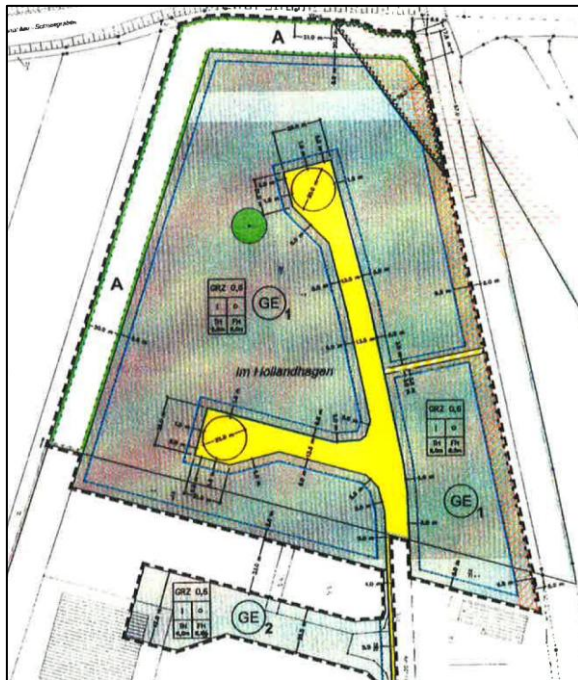


Abb. 4: Auszug aus der 1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Marschacht aus dem Jahr 2014, ohne Maßstab

Eine erste Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ fand 2014 statt. Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes wurden weitere Gewerbegebiete festgesetzt. Zudem wurde eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Stichstraße im Zuge der 1. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterung des Gewerbegebiets die gleichen Festsetzungen getroffen, wie im Ursprungsbebauungsplan getroffen wurden. Jedoch wird für die Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder -gebäudeteile als Ausnahme statt der sonst zulässigen Trauf- und Firsthöhe eine maximale Gesamthöhe von 10,5 m festgesetzt. Die Höhe von eigenständigen Werbeanlagen und Nebenanlagen wird in der Änderung auf 6,0 m begrenzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte 20 m breite Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft wird in der Erweiterung fortgeführt. Zudem wird eine weitere Fläche nördlich des Geltungsbereichs als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Über die Textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans übernommen, sowie eine Festsetzung zum Artenschutz getroffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ aus dem Jahr 2017 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans sowie den Geltungsbereich der Erweiterung. Mit der Änderung wurde die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgehoben und stattdessen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es wurde festgesetzt, dass diese der offenen Bauweise entspricht und lediglich die Längenbegrenzung der Gebäude auf 100 m erweitert wird.

2022 erfolgte die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“, in welcher der Gewerbepark nach Westen hin erweitert wurde. Die Erweiterung weist Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Maßnahmenflächen und Grünflächen aus.

3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept Marschacht

Für die Samtgemeinde Marschacht wurde 2020 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. In diesem wird das Gewerbegebiet Eichholz als Gewerbegebiet mit bedeutendem Entwicklungspotenzial innerhalb der Region beschrieben.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Angrenzend an den bestehenden Gewerbepark Eichholz soll zwischen der Eichholzer Straße und der B 404 ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Geplant sind unter anderem die Errichtung von Lagerhallen, einer Werkstatt und einer Tankstelle. Die Bebauungsstruktur soll sich am umgebenden Bestand orientieren. Gleiches gilt für die Gestaltung des Randes des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, hier sind Flächen zum Anpflanzen sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, deren Pflanzvorgaben sich an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ orientieren. Da aufgrund der anstehenden Böden und des hohen Grundwasserstandes keine Versickerung vor Ort möglich ist, wird im südlichen Bereich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich im Sinne einer Gleichbehandlung an den Festsetzungen der bestehenden Bauleitpläne in der Umgebung. Zur Schaffung der gewünschten Gewerbeflächen erfolgt die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)**. Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung ausgeschlossen. Die neu geplante Gewerbefläche soll ausschließlich für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Weitere Einschränkungen werden als nicht erforderlich angesehen. Allgemein zulässig sind somit Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Die maximal **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich mit **0,6** festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete unterschritten.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung der sonst festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zulässig, wenn die Überschreitung ausschließlich Teilen der Hauptanlagen zugutekommt, die keine Gebäude oder Teile davon sind. Die Anwendung der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich.

In dem Gewerbegebiet ist eine maximal **eingeschossige (I) Bebauung zulässig**. Für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude oder -gebäudeteile werden als Ausnahme **zwei (II) Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt, da diese deutlich geringere Deckenhöhen benötigen als gewerbliche Nutzungen.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Höhe die maximalzulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige **Traufhöhe (TH)** beträgt **8,00 m**. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** wird auf **12,00 m** begrenzt.

Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt.

Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden etwas höher als im benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt, sodass die Gebäudehöhen des Gewerbegebiets in der Gesamtbetrachtung zur Bundesstraße hin ansteigen.

Die Höhe von Nebenanlagen und eigenständigen Werbeanlagen wird auf höchstens 6,00 m begrenzt. Im Plangebiet soll zusätzlich die Errichtung einer Mastwerbeanlage zulässig sein, deren Höhe max. 17,00 m betragen darf. Die Höhenbegrenzung gilt sowohl für den Mast als auch für die Werbeanlage.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Fahrbahn der Kreisstraße 81 am festgesetzten Höhenbezugspunkt (4,24 m ü NN.).

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Gewerbegebäude stellen sich in der Umgebung bereits häufig als großflächige Hallen mit Länden über 50 m dar. Die sog. offene Bauweise (o) ermöglicht lediglich Gebäudelängen von maximal 50 m. Daher wird in dem Gewerbegebiet eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der **Gebäudelängen von max. 100 m zulässig** sind, ansonsten aber die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, um eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu erreichen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 20 m zur ~~Eichholzer Straße westlichen Grenze des Geltungsbereichs~~ sowie in einem Abstand von 5 m zur Fläche zum Anpflanzen, bzw. zum Regenrückhaltebecken und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. ~~Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 35 m zur Traufkante des südlich gelegenen Waldes.~~

Die Grenze zwischen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verläuft in einem Abstand von 20 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die entlang der Bundesstraße bestehende Bauverbotszone von 20 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante, wird somit eingehalten. Auch die entlang der Kreisstraße bestehende Anbauverbotszone wird eingehalten, da die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

~~Da die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Breite von 20 m innehat, wird somit auch die entlang der Bundesstraße bestehende Bauverbotszone von 20 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante eingehalten.~~

Durch die sehr weiträumige Festsetzung der Baugrenzen können Baukörper weitgehend frei auf den Grundstücken platziert werden, sodass eine optimale Nutzung möglich ist.

