


Bebauungsplan Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West“

Begründung

Datum	Verfahrensstand	
06.12.2005	§ 9(8) BauGB Begründung zur Satzung	

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
--------------------	--	-------

Begründung – Teil I: Städtebauliche Belange		
1.0	Anlass der Planaufstellung	3
2.0	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3.0	Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen	6
4.0	Ver- und Entsorgung	9
5.0	Flächenaufteilung	11
6.0	Durchführung der Planung/ Kosten	11

Begründung – Teil II: Umweltbelange		
A.0	Vorprüfung des Einzelfalles auf UVP-Pflicht	12
B.0	Merkmale des Vorhabens	16
C.0	Standort des Vorhabens	21
D.0	Beurteilung der möglichen Auswirkungen	24
E.0	Gesamtergebnis der Vorprüfung	25
F.0	Grünordnung/ Eingriffsregelung	26
G.0	Immissionen	32

Hinweis zum Aufstellungsverfahren

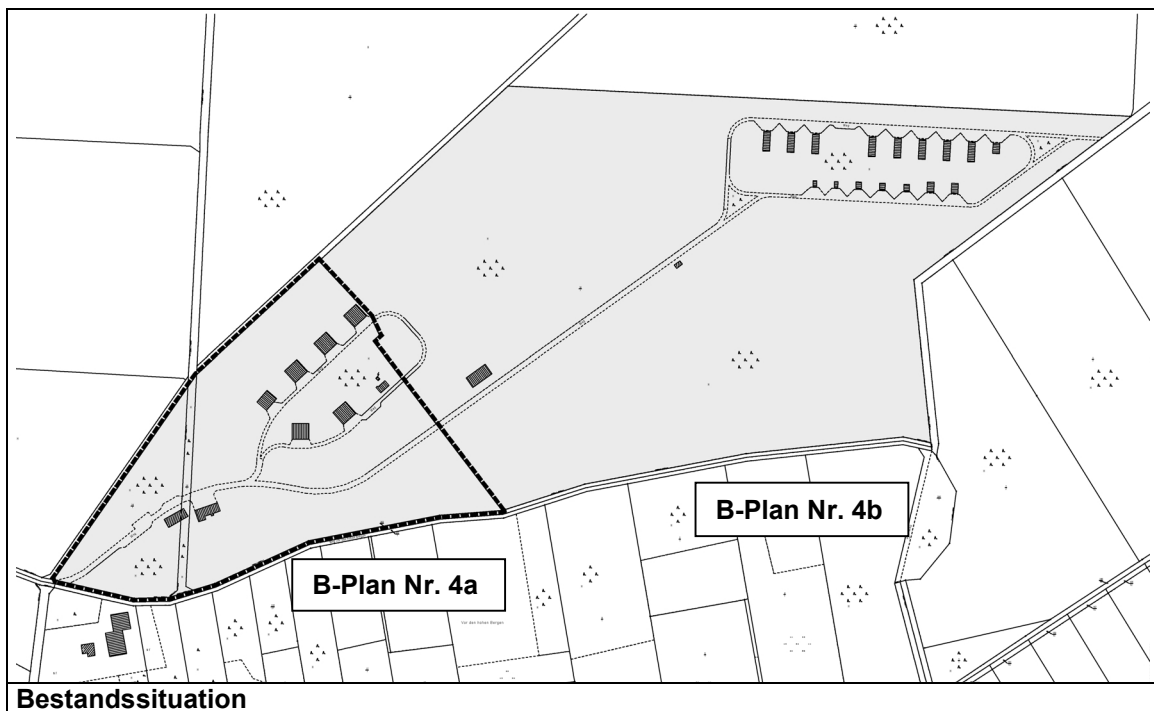
Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schmalhorn“ bzw. dessen Aufteilung in die Teilpläne Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West“ und Nr. 4b „Schmalhorn Nord-Ost“ basiert auf dem Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Winsen (Aller) vom Januar 2002. Im Anschluss daran wurden in dem Zeitraum von 2002 bis Juni 2004 auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West“ somit bereits wesentliche Verfahrensschritte vor dem Inkrafttreten des neuen BauGB (20. Juli 2004) durchlaufen hat, wird das Verfahren entsprechend den Überleitungsvorschriften - § 233 Abs. 1 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

BEGRÜNDUNG - TEIL I: STÄDTEBAULICHE BELANGE

1.0 Anlass der Planaufstellung

Zwischen den beiden Ortsteilen Winsen (Aller) im Süden und Walle im Norden liegt östlich der Landesstraße L 298 ein in den 70er Jahren angelegtes Areal, welches von der Bundeswehr als Munitions- und Treibstoffdepot genutzt wurde. Seit Ende der 90er Jahre wird dieses Militärlager jedoch nicht mehr benötigt, so dass der Bund als ehemaliger Eigentümer der Flächen das vollständig erschlossene und mit baulichen Anlagen durchsetzte Gelände veräußert hat.



Die Gemeinde Winsen (Aller) beabsichtigt, diese für Jahrzehnte im Außenbereich bestehende gewerbeartige Nutzung des Geländes vom Grundsatz her beizubehalten. Für die Konversion als Gewerbe- und Industrieflächen liegt ein erhebliches öffentliches Interesse vor, da

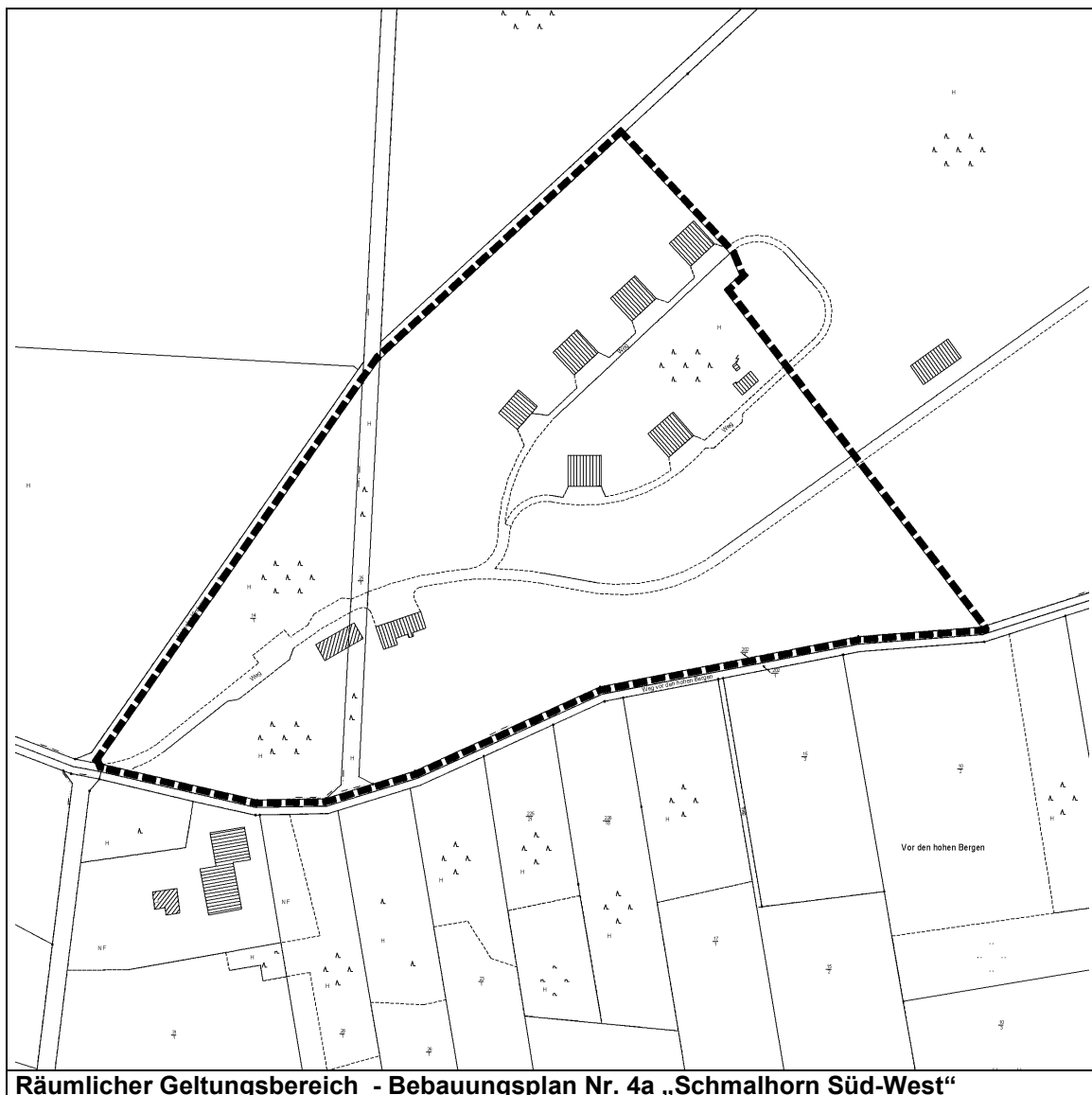
- es sinnvoll ist, die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der gemeindlichen Flächenvorsorge zugunsten der örtlichen Wirtschaft für künftige Betreiber zu aktivieren, insbesondere deshalb, weil sich aufgrund der Lage des Plangebietes hier Flächen für Spezialnutzungen entwickeln können, die in anderen Gewerbe- und Industriegebieten nur bedingt zulässig wären,
- aufgrund der Lage innerhalb des Gemeindegebietes die Entstehung von Wohngebieten in unmittelbarer Nähe nicht zu befürchten ist,
- es sich bei dem Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen und Maßnahmen, der Gebäude und Bunkeranlagen, der Erschließungs- und Lagerflächen sowie des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes nicht mehr um eine zusammenhängende ungestörte Waldfläche handelt. Auch die forstlichen Funktionen waren und sind dadurch bereits eingeschränkt.
- die Nutz- und Schutzfunktionen der Waldbereiche innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend aufgrund der geplanten Gebietsfestlegungen gegenüber der bisherigen Situation nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- eine verkehrliche Anbindung über die L 298 bereits vorhanden ist und
- unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden die Konversion die weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle reduziert,
- die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen vorrangig für örtliche Betriebe ein spezielles Anliegen der Gemeindepolitik ist, um die Erhaltung der Wohnstandorte zu gewährleisten sowie

die wirtschaftliche Situation und die Erwerbsmöglichkeiten für die ansässige Bevölkerung zu verbessern,

- eine wirtschaftliche Weiternutzung und Auslastung der vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung (Wasser, Abwasser, Elt) ermöglicht werden soll.

Für die Umsetzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig. Deshalb hat die Gemeinde Winsen (Aller) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schmalhorn“ beschlossen. Da jedoch für die vorhandenen Bunkeranlagen (ehemaliges Munitionsdepot) in dem nordöstlichen Teilbereich des Gesamtareals eine Betriebserlaubnis nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt, die aus Sicherheitsgründen Nutzungsbeschränkungen für die angrenzenden Flächen impliziert und dadurch ihre Verfügbarkeit einschränkt, hat die Gemeinde den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilpläne (Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West“ und Nr. 4b „Schmalhorn Nord-Ost“) untergliedert, die das Aufstellungsverfahren einzeln durchlaufen.

Bei der jetzt vorliegenden Planung handelt es sich um den Teilplan Nr. 4a, der im Südwesten des ehemaligen Bundeswehr-Areals liegt, ursprünglich als Treibstoffdepot genutzt wurde und hinsichtlich einer Umnutzung sofort zur Verfügung steht.



2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenzen der Flurstücke 17 (Hasseler Kirchweg) und 27,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstückes 202/4 (Vor den hohen Bergen).
- im Osten durch eine auf den Gebäudebestand bezogene Parallele, deren Lage zugleich durch die bestehende Betriebserlaubnis für die im Nordosten des Gesamtgeländes vorhandenen baulichen Anlagen bestimmt wird. Diese Betriebserlaubnis für die Lagerung pyrotechnischer Stoffe erfordert für angrenzende Flächen Nutzungseinschränkungen innerhalb eines Radius von 530 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4a befindet sich daher insgesamt außerhalb dieser Schutzzone.

Die genaue Abgrenzung ist auf dem vorstehenden Kartenausschnitt und der Planzeichnung zu erkennen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen unterlag das Areal besonderen Regelungen, es war deshalb vollständig eingezäunt und für die Allgemeinheit unzugänglich. Letzteres ist auch heute noch der Fall; das ehemalige Depotgelände ist nach wie vor durch einen Zaun umschlossen und durch einen allseitig umlaufenden Wirtschaftsweg von den angrenzenden Bereichen getrennt. Besondere Schutzzonen für den Teilplan Nr. 4a bestehen jedoch nicht mehr.

Die topographische Situation im Plangebiet wird durch einen ca. 10 m betragenden Geländeabfall geprägt, der von Nordwesten in Richtung Südosten verläuft. Es handelt sich dabei um Binnendünen, die aus Ablagerungen eiszeitlicher Flüsse bzw. aus Verwehungen in der vegetationslosen Periode in der Nacheiszeit entstanden sind.

Die vorhandenen Verkehrsflächen und baulichen Anlagen sowie die sonstigen befestigten Flächen sind von den Waldflächen innerhalb des B-Planbereiches umschlossen. Die Waldflächen setzen sich auch auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen fort.

Die Bebauung ist in starkem Maße durch die bisherige militärische Nutzung als ehemaliges Treibstoffdepot geprägt. Abgesehen von dem eingeschossigen Gebäude am Eingang des Gesamtareals, das ursprünglich für das Wachpersonal errichtet wurde und heute dem Aufsichtspersonal zu Wohnzwecken dient, dominieren großflächige, teilweise offene Hallen das Erscheinungsbild. Sie wurden u.a. als KFZ- und Maschinenhallen sowie zu Lagerzwecken genutzt. Die unterirdischen Dieseltanks sind zwischenzeitlich unter Aufsicht der Unteren Wasserbehörde vollständig ausgebaut worden. Sie werden jetzt durch eine ortsansässige Firma an anderer Stelle weitergenutzt.