Um insbesondere den Straßenraum entlang der Eichholzer Straße offen zu halten und die Anpflanzungs- und Maßnahmenfläche vor Beeinträchtigung durch die Gebäude zu schützen, wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen, Zuwegungen und offene Stellplätze zulässig. Ausgenommen von Satz 1 ist auch die nach Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften zulässige Mastwerbeanlage.

4.3 Gewässer- und Bodenschutz

Zum Schutz der Gewässer und des Bodens werden ebenfalls Festsetzungen getroffen. So ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Zudem sind die nicht versiegelten Flächenanteile **als offene Grünflächen anzulegen**. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassenen oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus.

Um den Schutz der Gewässer aufrechtzuerhalten ist für die Einleitung des Oberflächenwassers ins Gewässer ein Nachweis nach DWA-A 102 zu führen.

Die Behandlungsanlagen sind dementsprechend zu dimensionieren und umzusetzen. Ein Verschließen der Einleitung ins Gewässer im Havariefall ist erforderlich.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Gemeinde Marschacht wurde 1991 eine Baumschutzsatzung beschlossen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass diese Satzung zum Schutz von Bäumen und Feldhecken der Gemeinde Marschacht vom 31.10.1991 zu berücksichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

Die bestehenden Gewerbegebiete sind zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft durch umfangreiche Randeingrünungen geprägt.

Auch im Zuge dieser Erweiterung des Gewerbegebietes werden entsprechende Eingrünungen als erforderlich angesehen, insbesondere aufgrund der umliegenden hochwertigen Flächen für die Natur.

Die folgenden Absätze ersetzen die Fassung der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der sonst vorkommenden Doppelungen. Streichungen sind für diesen Teil der Begründung zur besseren Lesbarkeit nicht kenntlich gemacht.

Maßnahme A1

Als Maßnahme A1 wird im Süden des Plangebiets im 35m- Abstandsbereich zum Wald / eine Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser ist durch den Flächeneigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn eine Extensivrasen-Einsaat (GRE; Wertstufe 2) vorzunehmen.

Zur Erstinstandsetzung hat eine Ansaat mit der Saatgutmischung „24 NI Mehr- jährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70% Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30% Kulturarten zu erfolgen. Das Saatgut ist bis spätestens 15. Mai in einer Aussaatstärke von mindestens 7 kg/ha plus Füllstoff (insg. 10kg/ha) auszubringen. Das Grünland darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.

Maßnahme A2

Die Maßnahme A2 dient in erster der Randeingrünung des Gewerbegebietes und somit dem Schutz des Ortsbildes und zugleich der Abschirmung gegenüber der Bundesstraße und Ihrem Zubringer zum Kreisverkehr.

Festgesetzt wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der vom Flächeneigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Hierzu ist auf den Flächen durchgehend eine sechsreihige Heckenpflanzung mit Sträuchern und Hochstämmen vorzunehmen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen.

Dabei sind großkronige Einzelbäume als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden in einem Abstand von durchschnittlich 15 m in den beiden mittleren Reihen einzuordnen, abschließend ergänzt durch Kleinbäume und Sträucher.

Bei den Sträuchern sind Landschaftsgehölze der Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 100-125 cm, bzw. verpflanzte Heister, ohne Ballen mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze müssen gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) sein. Qualitäts- und Herkunftsnachweis sind durch Lieferscheine nachzuweisen.

Artenliste der potenziellen Arten für die Maßnahme A2

Bäume: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Stieleiche (*Quercus robur*).

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Maßnahme A3

Die Maßnahme A3 bezieht sich auf den 5 m breiten, von hohem Bewuchs freizuhaltenen Räumstreifen längs des Grabens, der im Osten an das Plangebiet angrenzt. Festgesetzt wird hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Unterhaltungsstreifen, auf der eine Grünland-Extensivierung mit Einsaat (GE; Wertstufe 3) vorzunehmen ist. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reichen Grünlandvegetation mit entsprechenden Kennarten der Flora und Fauna und Regeneration der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. Die Qualität des Saatguts ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Grünland ist dauerhaft zu pflegen und darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.

Maßnahme A4

Die Maßnahme A4 dient der Durchgrünung des Plangebietes. Je angefangene 600 m² der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche ist im Geltungsbereich ein Baum zu pflanzen. Dazu sind die Baumarten der folgenden Artenliste als Hochstamm (Stammumfang 10 - 12 cm) zu verwenden. Unter den Bäumen ist ein Abstand von 8 m zueinander einzuhalten.

Artenliste der potenziellen Baumarten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betula*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Die genaue Qualität der Gehölze sowie Vorgaben zur Erhaltung und Entwicklungspflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Das Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 26.045 m². Bei einer GRZ von 0,6 verbleibt gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine überbaubare Fläche von ca. 15.627 m², geteilt durch 600 m² sind insgesamt 26 Bäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden. Entsprechend wird festgesetzt, dass die nicht versiegelten Flächenanteile als offene Grünflächen anzulegen sind. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassenen oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen neben siedlungsökologischen Zielen wie der Ortsrandeingrünung und der Verbesserung des Klimas auch dem Schutz des östlich der B 404 angrenzenden FFH-Gebietes und einer städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Plangebietes.

4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage von der Eichholzer Straße aus dem öffentlichen Raum heraus wahrnehmbar sein.

Die Umgebung im Westen des Plangebiets ist bereits von gewerblichen Gebäuden geprägt. Von Süden, Osten und Norden wird die Wahrnehmbarkeit durch die Randeingrünungen eingeschränkt. Einschränkende örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude werden daher nicht als erforderlich angesehen.

Anders wird dies in Bezug auf Werbeanlagen gesehen. Dem stadtbildprägenden Effekt von Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie gehören mittlerweile zu den Elementen, die in Gewerbegebieten den Straßenraum und die Gebäude am stärksten beeinträchtigen können, weil Schrift, Bild, das Größenverhältnis und „reißerische“ Lichteffekte das Ortsbild negativ prägen können.

Unverhältnismäßig große oder auffallende Werbeanlagen und hierbei insbesondere sog. gewerbliche Fremdwerbungen ohne Bezug zu den ansässigen Betrieben könnten das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ beeinflussen.

Daher werden über die örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B404“ der Gemeinde Marschacht einschränkende Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

Anlagen für die Außenwerbung sind ausschließlich als Eigenwerbung und, mit Ausnahme einer Mastwerbeanlage, nur auf dem Grundstück der Leistung zulässig (Ziffer 2.1).

Anlagen für die Außenwerbung auf dem Grundstück der Leistung sind abgesehen von Ziffer 2.3 nur auf den Außenwandflächen der Hauptgebäude oder an den vertikalen Blenden zugehöriger Vordächer zulässig. Die Anlagen dürfen die jeweilige Fassade oder Blendenflächen nicht seitlich oder nach oben überragen (Ziffer 2.2).

Darüber hinaus sind Anlagen für die Außenwerbung auf dem Grundstück der Leistung auch an Grundstückszufahrten zulässig, wenn die Werbeflächen je Ansichtsfläche und Zufahrt eine Gesamtgröße von 4 m² nicht überschreiten (Ziffer 2.3).

Die Werbeflächen der Mastwerbefläche nach Ziffer 1.1 dürfen je Ansichtsfläche eine Größe von 35 m² nicht überschreiten (Ziffer 2.4).

Insbesondere die Beleuchtung hat das Potenzial, besonders störend zu wirken. Daher wird unter Ziffer 2.5 die folgende örtliche Bauvorschrift erlassen: Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind wechselndes Licht jeder Art, sowie Lichterketten jeder Art unzulässig. Dieser Ausschluss gilt zusätzlich auch für sämtliche Gebäudeflächen sowie für Außenflächen sonstiger baulicher Anlagen (Ziffer 2.5).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Eichholzer Straße - K 81. Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über diese Straße von Westen erfolgen. Die Straße wird bereits im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Eichholzer Straße ist gut ausgebaut und für die Aufnahme von gewerblichen Verkehren geeignet.

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung lässt die Kapazität der Straße und des Kreisverkehrs die zusätzliche Verkehrsmenge des Vorhabens zu. **Es wird kein Linksabbiegestreifen erforderlich.** In der Untersuchung wird angeregt, die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung der K 81 in Richtung Norden um ca. 100 m vorzuziehen.

Für die Gegenrichtung wird ebenfalls eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h ab Ausfahrt Kreisel bis kurz hinter die geplante Einfahrt zur Gewerbefläche vorgeschlagen. Ergänzend erfolgt der Vorschlag der Einrichtung eines Überholverbotes. Die Vorschläge und Anregungen können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, sondern sind seitens der Verkehrsbehörde zu prüfen.

Sonstige erforderliche Erschließungs- und Verkehrsflächen sind innerhalb der gewerblichen Flächen zulässig und werden daher im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung nicht gesondert festgesetzt.

Zur Eingrenzung der Lage möglicher Zu- und Abfahrten zum Plangebiet entlang der K 81 wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ca. 80 m südlich des Kreisverkehrs ein 50 m breiter Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. So wird die Lage der zulässigen Zufahrt(en) vorgegeben.

Ggf. erforderliche zusätzliche Feuerwehrezufahrten sollen ergänzend grundsätzlich zulässig sein. Ebenfalls weiterhin zulässig sind die entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Zufahrten. **Diese dürfen jedoch nicht als öffentliche Zufahrt / weiterer Zugang zum Gewerbegebiet genutzt werden, sondern nur Unterhaltungszwecken dienen.**

Textlich festgesetzt wird entsprechend, dass die Erschließung des Gewerbegebiets von der Kreisstraße 81 im Bereich der zeichnerisch ausgewiesenen Zufahrt zu erfolgen hat. Die bestehenden Zufahrten im Süden des Plangebietes oder sonstige erforderliche Zufahren dürfen lediglich zu Unterhaltungszwecken (Grün- und Pflanzflächen, Gräben, Regenrückhaltung usw.) oder durch die Feuerwehr genutzt werden.

Durch eine Abpollerung o.ä. ist sicherzustellen, dass diese nicht missbräuchlich genutzt werden können.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

Das Plangebiet kann nach Auskunft der Gemeinde an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch und die Stromversorgung durch die **Avacon Netz GmbH. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung nicht vorgesehen.** Die Gemeinde Marschacht sieht die Erschließung als gesichert an.

Eine ergänzende Leitungsabfrage **wird** wurde eingeholt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Elbmarsch erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Elbmarsch.

Zur Herstellung des Schmutzwasseranschlusses ist eine Anbindung an die vorhandenen Leitungen des bestehenden Gewerbepark Eichholz notwendig. Die Samtgemeinde Elbmarsch als Trägerin der Abwasserbeseitigung hat im Zuge des Scopings mitgeteilt, dass grundsätzlich die technische Möglichkeit besteht, die Gewerbeflächen an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Sofern für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung Kreuzungen der umliegenden Kreis- bzw. Bundesstraße erforderlich werden, sind die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers und der Samtgemeinde Elbmarsch einzuholen.