Die äußere Erschließung und die verkehrliche Anbindung des gesamten Depotgeländes, also des Plangebietes Nr. 4a und auch des nordöstlich angrenzenden Bereiches, erfolgt über die Landesstraße L 298 und den ausgebauten Kreuzungspunkt mit der Gemeindestraße „Weg vor den hohen Bergen“, von der dann die gebietsinterne Erschließung abzweigt. Dieses private Straßennetz besteht aus einer Hauptachse, die in Abschnitten anbaufrei ist und aus Erschließungsschlaufen, an die die baulichen Anlagen bzw. die dazugehörigen Vorflächen direkt angrenzen. Die Straßen sind asphaltiert und in gutem Zustand.

3.0 Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept geht im Wesentlichen von der Erhaltung und Weiternutzung der vorhandenen Erschließungsflächen und baulichen Anlagen sowie von einer baulichen Ergänzung und Arrondierung der Baukörper aus.

Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a wird unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebstandortes an dem „Weg vor den hohen Bergen“ und zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Immissionen die Gliederung des Plangebietes in zwei Nutzungszonen vorgesehen:

Gewerbegebiet – GE und GE 1

In dem südwestlichen Abschnitt des Bebauungsplanes soll direkt angrenzend an das heutige Eingangstor unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes südlich des „Weges vor den hohen Bergen“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dieser zum überwiegenden Teil bereits intensiv genutzte Bereich umfasst u.a. das durch das Aufsichtspersonal bewohnte Gebäude mit den dazugehörigen Freiflächen, Nebengebäude, Heizzentrale, den ehemaligen Hub-schrauberlandeplatz und die Kleinkläranlage. Es liegt südlich der bereits ausgebauten Verkehrsfläche und reicht bis an den festgesetzten Brandschutzstreifen heran. Durch die Baugebietsausweisung werden bisherige Waldflächen nur in geringem Umfang entlang des Brandschutzstreifens in Anspruch genommen. Der hierfür erforderliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3 innerhalb des Plangebietes und ist im Wesentlichen bereits abgeschlossen. (Siehe dazu Begründung Teil II – Umweltbelange) Der Abstand des Baugebietes zu dem landwirtschaftlichen Betrieb verändert sich im Vergleich zu den bereits heute genutzten Flächen nicht wesentlich.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe:

Auf den gewerblichen Bauflächen sollen sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, da

- das Plangebiet in deutlicher räumlicher Entfernung zu den bebauten Ortslagen der Gemeinde Winsen (Aller) liegt,
- die in den Ortslagen vorhandene Infrastruktur nicht durch Kaufkraftverlust gefährdet werden soll und
- der mit der Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben einhergehende Kundenverkehr nicht in diesen Außenbereich verlagert werden soll.

Deshalb ist der Verkauf an Endverbraucher nur auf untergeordneten Geschossflächen bis max. 300 m² und nur als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden und lagernden Betrieben zulässig.

- Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten sind in diesen Baugebieten ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungszweck des Plangebietes und seiner Lage im Außenbereich nicht entsprechen.

- Gliederung des Gewerbegebietes:

Weiterhin wird das Gewerbegebiet in die Bereiche GE und GE 1 untergliedert. Damit wird die Anordnung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nur auf den nördlichen Teil des Gewerbegebietes – GE beschränkt, während sie in dem übrigen mit GE 1 festgesetzten Abschnitt künftig gänzlich unzulässig ist.

Mit dieser zusätzlichen, über die gesetzlichen Vorgaben zum Gewerbegebiet hinausgehenden Einschränkungen zur Wohnnutzung sollen mögliche nachteilige Auswirkungen für den landwirt-

schaftlichen Betrieb südlich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung bleibt damit auf den Bereich reduziert, der im Rahmen der 2. Auslegung als überbaubare Fläche des uneingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt war. Außerdem ist die Anordnung einer Wohnnutzung in dem südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes aus heutiger Sicht aufgrund der in diesem Abschnitt vorhandenen und genehmigten Hauskläranlage unwahrscheinlich.

Industriegebiete - GI

Für den nordöstlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes erfolgt die Festsetzung von Industriegebieten. Die Bauflächen sollen sowohl durch kleinere, als auch durch flächenintensivere Betriebe genutzt werden können. Um entsprechende unterschiedliche Grundstückseinheiten anbieten zu können, werden die Verkehrsflächenfestsetzungen auf die heutige Haupterschließungsachse und auf einen davon nach Norden abzweigenden Erschließungsschich reduziert.

Die Einschränkungen bzw. der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten gelten für die Industriegebiete aus den gleichen städtebaulichen Gesichtspunkten wie auch bei dem Gewerbegebiet.

Von den festgesetzten Industriegebieten sind heute ca. 50 % der Flächen ohne Baumbestand und werden bereits heute durch Gebäude, Flächenversiegelung oder zu Lagerzwecken intensiv genutzt. Für die übrigen 50 % bisherige Waldflächen werden ebenfalls Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb dieses Bebauungsplanes im Verhältnis 1:3 durchgeführt. Diese Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil bereits durchgeführt und abgeschlossen. (Siehe dazu Begründung Teil II – Umweltbelange)

Immissionsschutz

Für die Gewerbe- und Industriegebiete werden zum Schutz des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes am „Weg zu den hohen Bergen“ südlich des Plangebietes folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (siehe auch Begründung Teil II – Umweltbelange):

	Tagwert	Nachtwert
Industriegebiet - GI	70 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbegebiet - GE	65 dB(A)	50 dB (A)

Maß der baulichen Nutzung

Da sich bei gewerblich genutzten Bauten z.B. aufgrund besonderer Raumhöhen und Nutzungsanforderungen die Definition der Gebäudehöhen nicht indirekt über die Zahl der Vollgeschosse ergibt, wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudeproportionen und unter Berücksichtigung der Einfügung in das umgebende Landschaftsbild die Traufhöhe von Neubauten auf maximal 10 m über Gelände und zusätzlich für geneigte Dächer die Firsthöhe auf maximal 12 m über Gelände beschränkt. Besondere Einzelbauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Regelung ausgenommen, soweit sie funktionsbedingt sind und eine bestimmte Grundfläche nicht überschreiten.

Aufgrund der Vorprägung eines offenen Siedlungsbildes wird für die Ausnutzung des künftigen Gewerbegebietes von einer relativ geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei den Industriegebieten von einer GRZ von 0,5 ausgegangen. Die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO liegen für GE- Und GI-Gebiete bei 0,8, also deutlich darüber.

Um die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen aber nicht zu sehr zu beschränken, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 50 % (für das GE also bis 0,2 und für das GI bis 0,25) durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht weiter reduziert. Somit bleiben unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Landschaftsraum und der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes mindestens ca. 40 % der Flächen im Gewerbegebiet und mindestens ca. 25 % der Flächen im Industriegebiet als unversiegelte Flächen neben der intensiven baulichen Nutzung erhalten und dienen u.a. für die Versickerung von Oberflächenwasser und/ oder Bepflanzungen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet sowie die Baumassenzahl (BMZ) für die Industriegebiete wurden unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes und der Festlegungen zur Gebäudehöhe mit einer GFZ von 0,6 und einer BMZ von 2,0 festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und künftigen gewerblich/ industriellen Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine offene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dadurch wird einerseits die Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten erhöht, zumal die künftigen Nutzer und deren Anforderungen noch nicht abschließend bekannt sind und andererseits auch die Erweiterbarkeit der baulichen Anlagen ermöglicht. Trotzdem bleibt die landschaftliche Einbindung der Baukörper z.B. durch die Höhenbegrenzung der Trauf- und Firshöhen sowie die freizuhaltenden Grundstücksflächen gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Baufelder durch Baugrenzen definiert, so dass eine relativ freie Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück erfolgen kann. Die Abstände der Baugrenzen zu den Waldflächen betragen mindestens 5 m. Dieser reduzierte Abstand wurde unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Brandschutzstreifen und der Tatsache, dass das Plangebiet im Wald liegt, im Einvernehmen mit der Unteren Natur-schutzbehörde festgelegt.

Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt und berücksichtigen die Lage der bereits heute ausgebauten und in gutem Zustand befindlichen Straßen sowie der Parkplätze, die am Eingangstor angeordnet sind. Mit der ausgewiesenen Breite von 10 m bzw. 12 m können die Ausbauanforderungen an Gewerbestraßen erfüllt werden.

Für die Haupterschließungsachse, die vom Eingangstor ausgehend im südlichen Abschnitt des Plangebiets verläuft, wird in Verbindung mit dem nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4b auf Dauer von einer durchgängigen Verkehrsführung bis zu dem nördlichen Bauareal ausgegangen. Eine Wendeanlage ist deshalb hier nicht geplant.

Im Gegensatz dazu sieht der Bebauungsplan für die von der Hauptachse abzweigende Straße, die bisher als Erschließungsschleife zur Hauptachse zurückführt, einen Endpunkt und Wendepunkt mit einem Durchmesser von 24 m vor. Der übrige Straßenverlauf wird künftig in das Industriegebiet integriert, da die Erschließung der Flächen durch die verbleibenden festgesetzten Straßen ausreichend gewährleistet ist und so mehr Spielraum für die künftige Aufteilung des Industriegebietes in einzelne Nutzungseinheiten geschaffen wird.

Flächen für Wald / Kompensationsmaßnahmen

Die übrigen Abschnitte des Plangebietes Nr. 4a werden als „Flächen für Wald“ dauerhaft gesichert. Sie umfassen insgesamt ca. 5,9 ha, das sind ca. 55 % der Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Der Waldverlust, der aufgrund der Bebauungsplan-Festsetzungen realisiert werden kann und für den nach der abschließenden Klarstellung durch den Landkreis Celle mit Schreiben vom März 2005 nur die Flächen anzusetzen sind, die zusätzlich zu der bisher vorhandenen Bebau-

ung überbaut und verändert werden dürfen, beläuft sich auf ca. 1,7 ha. Für diesen Flächenumfang müssen Ersatzmaßnahmen nach Waldgesetz vorgenommen werden.

Als Ersatzmaßnahme wird vom Landkreis Celle in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde sowie vom Forstamt eine Waldaufwertung im Verhältnis 1:3 eingefordert. Hierzu werden die Waldflächen, die bisher vorrangig durch monostrukturierte Nadelholzforste geprägt sind, mit Rotbuchen unterpflanzt mit der Zielsetzung, einen Mischwald der hpnV (heutigen potenziellen natürlichen Vegetation) zu entwickeln und somit die Waldqualität nachhaltig zu verbessern. Die dafür anrechenbaren Flächen sind, soweit sie im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 4a liegen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie werden durch den Brandschutzstreifen zu den innenliegenden Bauflächen des Plangebietes abgegrenzt. Die darüber hinaus benötigten Flächen werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 4b.

Diese Waldersatzmaßnahmen wurden bereits parallel zum Aufstellungsverfahren begonnen und sind inzwischen weitestgehend abgeschlossen. (Siehe dazu Begründung Teil II – Umweltbelange).

Brandschutzstreifen

In die Waldflächen integriert ist der festgesetzte Brandschutzstreifen in einer Breite von 25 m. Diese geforderte Breite reduziert sich auf 13 m, wo der Brandschutzstreifen parallel zur Verkehrsfläche verläuft. Die Gliederung, Bepflanzung und Pflege des Brandschutzstreifens hat entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 (Az. 604 – Lü 64540) zu erfolgen. Diese Vorgaben werden als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan übernommen.

4.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung in der Gemeinde Winsen (Aller) erfolgt durch die SVO Energie GmbH. Der Anschluss des Plangebietes an diese Versorgungsnetze ist heute z.T. bereits vorhanden bzw. kann durch Erweiterung sichergestellt werden. Vorhandene Leitungen sind bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird über Zisternen an vier dezentral angeordneten Standorten gesichert. Das anfallende Regenwasser wird hier in einer Größenordnung von mehreren 100 m³ gesammelt.

Der Landkreises Celle merkt dazu an, dass es technisch nicht möglich ist, das Regenwasser in die beiden vorhandenen „oberirdischen Zisternen“ abzuleiten. Dies ginge nur, wenn das Regenwasser in einer Art Pumpensumpf aufgefangen und in die Zisterne gepumpt würde. Insofern sollte auf dem Betriebsgelände zum Befüllen der Zisternen eine Löschwasserentnahmestelle ggf. über einen Löschwasserbrunnen mit einer Mindestleistung von 1000 l/Min, im Einvernehmen mit der zuständigen Feuerwehr errichtet werden. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Zu- und Durchfahrten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ständig freigehalten werden müssen und nicht durch Einbauten eingeengt werden dürfen. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen mind. 6 m breit und 10 m tief sein und sind für eine Achslast von mindestens 12 t zu befestigen. Um das Betriebsgelände im Gefahrfall besser zu beherrschen, sollte die sich im östlichen Bereich befindliche Feuerwehrezufahrt im Einvernehmen mit der zuständigen Feuerwehr als jederzeit zugänglich gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Für die schadlose Abwasserbeseitigung ist in der Gemeinde Winsen (Aller) der Abwasserverband Matheide-Unterlüß zuständig. Ein Anschluss des Plangebietes an dieses zentrale Netz besteht bisher nicht. Statt dessen ist nahe des südöstlichen Eingangstores eine vom Landkreis Celle im Dezember 2003 für 15 Jahre (ab Fertigstellung) genehmigte Kleinkläranlage in Betrieb. Sie ist für den Abwasseranfall von max. 16 Einwohnern bemessen. Mit der Erlaubnis nach § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist somit die Einleitung von häuslichem Abwasser nach Behandlung in der Kleinkläranlage mit belüftetem Festbett in das Grundwasser zulässig. Die Erlaubnis wird verlängert, wenn die Gemeinde Winsen (Aller) nach Ablauf der Befristung an der dezentralen Abwasserentsorgung für das Grundstück festhält und die Voraussetzungen weiterhin vorliegen.

Von Seiten des Landkreises Celle – Amt für Wasserwirtschaft wird als zuständige Genehmigungsbehörde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Winsen (Aller) liegt.

Bei der Umnutzung sowie beim Bau und Betrieb neuer Anlagen sind die Belange der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Dies gilt insbesondere für Anlagen jeglicher Art in denen wassergefährdende Stoffen verwendet werden oder mit ihnen umgegangen wird. Eine Freistellung der Gemeinde von der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 149 Abs. 8 NWG kann nur dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Außerdem müssen bzgl. der Entsorgung des Abwassers die rechtlichen Bestimmungen für den Gewässerschutz erfüllt werden. Bei einer Versickerung (Einleitung in den Untergrund) werden sehr strenge Anforderungen gestellt. Da die Fläche im Wasserschutzgebiet liegt, wird hier eine umfangreiche Prüfung erforderlich sein. Eine andere Form der Abwassereinleitung kommt für die Fläche nicht in Frage, da kein ausreichend leistungsfähiges Gewässer zur Verfügung steht.

Beim Anfall von gewerblichem Abwasser wird daher voraussichtlich der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Matheide-Unterlüß zu fordern sein. Ein solcher Anschluss an die Druckleitung des Abwasserverbandes ist über ein Kleinpumpwerk möglich, da die Abwasserdruckleitung (Walle-Winsen) unmittelbar nördlich des Plangebietes im Bereich des Hasseler Kirchweges verläuft. Eine entsprechende Stellungnahme zur Anschlussmöglichkeit wurde von Seiten des Abwasserverbandes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben.

Oberflächenentwässerung

Das von den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Plangebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten. Die Belange der Schutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Winsen (Aller) sind zu beachten.

Gasversorgung

Die Gemeinde Winsen (Aller) wird von der SVO Energie GmbH mit Gas versorgt. Innerhalb des Plangebietes ist derzeit kein Gasnetz vorhanden, eine Erweiterung wäre bei entsprechender Wirtschaftlichkeit jedoch möglich.

Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Winsen (Aller) hat der Zweckverband Abfallwirtschaft – Celle die Abfallbeseitigung übernommen.

Fernmeldenetz

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt derzeit durch die Deutsche Telekom - T-Com. Bei Erweiterung des Netzes ist es für die Koordination der Baumaßnahmen mit anderen Planungsträgern erforderlich, Beginn und Ablauf der Maßnahmen frühzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der zuständigen Stelle der Telekom anzuzeigen.

Von Seiten des Versorgungsträgers wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch die Baumanpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.0 Flächenaufteilung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen folgende Flächenverteilung:

Flächen des Plangebietes	Flächen (m ²)	Prozentualer Anteil (%)
Gewerbegebiet - GE GRZ 0,4/ GFZ 0,6	8.357	7,8
Industriegebiet - GI GRZ 0,5/ BMZ 2,0	30.455	28,4
Verkehrsfläche (privat)	9.407	8,8
Fläche für Wald	59.064	55,0
Gesamtfläche - Plangebiet	107.283	100

6.0 Durchführung der Planung/ Kosten

Die Planung kann kurzfristig realisiert werden. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.

Durch die bereits heute vorhandenen ausgebauten Straßen ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Die gebietsinterne Erschließung verbleibt als private Verkehrsfläche im Eigentum des Betreibers. Kosten für die Gemeinde entstehen durch die Realisierung der Planung nicht.

BEGRÜNDUNG – TEIL II: UMWELTBELANGE

A.0 Vorprüfung des Einzelfalles auf UVP - Pflicht

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist für alle Verfahren, die nach März 1999 begonnen haben, zu prüfen, ob nach dem UVP-Gesetz (UVPG) eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Im UVPG und im Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist geregelt, in welchen Fällen für bauplanungsrechtliche Vorhaben eine UVP erforderlich ist oder zunächst eine allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung zur UVP erfolgen soll.

Für die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete „Schmalhorn Süd-West“ und „Schmalhorn Nord-Ost“ im Ortsteil Walle der Gemeinde Winsen (Aller) ist aufgrund des UVPG – Anlage 1 Nr. 18.5.2 für den Bau einer Industriezone, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, aufgrund der Größenordnung des gesamten Vorhabens mit über 2 ha und weniger als 10 ha Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zunächst keine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht, sondern eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Zur Realisierung der Baugebiete erfolgt die Umwandlung von Wald auf einer Gesamtfläche von weniger als 5 ha. Damit wird nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) – Anlage 1 Nr. 23b der unterste Grenzwert nicht überschritten, so dass für die Inanspruchnahme von Wald zunächst ebenfalls keine Umweltverträglichkeitsprüfung, sondern eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles notwendig wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt anhand der Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes und werden zur Herstellung der Öffentlichkeit zusammen mit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht.

A.1 Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der Gemeinde ist es, durch Konversion des ehemaligen Bundeswehrdepots diese gewerbeartige Nutzung vom Grundsatz her beizubehalten und im Rahmen der gemeindlichen Flächenvorsorge zugunsten der örtlichen Wirtschaft zu aktivieren. Mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten soll zugleich auch die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur weiter ausgelastet und das Entwicklungspotenzial gesichert werden, welches aufgrund der Lage des Plangebietes Flächen für Spezialnutzungen ermöglicht, die in anderen Gewerbe- und Industriegebieten nur bedingt zulässig wären. Außerdem wird mit der Konversion und Absicherung dieses Standortes vermieden, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet gewerbliche Flächen neu ausgewiesen werden müssen.

Die künftigen Gewerbe- und Industrieflächen beschränken sich unter Berücksichtigung von Ergänzung- und Arrondierungsflächen auf die früher durch die Bundeswehr genutzten Bereiche im Südwesten und Nordosten des Geländes, eine Einbindung in die umgebenden Waldflächen sowie deren Erhaltung bleibt dabei trotz der teilweisen Umwandlung von Wald gewährleistet.

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Winsen (Aller) für das ehemalige Depot ist mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. Sie wurde im April 2005 vom Landkreis Celle genehmigt. Damit ist davon auszugehen, dass die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Flächennutzungsplan sind zwei gewerbliche Bauflächen - G dargestellt, die jeweils von Grünflächen (Schutzstreifen/ Brandschutz) umschlossen sind sowie die Flächen für Wald. Die weitere Differenzierung dieser Flächendarstellungen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4a erfolgt, sie sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

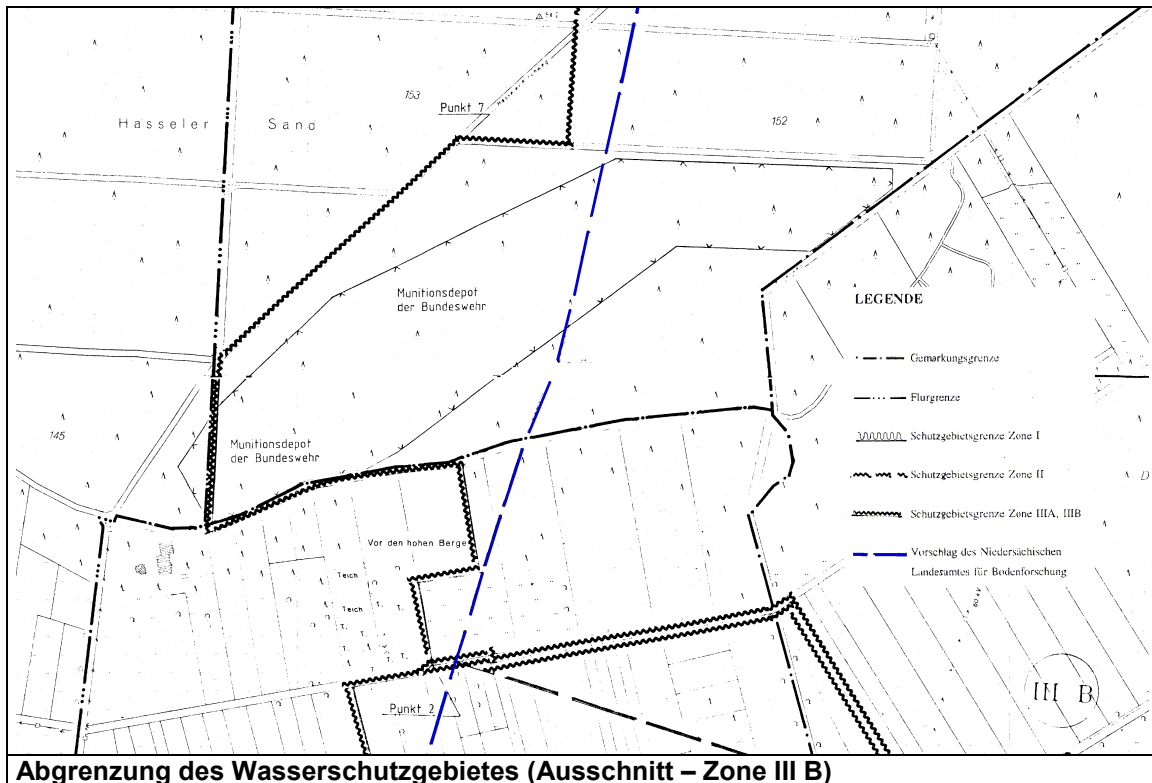


Übergeordnete Planung

Die von der Gemeinde angestrebte Konversion des ehemaligen Bundeswehrdepots entspricht den Zielvorgaben des LROP - Teil II, wonach die Nachnutzung militärischer Flächen im Zusammenhang mit dem Abrüstungsprozess und der Truppenkonversion im Hinblick auf raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen überprüft werden soll. Im Rahmen der gemeindlichen Flächenvorsorge soll der Bereich zugunsten der örtlichen Wirtschaft aktiviert werden.

Nach den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist das ehemalige Bundeswehreal dem Naturraum der „Lüneburger Heide und Wendland“ mit dem Lüßplateau zuzurechnen und liegt am südlichen Rand des Naturraumes. Nach dem Landschaftsrahmenplan hat hier u.a. die Umwandlung von Teilen der ausgedehnten Nadelhorstforste in naturnahe Wälder entsprechend der hpnV besondere Priorität. Mit der Aufwertung von Waldflächen durch Unterpflanzung mit Laubgehölz innerhalb des Plangebietes und auf den direkt angrenzenden Flächen wird dieser Zielsetzung entsprochen.

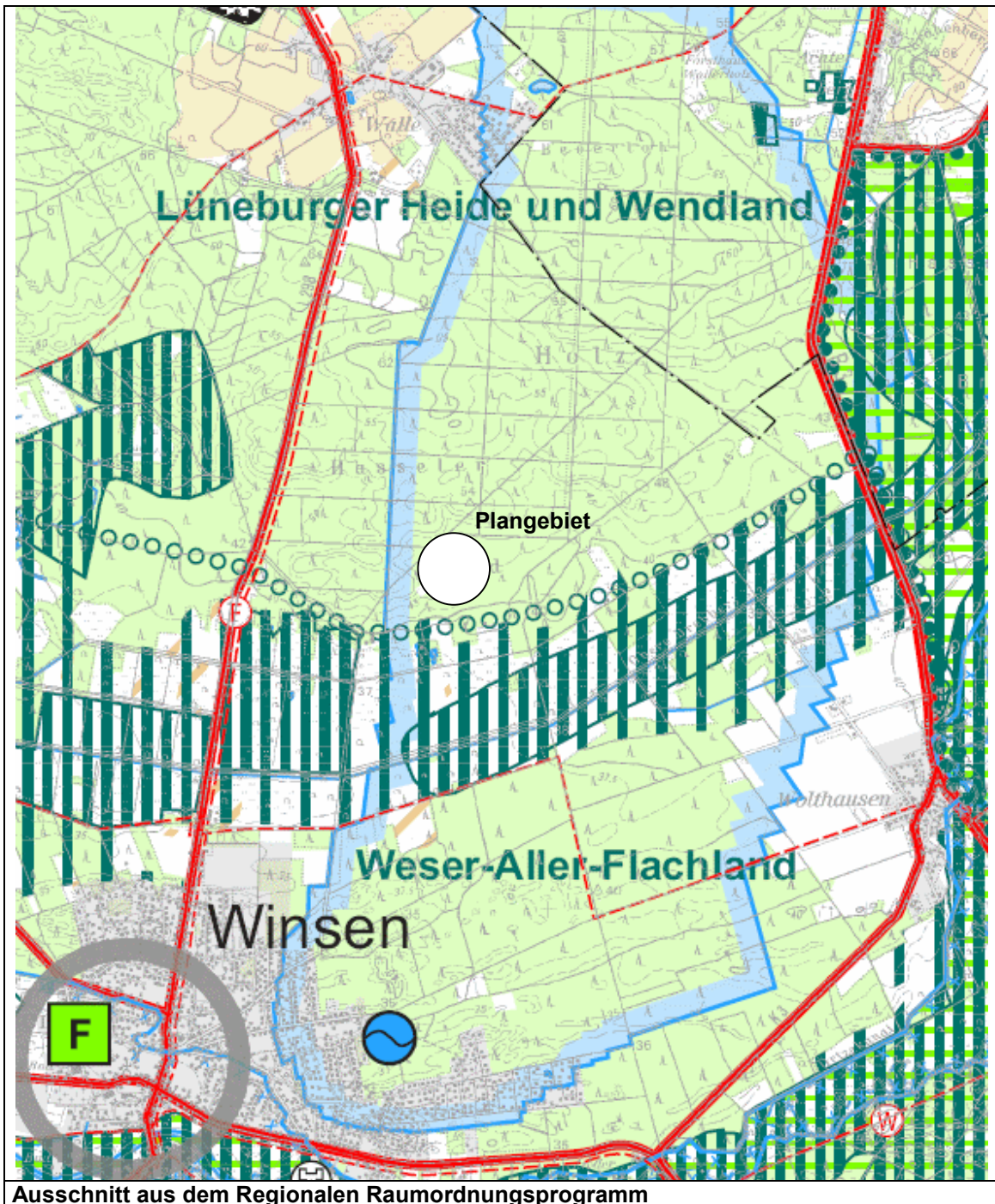
Das Gebiet befindet sich innerhalb des Vorsorgegebietes für Forstwirtschaft und auch innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Danach sind die erschlossenen Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung zu sichern (LROP 1994, Teil II, C 3.9.1) und es sind Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die zur Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen (RROP 2003, D 3.9.1) Die Schutzanforderungen sind durch die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Winsen (Aller) der Stromversorgung Osthannover GmbH (vom 28.07.1997) konkretisiert. Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen der Schutzzone III B (weitere Schutzzone) einzuhalten.