~~Diesbezüglich wird eine Stellungnahme erbeten.~~ Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Marschacht zugeleitet. Die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden. Der bestehende Schmutzwasserkanal im Gewerbepark Eichholz kann grundsätzlich das zusätzliche Schmutzwasser aus dem neuen Gewerbegebiet mit aufnehmen. Jedoch ist durch das natürliche Gefälle im Gebiet keine ausreichende Überdeckung für den Schmutzwasserkanal gegeben, sodass die Einleitung des Schmutzwassers über eine Hebeanlage an den Kanal im Gewerbepark Eichholz sichergestellt werden muss.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund des anstehenden Bodens und des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl oberflächennah als auch über die unterliegenden Sande nicht möglich, wie in der Baugrunduntersuchung herausgearbeitet wurde. Das Gutachten schlägt zur Entwässerung die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers vor und weist ergänzend darauf hin, dass das Einleiten von Niederschlagswässern und Eingriffe in das Grundwasser genehmigungsbedürftig sind.

Der Empfehlung des Baugrundgutachtens wird nachgekommen und im südöstlichen Zipfel des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Innerhalb der Fläche ist ein ausreichend groß dimensioniertes Becken anzulegen, in dem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden kann.

Das innerhalb des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser ist zu reinigen und nach einer Rückhaltung in Fließgewässer abzuleiten.

Im Falle der Errichtung einer Tankstelle im Plangebiet ist das darauf anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorreinigung in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Drosselung ist nach den Vorgaben des Landkreises Harburg zu dimensionieren und umzusetzen. Die Behandlungsanlagen sind nach DWA-A 102 entsprechend zu dimensionieren und umzusetzen. Ein Verschließen der Einleitung ins Gewässer im Havariefall ist erforderlich.

Die technischen Nachweise erfolgen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Ein Entwässerungskonzept wurde als Vorentwurf erstellt. Die Regeln der Technik und Richtlinien des Gewässerschutzes sind dabei einzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass kein Schmutzwasser in den östlich verlaufenden Graben gelangt. Ergänzend ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser in den Abwasserkanal eingeleitet wird.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Marschacht ist durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch sichergestellt.

Die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen sowie die Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Zuge der weiteren Hochbauplanung mit dem Amt 3 (Sicherheit und Ordnung) der Samtgemeinde Marschacht und dem Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Harburg. Die Müllentsorgung wird im Zuge der Genehmigungsplanung bedarfsgerecht mit dem Landkreis abgestimmt.

4.8 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine knapp 3,61 ha große Ackerfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen in Anspruch genommen.

Es handelt sich dabei um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Fläche des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Die Konzentration von Gewerbeflächen und die Erweiterung bestehender Standorte sind Ziele der Raumordnung.

Dadurch werden bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet, Synergien genutzt und einer Zersiedlung der Landschaft wird entgegengewirkt. Gegenüber einer Ausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen, neuen Standort führt die vorliegende Planung in der Summe zu geringeren Flächenverbräuchen.

Aufgrund der Randlage zu einem bestehenden Gewerbegebiet gibt die Gemeinde Marschacht in der Abwägung dem Belang der wirtschaftlichen Entwicklung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem Standort den Vorrang vor der landwirtschaftlichen Flächennutzung. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Randbereich des sehr großflächigen Vorbehaltsgebietes, so dass dieses in seiner Gesamtfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Marschacht unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung an diesem bestehenden Standort ausdrücklich.

4.9 Belange des gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft

Durch die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen für ein sich neu ansiedelndes Unternehmen wird der gut etablierte Gewerbestandort in der Gemeinde langfristig gesichert und gestärkt. Dies dient vor allem auch dem Ausbau der Arbeitsplätze.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen hat damit positiven Einfluss auf die gesamte gemeindliche Entwicklung und die Sicherung der örtlichen Infrastrukturen.

4.10 Belange des Umweltschutzes

Westlich des Plangebiets befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Nördlich und südwestlich sind Kompensationsflächen und ein FFH-Gebiet in der Umgebung des Plangebiets vorhanden. Nähere Informationen zu diesen Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt.

Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen und der dadurch dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets herrschen Böden der Bodeneinheit Mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley sowie im südöstlichen Teil des Plangebiets Tiefer Gley vor.

Im Landschaftsrahmenplan werden für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein landesweit / regional seltener Boden kartiert, sowie auf einer kleinen Teilfläche im Südwesten des Plangebiets ein Bodentyp extremer Standorte. In der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ des NIBIS ® Kartenservers wird dieser Bereich als Boden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit dargestellt.

Da durch die Erweiterung eines bestehenden, bereits gut erschlossenen Standortes voraussichtlich insgesamt weniger Flächen als bei der Neuentwicklung eines Gewerbestandes verbraucht werden, gibt die Gemeinde Marschacht an dieser Stelle der gewerblichen Nutzung den Vorrang.

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Vorbeeinträchtigung der Bodenstrukturen vor. Die Flächen werden zukünftig durch gewerbliche Hallen und Lagerplätze weitgehend versiegelt.

Der Bodenaushub, welcher nicht auf dem Grundstück verbleibt, ist abfallrechtlich nach der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beproben, analysieren und deklarieren.

Zum Schutz des Bodens soll der aus den Baumaßnahmen resultierende Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden.

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen ist.

Dem Umweltbericht sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Boden zu entnehmen.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. ~~Nördlich sowie östlich des Plangebiets verläuft Im östlichen Randbereich befindet sich~~ ein Verordnungsgewässer der 2. Ordnung. ~~Der entsprechend freizuhaltende Räumstreifen wird im Zuge der Planung berücksichtigt.~~

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung und der Bodenbeschaffenheit kann das durch Niederschlag anfallende Oberflächenwasser vor Ort zukünftig nicht versickert werden. Deshalb wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen, in welchem das Niederschlagswasser gesammelt und anschließend gedrosselt abgeleitet wird.

Zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Umgebung des Plangebiets wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Richtlinien des Gewässerschutzes und die Regelwerke der Technik berücksichtigt werden müssen.

Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen zukünftig.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt gemäß der Karten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) in einem sogenannten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in dem bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre; Extremereignis) die vorhandenen Deiche eventuell für einen Schutz dieser Gebiete nicht ausreichen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebietes (HQextrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b WHG) der Tideelbe, wobei die Flutquelle die Küste darstellt. Es handelt sich um sind Flächen, die bei einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte, bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können und bei denen ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde.

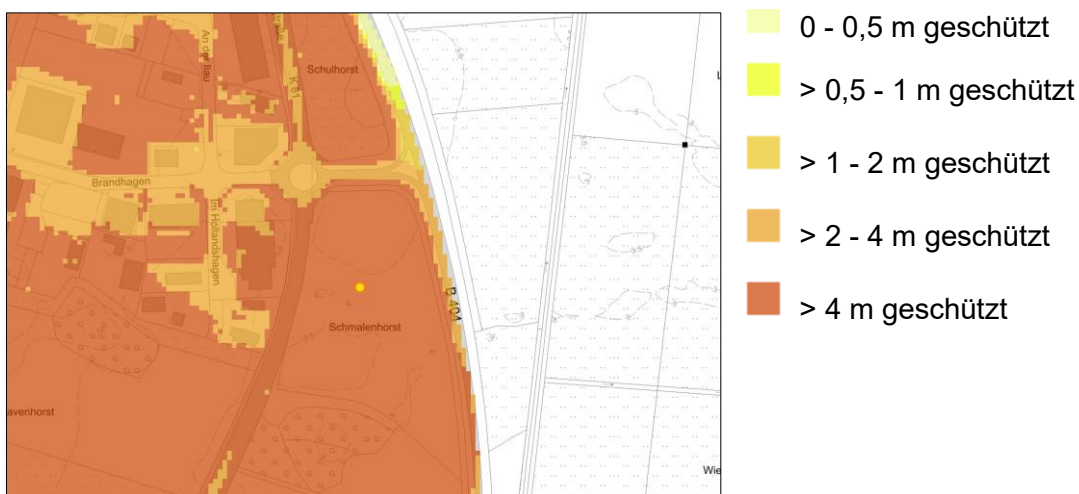


Abb. 5: Auszug aus: Umweltkarten Niedersachsen, Layer Wassertiefen Küste HWextrem, 2020, ohne Maßstab

Für die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung erfolgt daher eine textliche nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet weist Höhenlagen zwischen 2,6 und 3,7 m ü. NN auf. Als geschützt können Bereiche höher 4,00 m ü. NN angesehen werden, so dass ggf. eine entsprechende Aufschüttung erforderlich wird. Dies wurde bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen entsprechend berücksichtigt.

An dieser Stelle sei ergänzend darauf hingewiesen, dass gem. § 78 c Abs. 2 S. 1 WHG der Einbau von Heizölverbraucheranlagen ausgeschlossen ist. Diese zählen zu den Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe. Für die Energieversorgung sind weniger wassergefährdende Energieträger zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind nur im Einzelfall auf konkreten Nachweis möglich, wenn gem. § 78 c) WHG andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann. Bei den Wasserstandshöhen des HQextrem ist eine hochwassersichere Errichtung baulich kaum möglich.

Zudem dürfen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 2024 in Neubauten in Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 % erneuerbare Energien beruhen.

Falls eine neue Heizölverbraucheranlage aufgrund der zuvor genannten Gründe geplant wird, so ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harburg sechs Wochen vor der Errichtung anzuzeigen (§ 78c Abs. 2 WHG).

Auf der Planzeichnung erfolgt daher zusätzlich ein entsprechender Hinweis auf den Ausschluss von Heizölverbraucheranlagen im Plangebiet.

Klima

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Im Rahmen der Planung wird der Baum- und Strauchbestand in der Umgebung erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.

Es werden lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas erwartet.

Die ergänzenden Anpflanzungen im Sinne einer Randeingrünung bieten Schutz vor Wind, Regen oder starker Sonneneinstrahlung. Sie fördern den Luftaustausch und dienen als Frischluftproduzenten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist daher von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der erwartbaren Liefer- und Kundenverkehre mit einem Ausstoß an Treibhausgasen zu rechnen. Zudem werden für die Herstellung der Gebäude und Bodenbeläge ebenfalls Treibhausgase ausgestoßen.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Harburg, Abteilung Umwelt Bereich Altlasten, Schloßplatz 6, 21423 Winsen (Luhe), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche. Im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes werden umfangreiche Flächen für die Bebauung, Lager- und Erschließungsflächen neu versiegelt.

Die in der Umgebung des Plangebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baum- und Strauchbestände bleiben erhalten. Das Gebiet wird zukünftig durch Randeingrünungen eingegrünt.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines für Brut- und Gastvögel landesweit bedeutsamen Gebiet. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich eine Kiebitzkulisse.

Nördlich der Zu- und Abfahrt der B 404 und somit nördlich des Plangebiets befindet sich eine artenschutzrechtliche Kompensationsfläche (Moorfrosch).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg aus dem Jahr 2013 wird die Fläche als relevant für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, ihr wird eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz und eine länderübergreifende/bundesweite Bedeutung für den Biotopverbund zugewiesen. Der eigentliche Geltungsbereich des Plangebiets wird Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) zugewiesen. Gleichzeitig werden in Karte 5a des LRP 2013 die Kreisstraße (Eichholzer Straße) und die B 404 als zerschneidende Elemente dargestellt.

Zudem erfüllt die Fläche gem. Karte 6 des Landschaftsrahmenplans die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, eine Ausweisung ist bislang nicht erfolgt.

Das Landschaftsbild wird durch die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die als Kraftfahrtstraße ausgebauten B 404 bereits vorbelastet.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“, welches ebenfalls als FFH-Gebiet (212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“) ausgewiesen wurde. Der östlich des Plangebiets verlaufende Graben führt in dieses FFH/LSG-Gebiet, bzw. wird in seinem weiteren Verlauf Teil dieses FFH/LSG-Gebiets.

Das südlich des Plangebiets befindliche Gehölz wird in Karte 6 des LRP 2013 als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB 13) aufgeführt, jedoch in der entsprechenden Karte der Umweltkarten Niedersachsen nicht als solches verzeichnet.

Der Lebensraum innerhalb des Plangebiets wird aufgrund der bisherigen ackerbaulichen Bewirtschaftung als nur eingeschränkt bedeutsam erachtet.