Hinsichtlich des Vorsorgegebietes für Forstwirtschaft ist die Erhaltung, Entwicklung und der Schutz vor nachteiligen Einwirkungen ein Grundsatz der Landesplanung und damit Aufgabe der Raumordnung. Die Gebiete sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Im RROP wird aber auch ausgeführt, dass bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche zwar der besonderen Zweckbestimmung des Vorsorgegebietes ein hoher Stellenwert beizumessen ist, im Einzelfall jedoch eine abweichende Entscheidung möglich ist. Als konkurrierender Nutzungsanspruch ist u.a. die Nutzung militärischer Flächen im Zusammenhang mit dem Abrüstungsprozess und der Truppenkonversion anzusehen und im Hinblick auf raumstrukturell verträgliche und entwicklungsfördernde Folgenutzungen gemäß LROP, Teil II und RROP 2003 (C 3.11.2 / D 3.11.2 – Militärische Verteidigung) einzustufen.

In der Raumordnung und Landesplanung wird außerdem festgelegt, dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken ist (B 5.04 LROP/ D 1.5 RROP). Mit der Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete, die in einigen Bereichen über die vorhandenen militärischen Bauflächen hinausgehen, wird auf dem schon vorhandenen Siedlungsansatz aufgebaut. Er ist als wichtiger und günstig zu entwickelnder Bereich einzustufen und der Rückbau ist für die Gemeinde nicht finanzierbar.

Gem. C 3.3 02 LROP sind Waldränder von störenden Nutzungen freizuhalten. Dabei wird seitens der Landesplanung ein Mindestabstand von ca. 100 m eingefordert. Dieser Grundsatz zum Schutz der Waldränder und des Landschaftsbildes ist jedoch im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangslage der Abwägung zugänglich. Da das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung aus militärischen Sicherheitsgründen und zum Zwecke der Tarnung vollständig in die vorhandenen Waldflächen eingebunden und in größeren Teilbereichen sogar selber mit Waldbäumen bewachsen ist, weist die heutige Bebauung z.T. nur geringe Abstände zum Wald auf (Minimum ca. 4 m). Die Einhaltung des im LROP geforderten Abstandes ist nicht möglich und der angestrebte Schutzzweck für Waldränder und Landschaftsbild kann seine Wirkung unter Berücksichtigung dieser Gebietsvorprägung hier nicht entfalten. Durch die Realisierung der Brandschutzstreifen mit der geforderten Flächenaufteilung und der Einhaltung ihrer Schutzbepflanzung wird künftig aber der Abstand zu den Waldbäumen in der Regel vergrößert.



Weiterhin ist bei der Beurteilung der unterschiedlichen und z.T. konkurrierenden Nutzungen zu berücksichtigen, dass

- sich das Plangebiet außerhalb von Vorrang- oder Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung, für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und für Landwirtschaft befindet,
- ein Vorrang- / Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft südlich des Plangebietes verläuft, Beeinträchtigungen dieser Flächen durch die Planung aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemalige Militärnutzung und die unveränderlich verbleibenden Abstände mit den zwischenliegenden Waldflächen jedoch nicht zu erwarten sind.

- aufgrund der Entfernung zu besonderen Schutzgebieten (wie u.a. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotope, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete) die Inanspruchnahme der Flächen als Bauland zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der Funktion und Wertigkeit solcher Bereiche führt,
- keine Flächen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie beeinträchtigt werden,
- die Flächen im Plangebiet keine besonderen Bodendenkmale aufweisen,
- die besonderen Bodenmerkmale, die Binnendünen, durch die bestehende Nutzung bereits beeinträchtigt sind, aber als Waldstandorte überwiegend erhalten bleiben,
- die Flächen des Plangebietes durch Altlasten, soweit bekannt, nicht beeinträchtigt sind und deshalb eine Kennzeichnung im Altlastenkataster für den Landkreis Celle nicht vorliegt,
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte von der Planung nicht betroffen sind.

B.0 Merkmale des Vorhabens

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um den südwestlichen Teilplan Nr. 4a. Aufgrund der kumulierenden Wirkung mit dem Teilplan Nr. 4b wird jedoch das Gesamtareal von insgesamt ca. 42,2 ha in die Betrachtungen mit einbezogen.

B.1 Größe des Vorhabens

Umwandlung von Wald

Anders als bei der Einstufung nach Naturschutzrecht sind nach dem Waldgesetz alle Waldtypen unabhängig von ihrem Biotopwert als Wald einzustufen.

Insgesamt werden in beiden Bebauungsplänen zusätzlich zu den bereits heute genutzten Flächen ohne Wald, die ca. 7,28 ha (Verkehrsflächen, bebaute Flächen, Lager- und Nutzflächen) umfassen, ca. 3,99 ha Wald umgewandelt. Nach abschließender Klarstellung durch den Landkreis Celle sind nur diese Flächen für die Waldumwandlung anzusetzen, da nur sie zusätzlich zu der bisher schon vorhandenen Nutzung überbaut und verändert werden.

Als Bestandteil des Waldes sind auch die festgesetzten Brandschutzstreifen zu behandeln. Ihre baurechtliche Sicherung und Realisierung ist somit nicht als Waldverlust anzurechnen.

Für die Waldumwandlung werden Ersatzaufforstungen erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf bereits bestehenden Waldstandorten innerhalb der Bebauungspläne Nr. 4a und Nr. 4b im Einvernehmen mit der UNB und dem Forstamt realisiert. Unter Berücksichtigung des auf den Ersatzstandorten dominierenden monostrukturierten Nadelholzbestandes erfolgt die Kompensation durch Umwandlung von Nadelforst in Misch- bzw. Laubwald durch Unterpflanzung mit Rotbuche (*Fagus sylvatica*) im Verhältnis 1:3. Bei dieser Art der Maßnahme handelt es sich um ein noch in Abstimmung mit der ehemaligen Bezirksregierung Lüneburg in jahrelanger Praxis angewandtes Verfahren. Aufgrund der bisherigen Wuchserfolge ist davon auszugehen, dass die angestrebte Umstrukturierung in einen naturnahen Mischwald zeitnah erfolgreich verlaufen wird.

Die Maßnahmenflächen liegen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort und somit innerhalb der gleichen Landschaftseinheit.

Da sich die Flächen nur z.T. innerhalb des B-Planes Nr. 4a befinden und zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des B-Planes nur 4b liegen und das Verfahren des B-Plan Nr. 4b zeitlich versetzt durchgeführt wird, erfolgt die Absicherung zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Maßnahmeträger geschlossen wird. Der Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes vor.

WALDVERLUST/ WALDUMWANDLUNG	Teilplan 4a	Teilplan 4b	Gesamt
	ha	ha	ha
Flächen - Bestand			
Waldflächen	7,61	27,34	34,95
sonstige Flächen (Verkehrsflächen, bebaute Flächen, Lager- und Nutzflächen)	3,12	4,16	7,28
Gesamt	10,73	31,50	42,23
Flächen - Planung			
Waldflächen	5,91	25,05	30,96
sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Gewerbe- und Industriegebiete)	4,82	6,45	11,27
Gesamt	10,73	31,50	42,23
Summe Waldverlust	1,70	2,29	3,99

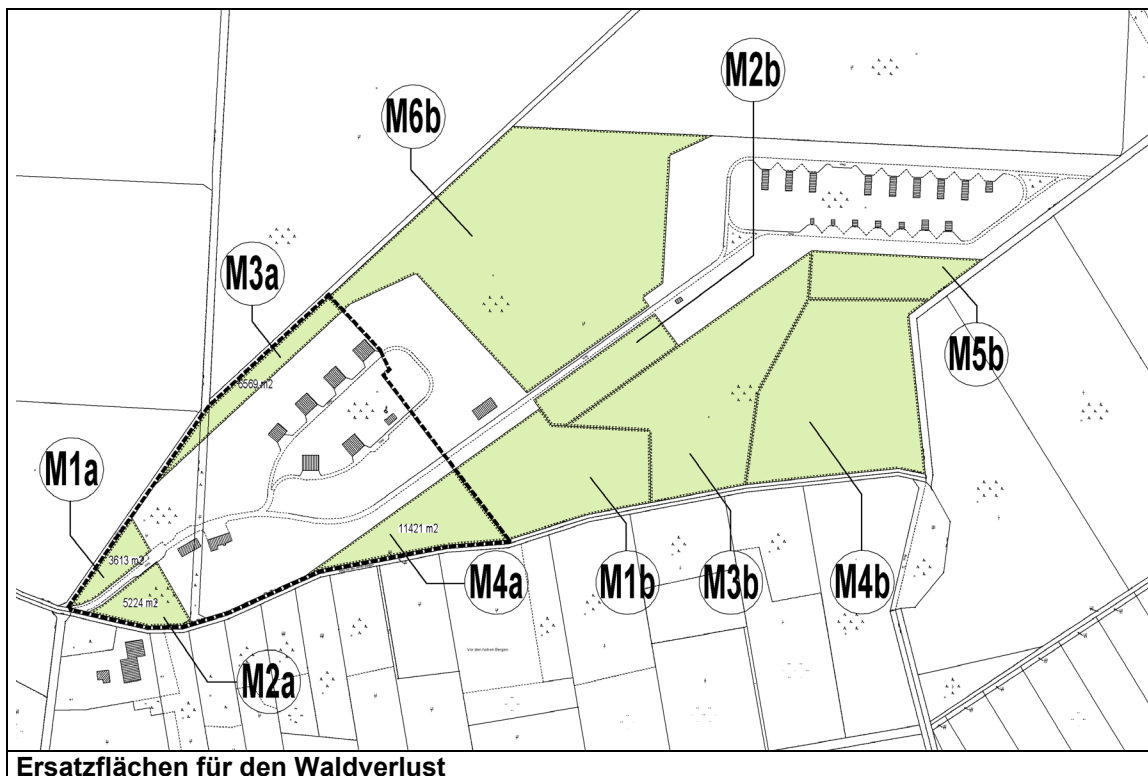
Mit Regelung des Kompensationsbedarfs aus den Bebauungsplänen Nr. 4a und 4b im Ortsteil Walle werden zugleich auch die noch erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die Bebauungspläne Nr. 3 „Stedden Ost“ und Nr. 4 „Waldfriedhof“ (beide Ortsteil Stedden) in dem o.g. städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Kompensation für den Waldverlust erfolgt ebenfalls durch Umwandlung von Nadelforst in Misch- bzw. Laubwald im Verhältnis 1:3 durch Unterpflanzung mit Rotbuche (*Fagus silvatica*) auf 6 ha für den B-Plan Nr. 3 und 1,5 ha für den B-Plan Nr. 4.

Aus der nachfolgenden Tabelle sowie dem dazugehörigen Übersichtplan ist auch die Zuordnung der einzelnen Ersatzflächen zu den Bebauungsplänen Nr. 4a und Nr. 4b ersichtlich.

Die Maßnahmenfläche „M3b“ (ca. 3,74 ha, Läuterung Jung-Eichen) wird als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung nicht angerechnet, sie dient ausschließlich der Kompensation nach Naturschutzrecht (Läuterung Jung-Eichen). Der Flächenansatz in der nachfolgenden Tabelle ist hier deshalb mit „0,00“ angegeben.

Der städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen folgende Festlegungen:

- Auf den Ersatzflächen ist der Kiefernbestand auszulichten und anschließend mit Rotbuchen (*Fagus silvatica* - Qualität: Forstware) zu unterpflanzen.
- Nicht anwachsende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Die Waldflächen sollen naturschonend nach den Zielen des Nds. Programms zur langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE-Programm) bewirtschaftet werden.
- Die bereits eingeleiteten Ersatzmaßnahmen werden im Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle (UNB) auf die notwendigen Kompensationsmaßnahmen angerechnet und dauerhaft als Ersatzflächen bestimmt.
- Die Flächen sind in dem ÖKO-Konto, welches bei der Gemeinde Winsen (Aller) geführt wird, aufgelistet. Darin enthaltene Überschussflächen, die als Ersatzflächen für die aufgelisteten Bebauungspläne nicht benötigt werden, können auf andere bzw. künftige Maßnahmen angerechnet werden.



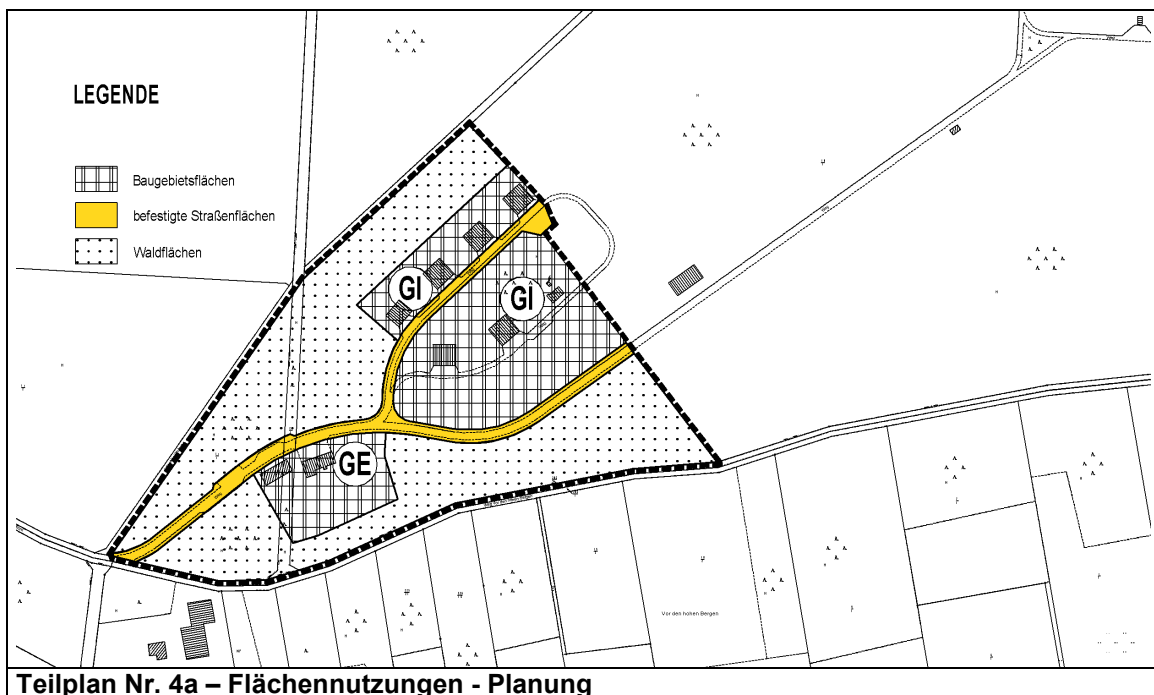
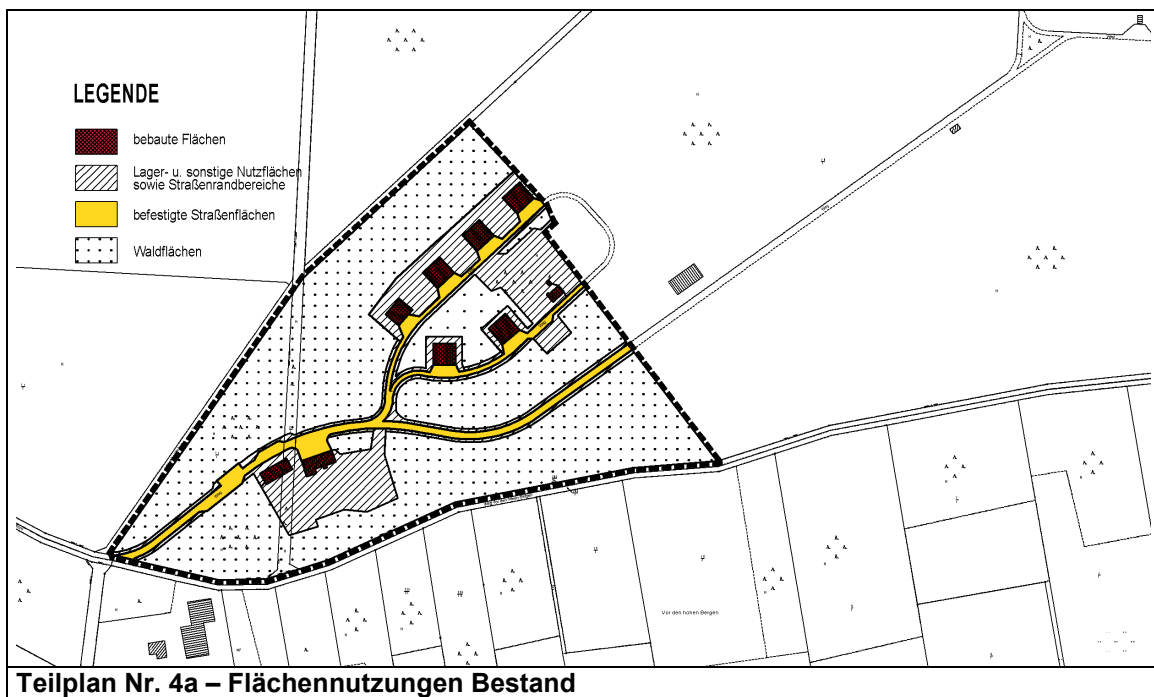
Ersatzflächen für den Waldverlust

Übersicht über die Ersatzflächen zum Waldverlust												
		B-Plan Nr. 4a "Schmalhorn SW"		B-Plan Nr. 4b "Schmalhorn NO"		B-Plan Nr. 3 „Stedden Ost“		B-Plan Nr. 4 „Waldfriedhof“				
Waldverlust		1,7 ha		2,29 ha		2,00 ha		0,50 ha				
Ersatzfaktor		3		3		3		3				
Ersatzflächenbedarf		5,10 ha		6,87 ha		6,00 ha		1,50 ha		19,47 ha		
festgesetzte Maßnahmen- fläche		%- Anteil	Ersatz- maß- nahme	%- Anteil	Ersatz- maß- nahme	%- Anteil	Ersatz- maß- nahme	%- Anteil	Ersatz- maß- nahme	Anteil der in Anspruch genommenen Maß- nahmenflä- che		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	ha	%	
M1a	0,36	100%	0,36	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,36	100%	
M2a	0,52	100%	0,52	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,52	100%	
M3a	0,66	100%	0,66	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,66	100%	
M4a	1,14	100%	1,14	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	1,14	100%	
M1b	2,58	94,0%	2,42	0%	0,00	0%	0,00	6,0%	0,15	2,58	100%	
M2b	0,93	0%	0,00	100%	0,93	0%	0,00	0%	0,00	0,93	100%	
M3b	0,00											
M4b	4,13	0%	0,00	100%	4,13	0%	0,00	0%	0,00	4,13	100%	
M5b	1,04	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	1,04	1,04	100%	
M6b	8,15	0%	0,00	22,3%	1,82	73,7%	6,01	4,0%	0,33	8,15	100%	
Summen	19,51		5,11 ha		6,87 ha		6,01 ha		1,52 ha	19,51 ha		

Neuversiegelung von Flächen

Durch die Festsetzungen der Teilpläne Nr. 4a und Nr. 4b werden Gewerbe- und Industriegebiete auf einer Gesamtfläche von ca. 8,63 ha gesichert. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Gewerbegebiete und einer GRZ von 0,5 für die Industriegebiete ergibt sich durch die Planung eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 4,19 ha.

Unter Berücksichtigung der bereits bebauten Flächen und der dazugehörigen Lager- und sonstigen Nutzflächen (ohne Verkehrsflächen) errechnet sich eine Gebietsneuausweisung von ca. 4,17 ha und eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um ca. 3,62 ha.



FLÄCHENNEUAUSWEISUNG		Teilplan 4a		Teilplan 4b		Gesamt	
		ha	Grundfl. (ha)	ha	Grundfl. (ha)	ha	Grundfl. (ha)
Flächen - Bestand							
bebaute Flächen		0,31	0,31	0,26	0,26	0,57	0,57
Lager- /sonstige Nutzflächen (ohne Verkehrsflächen und Straßenseitenraum)		1,75		2,13		3,89	
Gesamt		2,06	0,31	2,39	0,26	4,46	0,57
Flächen - Planung	GRZ						
Gewerbegebiet	0,4	0,84	0,33	0,39	0,16	1,23	0,49
Industriegebiet	0,5	3,05	1,53	4,35	2,18	7,40	3,70
Gesamt		3,89	1,86	4,74	2,33	8,63	4,19
Baugebietsneuausweisung		1,82	1,55	2,35	2,07	4,17	3,62

B.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung der geplanten Nutzung:

Neue Eingriffe werden durch die Festsetzungen nur in begrenztem Umfang ermöglicht, da

- vorrangig die Reaktivierung und Nutzung der vorhandenen Anlagen betrieben wird und eine über die festgelegte Arrondierung hinaus gehende bauliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nicht beabsichtigt ist.
- die Erschließungsflächen für die Anbindung der Baugebiete in ausreichendem Umfang vorhanden sind und der Ausbau zusätzlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich ist.
- sich durch die Begrenzung der Traufhöhen der Gebäude auf maximal 10 m und der Firsthöhen bei geneigten Dächern auf max. 12 m über Gelände neue bauliche Anlagen in den Gebäudebestand integrieren und das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert wird.
- außerhalb der festgesetzten Baugebiete die dauerhafte Erhaltung der Waldflächen mit dem dazugehörigen Brandschutzstreifen gefordert wird.
- mit der Festlegung der Maßnahmenflächen die Aufwertung der Waldqualität und die Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung gesichert werden.

Nutzungseinschränkungen

- Im Plangebiet sind die Rechtsvorschriften für das Wasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerkes Winsen (Aller) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten.
- Auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes wird ein Tiefbrunnen betrieben. Die Einhaltung der Wassergüte ist deshalb sicher zu stellen.
- Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Vorhaben mit ausschließlichen Geschossflächen für den Einzelhandel sind u.a. zur Vermeidung von vermehrten Verkehrsaufkommen unzulässig.
- Für die Industriegebiete werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tagstunden auf 70 dB(A) und für die Nachtstunden auf 55 dB(A) begrenzt.

Abwassertechnische Erschließung und Regenwassermanagement

- Die häuslichen Abwässer werden über die Kleinkläranlage entsorgt. Sie ist für 15 Jahre genehmigt und für den Abwasseranfall von max. 16 Einwohnern ausgelegt. Bei größeren Mengen oder gewerblichem Abwasseranfall kann der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Matheide-Unterlüß über ein Kleinpumpwerk erfolgen.
- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser wird über die Bodenoberfläche innerhalb des Plangebietes versickert (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung) bzw. in Zisternen an dezentral angeordneten Standorten für die Löschwasserversorgung gesichert.

Durch eine ca. 4 m mächtige Deckschicht aus sandigen Böden , die im Planungsgebiet vorhanden ist, wird eine ausreichende Filterwirkung erzielt, so dass davon auszugehen ist, dass sich für das Grundwasser keine Beeinträchtigungen im Vergleich zur heutigen Situation ergeben.

B.3 Abfallerzeugung

Über die Mengen der anfallenden Abfälle kann noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

B.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Durch die abgeschiedene Lage des Plangebietes, die Einbindung in den Waldbestand und die getroffenen Einschränkungen zum Immissionsschutz kann davon werden, dass keine erhebliche Zunahmen von Lärm oder Gerüchen für die angrenzenden Nutzungsbereiche zu erwarten sind. Die Grenzwerte zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb werden eingehalten. (siehe hierzu auch Punkt G.0 Immissionen)

B.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Von einer Erhöhung des Unfallrisikos in Gewerbe- und Industriegebieten muss nicht zwangsläufig ausgegangen werden, es ist vielmehr abhängig von den jeweiligen Vorhaben und dem Gefährdungspotenzial, das in Zusammenhang mit dem Genehmigungsantrag im konkreten Einzelfall überprüft und abgeschätzt wird, wie z.B. bei der derzeitigen Einlagerung von explosiven Stoffen in den Bunkeranlagen im Teilplan Nr. 4b.

Bei der Umnutzung sowie beim Bau und Betrieb neuer Anlagen sind die Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten, insbesondere bei Anlagen jeglicher Art, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder mit ihnen umgegangen wird. Konkrete Planungen oder Vorhaben derartiger Nutzungen sind derzeit nicht bekannt.

B.6 Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wurde bei Eigentumsübergabe laut Kaufvertrag altlastenfrei übergeben. Ein neuer Verdacht auf Altlasten bzw. Sprengmittel oder Kampfstoffe ist nicht bekannt. Eine Kennzeichnung des ehemaligen Treibstoff- und Munitionsdepots im Altlastenkataster für den Landkreis Celle ist nicht erfolgt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Altablagerungen gefunden werden, die Untere Abfallbehörde *des Zweckverband Abfallwirtschaft Celle* unverzüglich zu informieren. Bei Verdacht auf Sprengmittel oder Kampfstoffe sind die Untere Abfallbehörde des Landkreises Celle und zusätzlich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat (KBD) direkt und unverzüglich zu benachrichtigen.

C.0 Standort des Vorhabens

C.1 Bestehende und geplante Nutzungen

Die tatsächlichen Veränderungen der Flächennutzungen, die sich unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes durch die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne ergeben, sind aus der nachfolgenden Tabelle im direkten Vergleich zwischen Bestands- und Planungsflächen ersichtlich:

FLÄCHENVERTEILUNG	Teilplan 4a		Teilplan 4b		Gesamt	
	ha	Prozent (%)	ha	Prozent (%)	ha	Prozent (%)
Waldflächen	7,61	70,9	27,34	86,8	34,95	82,7
befestigte Verkehrsfl.	0,74	6,9	0,95	3,0	1,69	4,0
unbefestigter Straßenrandbereich	0,33	3,1	0,82	2,6	1,14	2,7
bebaute Flächen	0,31	2,9	0,26	0,8	0,57	1,3
Lager-/ sonstige Nutzfreiflächen	1,75	16,3	2,13	6,8	3,89	9,2
Gesamt	10,73	100,0	31,50	100,0	42,24	100,0
Flächen - Planung						
Waldflächen	5,91	55,0	25,05	79,5	30,96	73,3
private Verkehrsflächen	0,94	8,8	1,71	5,4	2,65	6,3
Gewerbegebiet	0,84	7,8	0,39	1,2	1,23	2,9
Industriegebiet	3,05	28,4	4,35	13,8	7,40	17,5
Gesamt	10,73	100,0	31,50	100,0	42,24	100,0

C.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes ist wie folgt zu bewerten:

Schutzgüter	Quelle	Betroffenheit	
		ja	nein
Wasser - Regionales Fließgewässerschutzsystem - Niederungs- und sonstige Retentionsbereiche - gesetzliche ÜSG - Wasserschutzgebiete, Einzugsgebiete von Wasserwerken - Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung	LRP/RROP LRP/RROP F-Plan F-Plan LRP/RROP	X X X	X X X
Boden - für den Naturschutz besonders bedeutsame/ gefährdete Böden - Vorrang- und Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung	RROP	X	X
Klima / Luft Wichtige Bereiche für die Luftqualität und Klimagunst - größere Waldkomplexe (ab 1 ha) - klimaökologische Ausgleichsräume		X	X
Flora und Fauna - Bereiche mit hoher/ sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften	LRP		X
Landschaft(-sbild) - Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit	LRP		X
Kultur- und Sachgüter			X
Mensch (Wohnumfeld)			X

C.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

Schutzgebietstypen	Quelle	Betroffenheit	
		ja	nein
Gebiete von gemeinsch. Bedeutung / europ. Vogelschutzgeb. - bestehende - Voraussetzung erfüllt			X X
Naturschutzgebiete - bestehende - Voraussetzung erfüllt	LRP/F-Plan		X X
Nationalparks	LRP/F-Plan		X
Biosphärenreservate - Landschaftsschutzgebiete: - bestehende - Voraussetzung erfüllt - Naturschutzdenkmale mit ihrer geschützten Umgebung - geschützte Landschaftsbestandteile	LRP		X X X X
besonders geschützte Biotop und Feuchtgrünländer	LRP		X
Wallhecken			X
Wasser - Wasserschutzgebiete - Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	F-Plan	X	X
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (z. B. EU-Wasserrahmenrichtlinie)			X
Gebiete mit hoher Bevölkerungs-/ Siedlungsdichte (im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG)			X
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile			X