Waldbelange

Südlich des Plangebiets befindet sich eine kleinteilige Waldfläche. Zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche befindet sich eine ca. 10-12 m breite Wegeparzelle. In Niedersachsen gibt es keinen gesetzlich festgelegten Waldabstand. Das LROP fordert, Waldränder von Bebauung freizuhalten.

Gem. Ziff. 06 des RROP 2025 des Landkreises Harburg ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Abstand von mind. 35 m (Durchschnittliche Endhöhe der Randbäume) zum Waldrand einzuhalten, da Waldränder aufgrund ihrer Funktionen von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten sind.

Zum Schutz des Waldes wird die südliche Baugrenze u innerhalb des Geltungsbereiches daher in einem Abstand von 35 m zur Traufkante der Waldfläche gezogen. Dies entspricht dem als Ziel des RROP formulierten Mindestbauabstand zum Wald von 35 m.

Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend sichergestellt, dass Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Auch dies dient u. a. dem Schutz des Waldes.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben.

Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben erhalten.

Für die Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis: Hinsichtlich der im Umfeld des Planungsgebietes potenziell vorkommenden, streng geschützten lässt sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ausschließen bzw. durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen verhindern. Auch das Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen ausgeschlossen werden.

Über die Formulierung mehrerer artenschutzrechtlicher Hinweise auf der Planzeichnung werden im Bebauungsplan verschiedene artenschutzrechtliche (Vermeidungs-)Maßnahmen vorgesehen.

Für die Verwirklichung der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gehölzfällungen erforderlich. Dennoch erfolgt der Hinweis auf der Planzeichnung, dass die Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. zulässig ist. Vor der Rodung von Gehölzen ist vorsorglich eine Kontrolle auf durch Fledermäuse oder Vögel besetzte Baumhöhlen und Nester durchzuführen. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem sind im Plangebiet insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen (Natriumdampf-hochdrucklampen oder warmweiße LED's) im Bereich der Verkehrsflächen zu verwenden. Für die Beleuchtung der Webeanlagen sind nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen zulässig. Auch für die Beleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißem Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf max. 10 m über der nach § 5 Abs. 9 NBauO maßgeblichen Geländehöhe liegen. Die nächtliche Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten haben in der Zeit außerhalb der Hauptbrutzeit vom 01. März bis 31. Juli zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Falls Bauarbeiten sich in die Brutzeit hinein verzögern, sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen im Baufeld durchzuführen, z. B. durch das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband oder durch „Schwarzmachen“ der Flächen mittels Pflügen. Die Erforderlichkeit der Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine Begehung des Baufelds durch eine avifaunistisch fachkundige Person festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Orts- und Landschaftsbild

Im Westen des Plangebietes befinden sich bereits umfangreiche gewerbliche Nutzungen. Der Charakter des Ortsbildes ändert sich kaum. Auch Im Osten wird das Landschaftsbild durch die als Krafftstraße ausgebauten B 404 bereits vorbelastet.

Sowohl im Norden als auch im Osten und Süden ist die Anlage von umfangreichen Rand-eingrünungen vorgesehen, weshalb es durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kaum zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt.

Im Norden und Osten ist die Anlage einer Strauch-Baumhecke vorgesehen und im Süden wird das Gebiet durch eine Heckenpflanzung mit Überhältern eingefasst.

Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Höhenbeschränkung der Gebäude eine unerwünschte, den bisherigen Maßstab sprengende Fernwirkung verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass gegenüber dem Bestand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden.

Kultur- und Sachgüter

~~Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Planungsgebietes. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht bekannt.~~

Durch den westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets verläuft, wie dem preußischen Messtischblatt zu entnehmen ist, ein historischer Deichzug (siehe Abb. 6 u. 7). Dieser wird als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG geführt.

Da nicht bekannt ist, ob der Deich in Gänze abgetragen wurde, muss davon ausgegangen werden, dass Teile des Deiches erhalten geblieben sein können. Erdarbeiten in den Bereichen des Plangebiets, durch die der Deich verlief (Längsachse des Deiches zzgl. beiderseits 20 m davon), unterliegen einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gem. § 13 NDSchG.



Abb. 6: Aus dem preußischen Messtischblatt abgeleiteter Verlauf des Deichzuges, ohne Maßstab

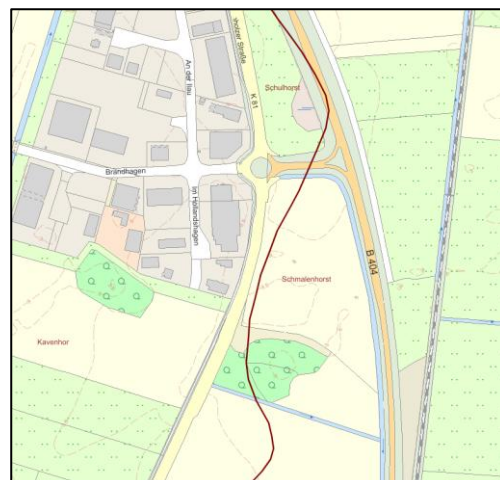


Abb. 7: Lage des Deichzuges übertragen auf die AK 5, ohne Maßstab

Weitere im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgeführte Baudenkmale sind derzeit weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung vorhanden. Es ist jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass weitere Baudenkmale vorhanden sein könnten, da auch nicht im Verzeichnis aufgeführte Objekte Denkmale sein können, wenn sie die in § 3 NDSchG aufgeführten Kriterien erfüllen. Der gesetzliche Schutz besteht bereits dann, wenn ein Objekt unter den Gesetzesbegriff des Kulturdenkmals fällt. Sollten potenzielle Objekte (auch kleine Objekte wie bspw. historische Grenzsteine) bekannt sein oder im Zuge der Ausführung gefunden werden, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Grundsätzlich sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen

und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

~~Westlich des Plangebiets entlang der Eichholzer Straße befindet sich ein historischer Deichzug, welcher wie dem niedersächsischen Denkmaltatlas zu entnehmen ist, ein Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG darstellt. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.~~

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Landwirtschaftliche Immissionen:

In der südlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Gewerbliche Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Zu schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber ergibt sich kein Konfliktpotenzial. ~~Es werden keine negativen Auswirkungen der zukünftig aus dem Plangebiet heraus entstehenden gewerblichen Immissionen auf die umgebenden Gewerbegebiete erwartet. Es handelt sich um einen durch Gewerbelärm vorbeeinträchtigten Standort.~~

Verkehrliche Immissionen:

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ist ~~zudem~~ aufgrund von Kunden- und Lieferverkehren mit einer lokalen Verkehrszunahme auf der Kreisstraße zu rechnen. Die Kreisstraße kann gem. der Verkehrsuntersuchung diese Verkehre aufnehmen.

Das Plangebiet befindet sich nach Karte 4 des LRP 2013 an einem immissionsökologisch relevanten Straßenabschnitt in dessen zugehörigen Immissionszone. Das südlich des Plangebiets gelegene Gehölz wird in dieser Karte als Wald mit Immissionsschutzfunktionen dargestellt. Zudem wird entlang der B 404 in Karte 2 des LRP 2013 ein Lärmbereich von überregionalen Verkehrsanlagen dargestellt.

Die B404 wird als Hauptverkehrsstraße im Rahmen der Lärmaktionsplanung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie betrachtet, sodass für diese Lärmkarten erstellt werden. Der L_{den} -Pegel (day, evening, night) im Plangebiet liegt gemäß den Umweltkarten Niedersachsen, Layer Straßenlärm L_{den} 2022, auf einem ca. 38 m breiten Streifen entlang der B 404 zwischen 70 dB(A) und bis 74 dB(A). daran schließt sich ein ca. 66 m breiter Streifen an, in welchem L_{den} -Pegel ab 65 dB(A) bis 69 dB(A) verzeichnet werden.

Für den verbleibenden Rest des Plangebiets werden L_{den} -Pegel ab 60 dB(A) bis 64 dB(A) dargestellt. Im unmittelbaren Straßenraum der B 404 werden sogar L_{den} -Pegel ab 75 dB(A) verzeichnet. Der L_{night} Pegel beträgt im Plangebiet entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs im Bereich der privaten Grünfläche sowie teilweise im Bereich der SPE-Fläche ab 65 bis 69 dB(A). Daran schließt sich ein ca. 43 m tiefer Bereich an, in dem die Pegel in der Nacht ab 60 bis 64 dB(A) betragen. Dieser Bereich ragt von der Baugrenze aus betrachtet ca. 26 m in das Baufenster hinein. Für weite Teile des Plangebiets beträgt der L_{night} Pegel ab 55 bis 59 dB(A). Lediglich im Südwesten des Plangebiets werden nachts Pegel ab 50 bis 54 dB(A) erreicht.

Es wirken also verkehrliche Immissionen von der B 404 auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der B 404 vorbelastet.

Die 16. BImSchV gibt Grenzwerte für Verkehrslärm vor. Diese betragen in Gewerbegebieten 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Die Grenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1, für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) können aufgrund des Verkehrslärms der B 404 ggf. nicht eingehalten werden.

Der Standort eignet sich aufgrund der Lage zwischen vorhandenen Gewerbebetrieben und der B 404 gleichwohl für eine Gewerbeansiedlung.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen werden aufgrund des Ausschlusses von Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonals sowie Betriebsleiter und -inhaber im Plangebiet nicht entstehen. Die Hauptnutzungszeit des Plangebiets fällt in den Tageszeitraum. Lediglich eine mögliche Tankstelle könnte je nach Betriebsart durchgängig geöffnet sein.

Es ist davon auszugehen, dass durch sog. passiven Lärmschutz, d. h. Schutzmaßnahmen zur Verringerung des Straßenlärms in Bezug auf bestehende Straßen durch bauliche Anpassung an Gebäuden (z. B. durch Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen usw.), gesunde Arbeitsverhältnisse herzustellen sind, da gewerbliche Nutzungen im Gebiet verortet werden sollen und Wohnnutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Auf ein Vorabgutachten wird verzichtet, im Zuge des Bauantrages ist sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Eine abschließende Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf unterbleiben, wenn Konfliktlösungsmöglichkeiten außerhalb des Planungsverfahrens sichergestellt sind.

Es wird eine lärmangepasste Bauweise in Form von Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung empfohlen (sog. „architektonische Selbsthilfe“). Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Anordnung von Gebäuden Einfluss auf die Schallausbreitung hat. Eine schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden wird für die Verwirklichung des Bebauungsplanes empfohlen.

Da noch nicht abschließend abzusehen ist, wie die Gebäude einander zugeordnet werden und inwiefern Gebäude eine abschirmende Wirkung haben, wird die folgende Festsetzung formuliert:

„Im Gewerbegebiet können die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 der DIN 18005 durch Straßenverkehrsgeräusche der B 404 überschritten werden. Auf Grundlage der Regelungen in Abschnitt 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist für Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen.

Im gekennzeichneten Bereich östlich der dargestellten Grenze des Bereichs der voraussichtlichen Überschreitung der Grenzwerte sind Fenster von Aufenthaltsräumen auf der der B 404 zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse am Tage ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird oder die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Im Rahmen des Bauantrages ist im Bedarfsfall ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen.

Maßnahmen zum Schallschutz dürfen keinesfalls zu Lasten der Träger der Straßenbaulasten gehen. Ihnen dürfen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.“

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche dar, welche für sich betrachtet keine besonders wertvollen natürliche Strukturen innehat. Jedoch wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg die Fläche als relevant für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Zudem ist die Fläche Bestandteil eines für Brut- und Gastvögel landesweit bedeutsamen Gebiets und im weiteren Umfeld befindet sich eine Kiebitzkulisse. Des Weiteren sind in der Umgebung des Plangebiets Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Biotope vorhanden.

Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für eine Bebauung oder Herstellung von Lagerflächen neu versiegelt.