D.0 Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Merkmale des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
	keine	gering	erheblich
Größe / Kumulierung	X		
Nutzung der Ressourcen	X		
Wasser		X	
Boden	X		
Flora und Fauna/Natur		X	
Landschaft(-sbild)	X		
Abfall	X		
Umweltverschmutzungen / Belästigungen	X		
Unfallrisiko	X		

Standort des Vorhabens	Auswirkungen nach Ausmaß, Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität		
	keine	gering	erheblich
Nutzung des Gebietes			
Siedlung	X		
Erholung	X		
Land-/Forstwirtschaft	X		
Sonstige (Verkehr, Ver-/Entsorgung etc.)	X		
Reichtum, Qualität / Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter			
Wasser		X	
Boden	X		
Klima/Luft		X	
Flora und Fauna		X	
Landschaft(-sbild)	X		
Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebieten (Summationsbewertung zu Tabelle zu C.3)			
Gebiete von gemeinsch. Bedeutung / europ. Vogelschutzgeb.			
- bestehende	X		
- Voraussetzung erfüllt	X		
Naturschutzgebiete			
- bestehende	X		
- Voraussetzung erfüllt	X		
Landschaftsschutzgebiete			
- bestehende	X		
- Voraussetzung erfüllt	X		
besonders geschützte Biotope und Feuchtgrünländer	X		
s. auch zu 2.2.1 „Wasser“			
- Wasserschutzgebiete		X	
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete	X		
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	X		
Gebiete mit hoher Siedlungsdichte	X		
Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile	X		

E.0 Gesamtergebnis der Vorprüfung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit den heutigen und geplanten Nutzungen und nach Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen und Vorgaben ist resümierend festzustellen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie des Umweltschutzes einer Konversion des ehemaligen Bundeswehrgeländes für zivile Nutzungen grundsätzlich nicht entgegen stehen. Durch die geplante Konversion des ehemaligen Bundeswehrgeländes werden die aufgeführten Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung im wesentlichen nicht beeinträchtigt, da

- für die Vorsorgegebiete aufgrund der vorhandenen Nutzungen eine gewisse Vorbelastung gegeben ist,
- im Rahmen des Bebauungsplanes für erhebliche Bereiche der festgesetzten Baugebiete Einschränkungen bezüglich der Lärmemissionen festgesetzt werden,
- die künftigen Bauflächen gegenüber den angrenzenden Flächennutzungen außerhalb des Plangebietes durch "Flächen für Wald" umschlossen sind und mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert,
- die Zielsetzungen der Forstwirtschaft und forstlichen Nutzungsmöglichkeiten in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge von Ersatzmaßnahmen erfolgt die Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:3 und es werden vorhandene zusammenhängende Waldbereiche gesichert.

Im Plangebiet sind unabhängig von den geplanten Festsetzungen die wesentlichen Eingriffe in den Landschaftsraum durch die frühere Nutzung bereits vollzogen. Es handelt sich somit nicht um eine generelle Umwandlung des vorhandenen Untersuchungsraumes, sondern vorrangig um die bauleitplanerische Absicherung der Weiternutzung der vorhandenen technischen und baulichen Infrastruktur. Die Auswirkungen der Gebietsnutzung sind somit im wesentlichen bereits seit vielen Jahren bekannt, sie haben bisher nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der vorab behandelten Schutzgüter geführt.

Die Umwandlung von Wald in Bauflächen wirkt sich zwar auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Forstwirtschaft aus, die Beeinträchtigungen können aber als gering eingestuft werden, da mit der Aufforstung von monostrukturierten Kiefernforsten innerhalb des Plangebietes (B-Plan Nr. 4a und Nr. 4b) der Lebensraum für Flora und Fauna in seiner Vielfalt aufgewertet und zugleich auch die Bodenqualität dauerhaft verbessert wird. Mit der Entstehung eines Mischwaldes werden zugleich auch die Beeinträchtigungen von Klima und Luft ausgeglichen, die durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehen.

Besondere Risiken für das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Winsen (Aller) bestehen nicht, da bereits größere Anteile an befestigten Flächen (Straßen, bauliche Anlagen) vorhanden sind und somit die Grundwasserneubildungsrate im Planbereich bereits eingeschränkt ist. Weiterhin sind die Vorgaben und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zur Schutzzone III B einzuhalten, wonach ein Bauvorhaben im Rahmen der Einzelfallprüfung auch versagt werden, wenn es mit der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar ist.

Die besonderen Bodenmerkmale der Binnendünen werden im Vergleich zum heutigen Bestand im Wesentlichen nicht weiter verändert oder beeinträchtigt, da die Flächen überwiegend als Waldstandorte auf Dauer gesichert sind und somit einer Überbauung oder Veränderung entzogen werden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) kommt deshalb auf der Grundlage der vorliegenden Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung zu rechnen ist.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP besteht deshalb nicht.

F.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Aufgrund dieser Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht ermöglicht, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen. Die Bewertung der betroffenen Flächen erfolgt nach BREUER (NLÖ) in den folgenden 3 Wertstufen:

Wertstufe 1: Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
(jede Beeinträchtigung ist erheblich)

Wertstufe 2: Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
(nur bei langfristigen und wesentlichen Veränderungen eines Schutzgutes ist die Beeinträchtigung erheblich)

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
(Beeinträchtigungen sind in der Regel nicht erheblich).

Für den Verlust von Biotopen der Wertstufe 1 ist danach der erforderliche Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen mit dem Rechenfaktor 0,5 und bei Verlust von Biotopen der Wertstufe 2 mit dem Rechenfaktor 0,3 zu ermitteln.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Bewertungen des landschaftsökologischen Fachbeitrages des Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Klaus Freese, Hämelschenburg (erhoben im Oktober 2002), der jetzt, angepasst an den aktuellen Planungsstand, inhaltlich in die Begründung integriert wird.

Da sich die Realisierung der Baugebiete nur auf zwei von einander getrennte Teile des Gesamtareals beschränkt und die Eingriffsflächen vollständig von Wald umschlossen sind, werden die an das Plangebiet angrenzenden Flächen in ihrer Funktion und Wertigkeit nicht erheblich beeinträchtigt oder verändert, so dass sich der zu untersuchende Bereich auf das ehemalige Bundeswehrgelände unter Berücksichtigung der Aufteilung des Gebietes in die Bebauungspläne Nr. 4a und Nr. 4b beschränkt.

Biotoptypen

Der Planungsraum erstreckt sich auf eine Fläche, die zu einem Teil von militärischen Einrichtungen (Bunkern, Hallen und Stellplatzflächen) sowie den Erschließungsstraßen eingenommen wird. Auf den übrigen Flächen stocken Kiefernbestände unterschiedlichen Alters- und Durchforstungsgrades. Im Einzelnen wurden neben den Gebäude- und Verkehrsflächen folgende Biotoptypen vor dem Eingriff kartiert:

a) Wald

Auf dem überwiegenden Teil der Untersuchungsflächen stocken anthropogene, forstliche Bestände der heimischen Waldkiefer (*Pinus silvestris*). Unterschiede im Wert für den Naturschutz ergeben sich für die einzelnen Waldflächen aus folgenden Faktoren:

- Alter der Bäume
- Entstehung aus Pflanzung oder aus Naturverjüngung
- Durchforstungsgrad und Pflegezustand (z.B. Räumung von Totholz)
- Anteil von Laubholzarten der potentiell natürlichen Vegetation
- Vorhandensein einer Strauchschicht
- Vorhandensein einer Krautschicht
- geomorphologische Besonderheiten des Standortes

Für den Naturschutz ist ein Wald um so wertvoller je mehr er dem Waldtyp entspricht, der sich von Natur aus, d.h. ohne menschlichen Einfluss, unter den gegebenen Standortbedingungen entwickeln würde. Auf den armen, trockenen Sandböden des Untersuchungsgebietes ist dies ein Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum typicum*) oder im Bereich der extrem grundwasserfernen Flächen, auf den Dünen, ein Kiefernwald (*Pinetum typicum*).

Der überwiegende Teil der Waldflächen im Planungsgebiet sind als strukturarme Forste einzustufen. Sie gelten allenfalls als bedingt naturnah, in der Regel aber als naturfern. Für den Naturschutz sind sie damit nur von allgemeiner bzw. nur von geringer Bedeutung. Sie werden nach BREUER in die Wertstufe 2 bzw. bei Fehlen jeglicher Begleitflora (Strauch- und Krautschicht) in die Wertstufe 3 eingeordnet.

Von allgemeiner Bedeutung sind Waldflächen, in denen der Anteil der Laubholzarten aktiv durch Anpflanzung gefördert wird und Flächen die zwar mit Laubholz aufgeforstet worden sind, aber durch starke Naturverjüngung (Kiefer und Birke) in ihrer Entwicklung zu wertvollen Laub bzw. Mischwaldbeständen gehindert sind.

Höher zu bewerten ist der Wald auf den ausgeprägten Dünenstandorten (Biotoptyp Nr. 4). Diese Waldflächen zeigen einerseits eine deutlich größere Artenvielfalt, mit hohen Anteilen von Laubholzarten der heutigen potenziell natürlichen Vegetation, zum anderen sind hier Merkmale des Schutzgutes Boden von besonderer Bedeutung. Binnendünen sind entstanden aus Ablagerungen eiszeitlicher Flüsse bzw. aus Verwehungen in der vegetationslosen Periode in der Nacheiszeit. Sie sind damit wertvolle Zeugnisse vergangener Prozesse der Boden- und Landschaftsentwicklung.

b) Gras- und Staudenflur / Gehölzanpflanzungen

Entlang der Haupterschließungstrassen ist vor der angrenzenden, west-exponierten Waldflanke in der Gras- und Staudenflur z.T. ein Strauchgürtel angepflanzt worden (Biotoptyp Nr. 20). Er ist in seiner Artenzusammensetzung willkürlich und entspricht nicht dem Artenspektrum der heutigen potenziell natürlichen Vegetation und ist damit für den Naturschutz lediglich von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

c) Sandheide

Trockene Sandheide (Biotoptyp Nr. 10) mit der kennzeichnenden Pflanzenart *Calluna vulgaris* kommt nur kleinflächig d.h. auf Teilflächen unter 100 m² vor und ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Bunker-, Lager und Verkehrsflächen) in ihrer Ausprägung bereits erheblich beeinträchtigt. Ein Schutz nach NNatG (§ 28b Abs.1, Nr. 2) ist unter diesen Voraussetzungen nicht gerechtfertigt.

d) Scherrasen

Auf der Fläche des ehemaligen Hubschrauber-Landeplatzes und auf den Sicherheitsstreifen auf beiden Seiten des Zaunes konnte sich nach artenarmer Einsaat und regelmäßiger Pflege keine standortgerechte Vegetationsdecke entwickeln. Diese Flächen sind als Biotope von geringer Bedeutung.

e) Bewertung:

Als schützens- und erhaltenswert gilt nach vorliegender Bewertung nur der Biotoptyp Nr. 4: Kiefernwald armer trockener Sandböden (Code: WKT). Die Biotypen Nr. 2 und 3 lassen sich durch forstliche Pflegemaßnahmen aufwerten.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Ergänzend zum Nutzungsbestand wird die Beseitigung und der Umbau von Vegetation zugunsten einer Neuversiegelung ermöglicht. Es handelt sich dabei um Biotope unterschiedlicher Arten und Wertstufen (siehe Tabellen Grünbilanzierung - Biotypen vor und nach dem Eingriff). Insgesamt werden ca. 1,14 ha der Wertstufe 1 und ca. 0,68 ha der Wertstufe 2 in Biotope der Wertstufe 3 umgewandelt.

Die Bunkeranlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4b sind bis auf die Zufahrtstore vollständig durch Erde bzw. Sand und Bewuchs überdeckt. Die Bunker werden derzeit zur Lagerung von pyrotechnischen Stoffen genutzt. Eine entsprechende Betriebserlaubnis nach BImSchG liegt vor. Sie müssen daher aus sicherheitstechnischen Gründen vollständig abgeschlossen und dicht sein, Öffnungen, durch die z.B. auch Tiere (Fledermäuse) eindringen könnten, sind unzulässig.

Vorkommen gefährdeter Arten sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der aktuellen Nutzungen nicht bekannt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Für die Erweiterungsflächen werden nur solche Flächen in Anspruch genommen, die unmittelbar an die vorhandenen Nutzungsbereiche anschließen und aufgrund dieser Vorprägung bereits vorbelastet sind.

Die zulässige GRZ wird auf 0,4 bzw. 0,5 begrenzt und liegt damit deutlich unter den Höchstwerten der BauNVO (max. GRZ 0,8)

Die Verkehrsstrassen werden reduziert und z.T. in die Baugebiete mit einbezogen. Sie sind somit bei der Berechnung der zulässigen GRZ mit zu berücksichtigen.

Zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers sind offene Bodenzone als Versickerungsflächen freizuhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb und außerhalb dieses Bebauungsplanes werden Waldstandorte (überwiegend monostrukturierte Nadelholzforste) auf einer Gesamtfläche von 19,51 ha (siehe Kapitel „B.1 Größe des Vorhabens - Umwandlung von Wald“) durch Auslichtung und Unterpflanzung mit Laubgehölz aufgewertet und als Mischwald der hpnV langfristig zu einem Biotop mit allgemeiner bis besonderer Bedeutung entwickelt (B-Pläne Nr. 4a und 4b). Insofern finden hier nicht nur Ersatzmaßnahmen für den Waldverlust statt, es erfolgt dadurch zugleich auch eine Aufwertung der Biotoptypen nach ökologischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Naturnähe und der Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften.

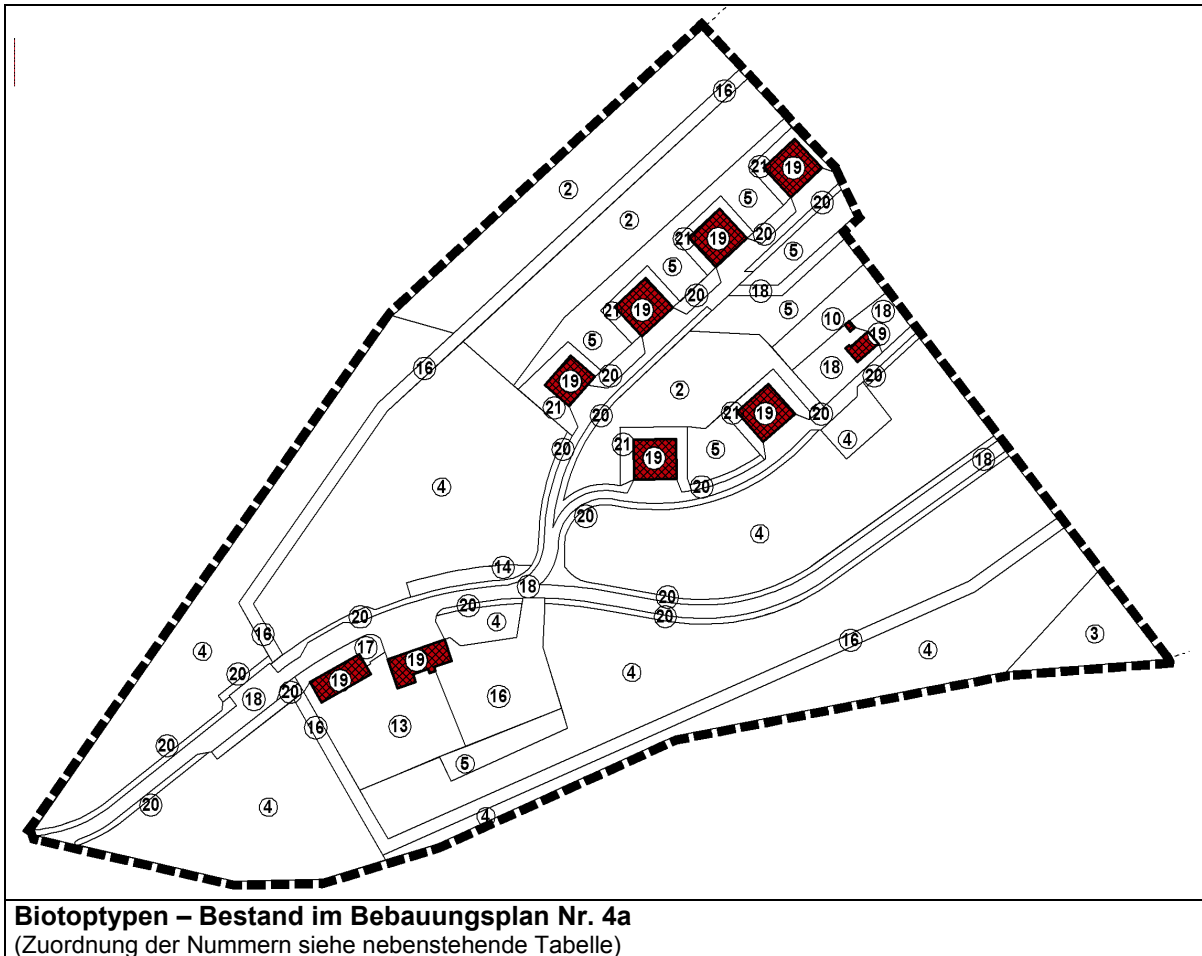
Darüber hinaus wird auf einer ca. 3,74 ha großen, mit Jung-Eichen bestandenen Fläche (festgesetzt als Maßnahmenfläche M3b) die Läuterung des Gehölzbestandes zur Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses Biotops eingefordert. Diese Maßnahme umfasst ca. die dreifache Fläche, die nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfs von ca. 4.988 m² aus diesem Bebauungsplan (siehe vorstehende Tabelle) und von ca. 7.766 m² aus dem B-Plan Nr. 4a (insgesamt ca. 1,27 ha) ausgeglichen werden müssen.

Durch diesen erheblichen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Waldaufwertung und -verbesserung werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotoptypen vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein Überschuss zum Schutzgut Biotoptypen.

Bilanzierung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff:

Biotoptypen		GRÜNBILANZIERUNG B-Plan Nr 4 A 'Schmalhorn-Südwest'	Biotoptypen vor dem Eingriff			Biotoptypen nach dem Eingriff		
Nr.	Code	Beschreibung	W1	W2	W3	W1	W2	W3
1	WZK	Kiefern-Forst, sehr strukturarm			0			0
2	WZK	Kiefern-Forst, strukturarm Kiefernbestand (Pinus silvestris) aus Anpflanzung, z.T. aus Naturverjüngung, 30-40 Jahre alt, Stammdurchm. 15-25 cm, schlecht durchgeforstet bzw. gerade erst durchgeforstet, sehr artenarme, flache aber dichte Strauchschicht aus Blaubeere (Vaccinium myrtillus) und Preiselbeere (Vaccinium vitis-idaea)		13.337			8.468	
3	WZK	Kiefern-Forst, strukturarm lichter Kiefernbestand aus Anpflanzung, 40-50 Jahre alt, Stammdurchm. 25-30 cm, großzügig durchgeforstet, keine Strauchschicht, jedoch dominierende Krautschicht aus Adlerfarn (Pteridium aquilinum)			1.724			1.724
4	WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandböden lockerer Bestand aus Waldkiefer (Pinus silvestris) im östl. Bestand auch Weymouthskiefer (Pinus strobus) aus Anpflanzung, bis 70 Jahre alt, Stammdurchm. bis 35 cm, h= 15-20 m, keine geschl. Strauchschicht, Aufkommen von Laubholzarten im Unterstand: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), vereinzelt späte Traubenkirsche (Prunus serotina), inselartige Vorkommen von Vaccinium vitis-idaea, Vaccinium myrtillus u. Rubus fruticosus, vereinzelt Horste von Dryopteris dilatata	54.524			43.089		
5	WJN	Kiefern-Jungbestand, strukturarm Bestand aus Naturverjüngung, 10-15 Jahre alt, Stammdurchm. max. 10 cm, h= 5-7 m, nicht durchgeforstet, vereinzelt Aufkommen von Sämlingen der Stieleiche, Sandbirke u. späten Traubenkirsche, in den Randbereichen Calluna, streckenweise stark verwildert, nicht durchgeforstet, reichlich Totholz, keine Strauchschicht, nur in den lichten Randbereichen artenarme Krautschicht			6.419			0
6	WXH/ WZK	Eichen-Kiefern-Forst		0			0	
7	WZK/ WJL	Kiefernforst mit Rotbuchen-Unterbau		0			0	
8	WZL	Lärchen-Forst, strukturarm		0			0	
9	WPB	Birken-Pionierwald			0			0
10	HCT	trockene Sandheide (geschützt nach DRACHENFELS erst ab 100m2) kleinflächige Bestände als natürliche Saumvegetation eines Kiefernwaldes		932			0	
11	HCT/ TDG	trockene Sandheide			0			0
12	HPF	nicht standortgerechte Gehölzanpflanzung		0			0	
13	PHZ	neuzeitlicher Ziergarten verwilderte, ehemalige Gartenfläche mit Ziersträuchern u. Rasen			2.781			0
14	HE	Baumreihe des Siedlungsbereiches Reihenpflanzung aus einzelnen Hochstämmen, d= 8-10 cm: 1 Bergahorn, 2 Hainbuchen, 1 Vogelbeere, 1 Kastanie, 1 Stieleiche		404			404	
15	HE	Baumreihe des Siedlungsbereiches 10 Hast. d= 8-10 cm: Baumhasel (Corylus columa)		346			346	
16	GRA	artenarmer Scherrasen			7.444			5.003
17	TFZ	Fläche mit Betonsteinpflaster			368			0
18	TFV	vollständig versiegelte Fläche (Beton- / Bitu-Decke)			8.844			7.297
19	ONZ	sonstiger Gebäudekomplex			3.074			0
20	UHT	halbruderale Gras- und Staudenflur tr.		4.747			3.720	
21	OG	Industrie- und Gewerbeflächen			2.338			37.231
Gesamtfläche (m²)			54.524	19.767	32.992	43.089	12.940	51.254
				107.283			107.283	

ZUSAMMENFASSUNG DER VERÄNDERUNGEN				
Veränderung Wertstufe W1 nach W3	-11.435 m ²	*	0,5	5.718 m ²
Veränderung Wertstufe W2 nach W3	-6.827 m ²	*	0,3	2.048 m ²
notwendige Kompensationsfläche				7.766 m²



Boden/ Wasser

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen werden Bodenneuversiegelungen möglich, die zu einer Wertminderung für die Schutzgüter Boden und Wasser führen, da z.T. hochwertiger Boden (Binnendünen) in Anspruch genommen und die Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers eingeschränkt wird.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Minimierung des Eingriffes wird die zulässige GRZ auf 0,4 (Gewerbegebiete) bzw. auf 0,5 (Industriegebiete) begrenzt.

Mit der vollständigen Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb und außerhalb dieses Bebauungsplanes werden Böden durch Vegetationssicherung („Flächen für Wald“), gesichert und vor Veränderungen der Bodenstruktur geschützt. Gleichzeitig wird durch die Umwandlung von Nadelholz- in Mischwald die Bodenqualität verbessert.

Gleichzeitig werden diese Flächen als offene Boden- und Versickerungszonen gesichert und die Speicherfähigkeit erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben deshalb nicht.

Klima/ Luft

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Durch die Erweiterung und Arrondierung der vorhandenen Bauzonen wird Teilflächen der festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen Vegetation beseitigt und umgebaut. Dadurch werden die Luft und Kleinklima beeinflussende Faktoren im Vergleich zur bestehenden Situation verändert.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die direkt an die festgesetzten Baugebiete GE und GI anschließenden Nadelholzflächen sowie die vorrangig im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4b liegenden Flächen für die Waldersatzmaßnahmen (insgesamt ca. 19,51 ha) werden durch Unterpflanzung mit Laubgehölz aufgewertet. Durch die Erhöhung des Laubholzanteiles an den Waldflächen erfolgt eine Verbesserung der Luft und Kleinklima beeinflussenden Faktoren

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den erheblichen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Landschaftsbild

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Erweiterung der Bauzone.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die durch die Planung ermöglichte bauliche Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Nutzungsbereiche bleibt auch weiterhin auf die „Innenflächen“ des überwiegend bewaldeten Gesamtareals beschränkt. Durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird zudem verhindert, dass die Gebäude die umgebenden Baumwipfel überragen können. Die baulichen Anlagen treten somit „nach Außen“ nicht in Erscheinung, Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Keine

Zusammenfassung

Insgesamt wird festgestellt, dass aufgrund der mit der Planung eingeforderten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Qualität und Dimension ein Ausmaß an Kompensation sichergestellt wird, dass durch den Eingriff keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die externen Kompensationsflächen im Bebauungsplan Nr. 4b werden über städtebaulichen Vertrag gesichert.

G.0 Immissionen

G.1 Geruchsstoffimmissionen

Da der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb „Schmalhornshof“ südwestlich des B-Plangebietes intensive Rinderhaltung mit Milchkühen und Jungrindern betreibt, wurden im Auftrag der Gemeinde Winsen die Auswirkungen der durch den derzeit genehmigten Betrieb der Rinderhaltung verursachten Geruchsstoffemissionen auf das Plangebiet untersucht (Gutachten vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof, Stand vom 23.03.2005). Dazu wurden auf der Grundlage der „Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ (Fassung vom 21.09.2004) Berechnungen zur Geruchsausbreitung durchgeführt und deren Ergebnisse bewertet.

Die zusammenfassende Beurteilung des Gutachtens kommt zu folgenden Aussagen:

- Bei Betrachtung der Wirkungen der Geruchsstoffemissionen aus der Rinderhaltung auf dem Hof (...) ist insgesamt festzustellen, dass für die nächstliegenden relevanten Beurteilungsflächen (geplantes GE-Gebiet) relative Geruchstundenhäufigkeiten von bis zu 0,13 prognostiziert wurden.
- Die derzeitige Lage der Immissionsorte ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4a „Schmalhorn Süd-West (SW)“ sind die nächstliegenden relevanten Beurteilungsflächen als GE-Gebiet geplant. Damit ist in beiden Fällen ein Immissionswert von 0,15 zulässig.“

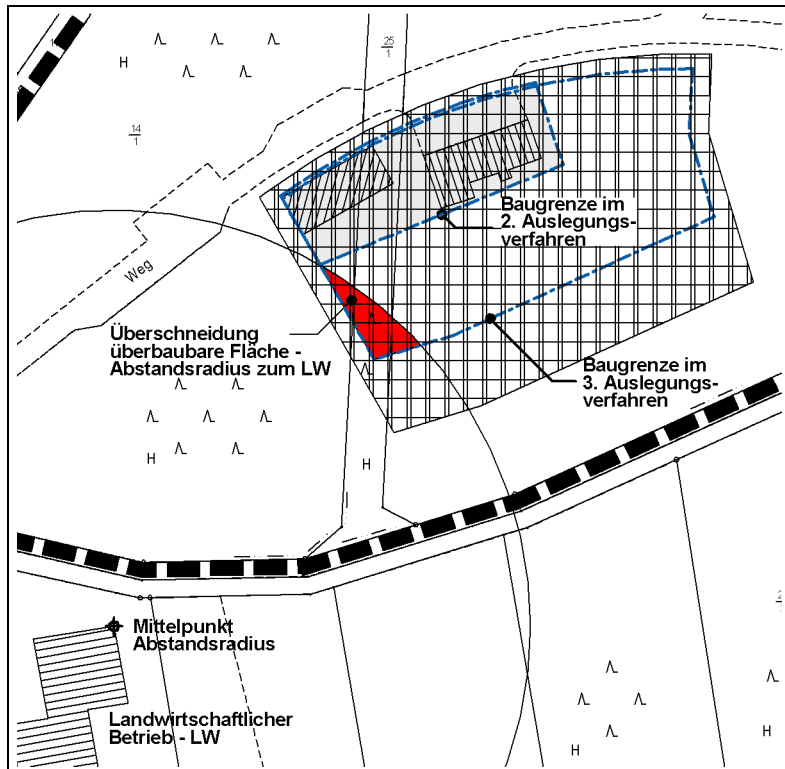
Die gewählten Ansätze des Gutachtens entsprechen den Anforderungen der TA Luft. Zweifel oder begründete Beanstandungen an dem Gutachten sind aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar, so dass unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit keine weiteren zeit- und kostenintensiven Untersuchungen (Rasterbegehung) durchgeführt werden.