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ der Gemeinde Marschacht werden ca. 26.045 m² Ackerflächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Bei einer zulässigen Versiegelung von maximal 60% (vgl. GRZ von 0,6) ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 15.627 m². Hinzu kommt die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 (Versiegelung von 80%), sodass eine zusätzliche Bodenversiegelung von max. ca. 5.209 m² hinzuzurechnen ist.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt, sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Maßnahme A1: Extensivrasen-Einsaat im 35m- Abstandsbereich zum Wald im Süden des Plangebietes,
- Maßnahme A2: Randeingrünung des Gewerbegebietes durch eine Strauch-Baumhecke im Osten und Norden des Plangebietes,
- Maßnahme A3: Grünland-Extensivierung mit Einsaat auf dem Räumstreifen längs des Grabens im Osten sowie
- Maßnahme A4: ergänzendes Pflanzen von Bäumen im Plangebiet zur Durchgrünung.

~~wird ein 12 m breiter Pflanzstreifen im Süden des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft und eine 19 m tiefe Fläche zum Anpflanzen im Süden des Plangebiets auf der Fläche des Gewerbegebietes vorgesehen. Es ist die Anlage einer Wiese mit einer Extensivrasen-Einsaat vorgesehen. Es ist die Anpflanzung einer Strauchhecke vorgesehen. Darüber hinaus wird im Norden und Osten des Plangebiets eine 20 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~

~~vorgesehen, auf welchem eine Strauch-Baumhecke entwickelt werden soll. Ergänzend wird im Süden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt.~~

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet sind unter dem Kap. 4.4 Grünordnerische Festsetzungen sowie im Umweltbericht als anhängender Teil dieser Begründung umfänglich beschrieben. Damit kann ~~der Eingriff~~ ein wesentlicher Teil des Eingriffs durch die Planung im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Es wird ~~ergänzend~~ ein ~~kein~~ externer Ausgleich erforderlich. ~~Durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich.~~ Im Zuge der Eingriffsermittlung im Umweltbericht ergibt sich ein Überschuss Defizit von ca. ~~3.250~~ 3.198 Werteinheiten.

Auf einem Teil des insgesamt ca. 11.808 m² großen (Acker-) Flurstücks 21 der Flur 3 der Gemarkung Rönne wird ergänzend auf rd. 1.599 m² die Entwicklung einer Brachfläche, die der dauerhaften Sukzession, d.h. der ungestörten natürlichen Entwicklung dient, vorgesehen. Die Einsaat erfolgt randlich, so dass die landwirtschaftliche Fläche ansonsten weiterhin genutzt werden kann.

Die Fläche stellt sich derzeit als Acker dar. Gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetags (2013) ist die Ackerfläche mit einer Wertstufe von 1 zu bewerten. Bei einer Aufwertung von rd. 1.599 m² hin zu der Wertstufe 3 (Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)) werden folglich 3.198 Wertpunkte auszugleichen.

Die externe Kompensationsfläche ist mittels eines städtebaulichen Vertrags zu sichern.

Die Beeinträchtigungen in die betroffenen Schutzgüter können somit vollumfänglich durch plangebietsinterne ~~und ergänzende externe~~ Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Planungsalternativen

Alternativ zur Planung wäre zunächst der Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Gewerbepark Eichholz zu benennen.

In diesem Fall würde sich die Firma nicht an dem Standort ansiedeln, sodass aufgrund dessen voraussichtlich keine neuen Arbeitsplätze durch die Firmenansiedlung entstehen würden.

Die Errichtung der geplanten Nutzungen auf einer Fläche der zweiten Erweiterung des Gewerbeparks ist verkehrstechnisch weniger geeignet. Insbesondere für die geplante Tankstelle ist eine räumliche Nähe zur B 404 und deren Abfahrt/Auffahrt notwendig, so dass Kundenverkehre die Tankstelle unmittelbar ansteuern können und nicht das bestehende Gewerbegebiet durchqueren müssen.

Ähnlich sieht es bei der Flächenneuausweisung an einem gänzlich neuen Gewerbebestandort aus. Es ist davon auszugehen, dass ein höherer Flächenbedarf erforderlich würde. Dies gilt insbesondere auch für die Herstellung der dann separat erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturen. Zudem würde eine solche Neuausweisung einer räumlichen Konzentration von Gewerbenutzungen entgegenstehen.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes zwischen dem bestehenden Gewerbepark und der B 404 findet eine Konzentration von Nutzungen, die sich gegenseitig nicht stören, auf einer von der Bundesstraße bereits vorbeeinträchtigten Fläche statt. Eine flächensparende Erschließung ist aufgrund der Lage an der K 81 möglich. Es findet eine neue Gewerbeansiedlung an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet statt, welches bereits an der Anschlussstelle einer gut ausgebauten Bundesstraße liegt. Zudem ist das Plangebiet als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird die Integration in die Landschaft sichergestellt und das Gewerbegebiet zur B 404 hin abgeschlossen. Das bestehende Gewerbegebiet sieht zur B 404 hin

bislang keine Eingrünung vor. Durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbepark und der B 404 wird die Entwicklung in den Außenbereich als maßvoll und verträglich angesehen.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die eine Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat. Angesichts der Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der B 404 ist die Fläche jedoch bereits nennenswert vorbeeinträchtigt.

In der Abwägung stellt der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur vorliegenden Planung gibt es nicht.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die zukünftig gewerblichen Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten fallen zunächst für die Gemeinde Marschacht an. In einem städtebaulichen Vertrag werden Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie Kosten für die Vorhaltung und Herrichtung der Ausgleichsfläche geregelt. Für den Gemeindehaushalt ergeben sich ggf. Verwaltungskosten. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Bestand:	Neuplanung
Fläche für die Landwirtschaft	36.119 m ²	0 m ²
Gewerbegebiet		26.045 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen		2.173 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		5.770 m ²
Regenrückhaltebecken		2.472 m ²
priv. Grünfläche (Unterhaltungsstreifen Gewässerverband)		1.833 m ²
Geltungsbereich des B-Plans Teilbereich gesamt	36.119 m²	36.119 m²

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Marschacht durch das Büro M O R PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Rotenburg, den

.....

Planverfasser

Marschacht, den

.....

Bürgermeister