Die Belange des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes sind danach in ausreichendem Maße in die Abwägungsentscheidungen zur Planung eingestellt.

Das Gutachten basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. öffentlichen Auslegung. Danach wurde das Gewerbegebiet im Süden bis an den Brandschutzstreifen heran erweitert, stattdessen ist aber der bisher hier vorgesehene Hubschrauberlandeplatz, der einen Großteil der jetzigen Gewerbefläche einnahm, ersatzlos gestrichen worden.

Mit dem Gewerbegebiet wurde auch die überbaubare Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung vergrößert. Da nur innerhalb dieser Fläche die Errichtung von Gebäuden und bei Gewerbegebieten im Rahmen der eingeschränkten Zulässigkeiten ausnahmsweise auch eine Wohnnutzung möglich ist, ist sie für die Beurteilung bei den möglichen Geruchsemissionen ausschlaggebend. Die Veränderungen der Baugrenzen sind in der nachfolgenden „Karte 1- bisherige Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche“ dokumentiert. Sie verdeutlichen die Verschiebung der Baugrenzen und markieren den überbaubaren Grundstücksabschnitt, der durch die Erweiterung von dem vorher eingehaltenen Abstandsradius zum landwirtschaftlichen Betrieb überlagert wird.

Diese Überlagerung ist im Verhältnis zur Gesamtgröße nur als relativ gering einzustufen und die Anordnung einer Wohnnutzung in dem südwestlichen Bereich aus heutiger Sicht aufgrund der in diesem Abschnitt vorhandenen und genehmigten Hauskläranlage unwahrscheinlich. Um aber möglicherweise daraus entstehende nachteilige Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb auszuschließen, wird die Nutzung in dem Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt, dass die gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur in dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes (GE) zulässig sind, die im Rahmen der 2. Auslegung als überbaubare Fläche festgesetzt war. Die von Wohnnutzung freizuhaltende Fläche im GE 1 entspricht somit unter Berücksichtigung des Gutachtens und der Windrichtungsmaxima wieder dem Stand der 2. Auslegung. Eine Notwendigkeit zur Überarbeitung des Gutachtens besteht deshalb nicht.



Karte 1:
Bisherige Festsetzungen
der überbaubaren Grund-
stücksfläche

Bei einer möglichen betrieblichen Erweiterung der Hofstelle müssen auch die örtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden (z.B. bestehende Gebäudenutzungen, technische Standards, Abstand zum Wald, Auswirkungen von Ammoniakemissionen). Durch die heutigen Gebäude und Nutzungsaufteilungen auf dem Grundstück, den vorhandenen Waldrand sowie die topografischen Verhältnisse ergeben sich zwar gewisse Zwangspunkte, der bisher direkt an den Gebäudebestand (Stall- und Wohngebäude) angrenzende unbebaute Grundstücksanteil sowie die beiden Flurstücke insgesamt weisen jedoch eine Größenordnung auf, die die Klärung eines geeigneten Standortes für einen Stallneubau in vertretbarer Nähe zu den bisherigen Stallungen und dem Wohnhaus unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wahrscheinlich macht. Dabei ist es durchaus zumutbar, wenn für einen Stallneubau oder Ergänzungsbaue auch die bisherigen Freiflächennutzungen verändert, reduziert oder verlagert werden müssen (z.B. Silage, Wohn- oder Gemüsegarten, Niederlegung von Bäumen und Sträuchern). Unter Umständen werden darüber hinaus je nach Erweiterungsrichtung und Größe der Baumaßnahme z.T. auch besondere Maßnahmen erforderlich, wie z.B. Bodenaustausch oder Umwandlung von Wald. Dieses sind jedoch Maßnahmen, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch ohne den B-Plan Nr. 4a bei der Planung eines Stalles mit berücksichtigt werden müssten, da

- der Hof im Norden und Westen direkt an öffentliche Wegeflächen angrenzt, so dass eine Erweiterung hier nicht möglich ist, und
- die im Osten anschließenden Flurstücke für den Betrieb nicht verfügbar sind.

Die Vermutung, dass jegliche Erweiterungsmöglichkeit nur aufgrund der gemeindlichen Planungen ausgeschlossen oder eingeschränkt ist, wird deshalb nicht geteilt.

G.2 Lärmschutz - Ausgangssituation und Schutzmaßnahmen

Die Lärmberechnung basiert auf der aktuellen Planung mit den festgesetzten Baugebieten und Verkehrsflächen. Dies ist auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte „Lage der Emissionsflächen für die schalltechnische Berechnung“ ersichtlich, in der die als Baugebiete festgesetzten Flächen sowie die Verkehrsflächen farblich gekennzeichnet sind.

Durch die vorliegende Planung sollen gewerbliche und industrielle Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Hierdurch ist für die angrenzenden Bereiche mit Lärmimmissionen zu rechnen, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu untersuchen und zu bewerten sind. Dabei beschränkt sich die Betrachtung jedoch nicht nur auf den Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 4a, sondern es werden auch die voraussichtlichen Emissionsflächen aus dem nordöstlich angrenzenden Teilplan Nr. 4b in die Ermittlungen mit einbezogen. Es besteht folgende Ausgangssituation:

- Im Süden befindet sich in relativer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a ein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude und Stallungen, der für die nachfolgenden Berechnungen als IP1 gekennzeichnet ist.
- Westlich des Plangebietes liegt an der Zufahrtstraße zum ehemaligen Depot der Betrieb Lindhorst mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.
- Im Norden erreicht man in einer Entfernung von ca. 2 km den südlichen Rand des Ortsteils Walle.

Für die verschiedenen schallemitzierenden Flächen kann entsprechend DIN 18005 (Beiblatt 1), bzw. TA Lärm von folgenden schalltechnischen Orientierungswerten ausgegangen werden:

Gebietsbezeichnungen	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm		16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Industriegebiete (GI)	70	70	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Gewerbegebiete (GE)	65	50	65	55(50)	69	59
Kerngebiete (MK)	60	45	60	50(45)	64	54
Dorfgebiete (MD)						
Mischgebiete (MI)						
Besondere Wohngebiete (WB)	keine Angaben	keine Angaben	60	45(40)	keine Angaben	keine Angaben
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	40	55	45(40)	59	49
Allgemeine Wohngebiete (WA)						

Eine zusätzliche Lärmquelle stellt die von der Landesstraße abzweigende Zubringerstraße dar. Da es für diese Erschließungsstraße zum geplanten Gewerbe- und Industriegebiet z.Zt. keine zählbaren Verkehrsmengen gibt, die den Belastungsfall nach der Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 4a und Nr. 4b widerspiegeln, wird zur Ermittlung der Emissionen von folgenden Daten ausgegangen:

1000 Verkehrsbewegungen KfZ/24h - DTV, (60/Std tagsüber, 11/Std nachts), 50%iger LKW-Anteil (t+n), 80 km/h Geschwindigkeit.

	Tagwert	Nachtwert
Verkehrsflächen	61 dB(A)	54 dB(A)

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Schallemissionsrichtwerte ergibt die Berechnung der Immission für die nächstgelegene Nutzung in der Nachbarschaft zum Plangebiet (IP1) Immissionswerte von tagsüber 55,0 dB und nachts 52,2.

Da für Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich die gleichen Orientierungswerte gelten wie für Dorf- und Mischgebiete (tagsüber 60 dB / nachts 45 dB) würde ohne eine Einschränkung der Emissionen der Nachtwert erheblich überschritten werden. Dieses kann reduziert werden, indem für die künftigen Industriegebiete der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel in den Nachtstunden auf 55 dB(A) begrenzt wird. Hierdurch wird der Immissionswert am IP1 auf 43,3 dB und damit unter den zulässigen Orientierungswert abgesenkt.

Aus diesem Grund werden für die Baugebiete folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

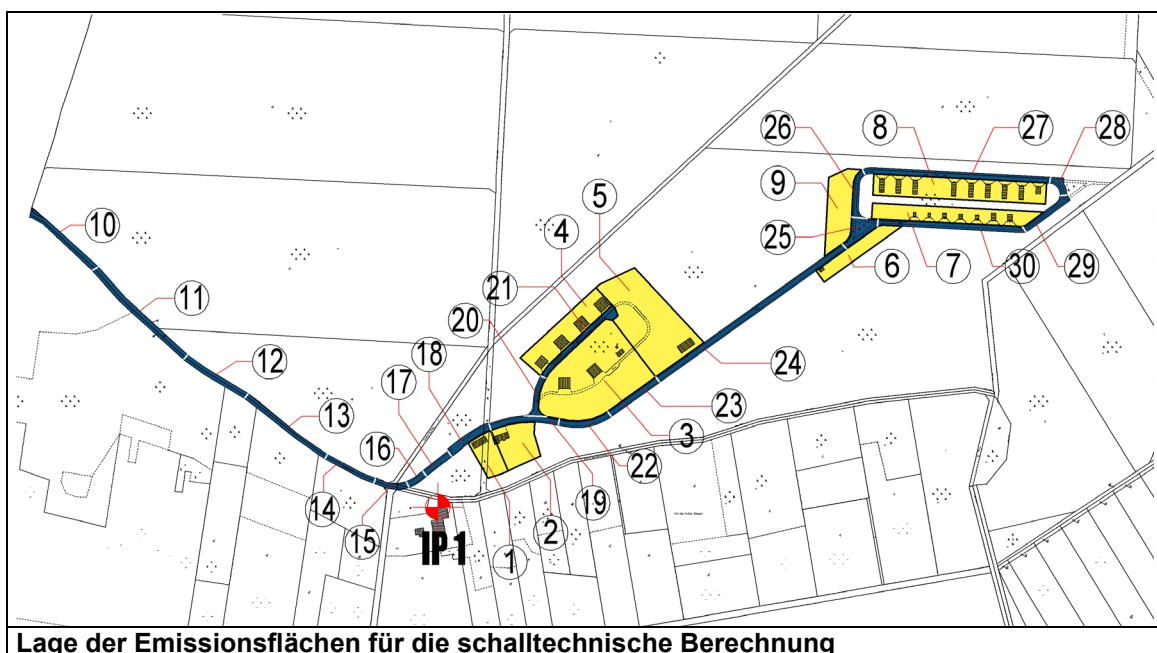
	Tagwert	Nachtwert
Industriegebiet - GI	70 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbegebiet - GE	65 dB(A)	50 dB (A)

Der Tageswert für die Industriegebiete sowie die beiden Werte für die Gewerbegebiete entsprechen dabei den Orientierungswerten der TA Lärm und werden nur zur Verdeutlichung der Zielsetzung mit in die Textliche Festsetzung einbezogen.

Grundsätzlich ist es möglich, durch geeignete abschirmende Maßnahmen (z.B. Wall oder Lärmschutzwand) die auf einzelne Immissionspunkte einwirkende Schallmenge zu reduzieren. Die Festsetzung beinhaltet daher einen Zusatz, wonach die flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der Baugebiete erhöht werden können, wenn solche Schutzmaßnahmen ausgeführt werden. Ein rechnerischer Nachweis gemäß den Vorgaben der DIN 18005 ist in solchen Fällen durchzuführen.

Aufgrund der Nähe des untersuchten Immissionspunktes IP1 (Landwirtschaftlicher Betrieb) zum Gewerbe- und Industriegebiet ist die rechnerische Untersuchung weiterer Immissionspunkte nicht notwendig, da diese wesentlich weiter entfernt liegen und bereits am untersuchten Punkt die geforderten Werte eingehalten werden können.

Die Berechnung des im Plangebietes zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP) erfolgt gemäß dem nachfolgendem schalltechnischen Berechnungsblatt. Die Berechnung der angegebenen FSP-Pegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vorgenommen.



Schalltechnische Berechnung						Berechnung der Beurteilungspegel einer Flächenschallquelle				Planungsbüro Petersen			
nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau													
ALLGEMEINE ANGABEN						DEFINITIONEN				VARIABLE VORGABEN			
Ort		Gemeinde Winsen OT Walle				s Abstand zw. IP und Schallquelle				Schallemission tags dB			
Projekt		B-Pläne Nr. 4a + 4b Schmalhorn				S Fläche einer Schallquelle				Schallemission nachts dB			
I-Punkt		IP 1				x Zwischenwert				Höhenunterschied m			
Bemerkung		Berechnung der vom geplanten Gewerbe- und Industriegebiet sowie von den Verkehrsflächen ausgehenden Immissionen				Lw ausgehender Schalleistungspegel							
						Ls Differenz Schalleistungs- u. Mittelungspegel im Abstand s bei ungehinderter Schallausbreitung							
						Lm Emissionspegel							
Stand		Apr.05				Lr resultierender Beurteilungspegel							
Teilfläche Nr.	festgesetzter Orientierungswert		s Abstand m	S Teilfläche m ²	x	Lw dB tags	Ls dB tags	Lm (Lw-Ls) dB tags	Lr dB tags	Lw dB nachts	Ls dB nachts	Lm (Lw-Ls) dB nachts	Lr dB nachts
	tags	nachts											
1	65	50	128	3279	4,214	100,16	52,24	47,9	61922,8	85,16	52,24	32,9	1958,2
2	65	50	182	5075	4,520	102,05	56,08	46,0	39567,1	87,05	56,08	31,0	1251,2
3	70	55	368	22596	5,132	113,54	64,05	49,5	88986,9	98,54	64,05	34,5	2814,0
4	70	55	391	7969	5,184	109,01	64,75	44,3	26690,6	94,01	64,75	29,3	844,0
5	70	55	514	17454	5,422	112,42	67,96	44,5	27928,7	97,42	67,96	29,5	883,2
6	65	50	888	3911	5,897	100,92	74,54	26,4	434,8	85,92	74,54	11,4	13,7
7	70	55	1071	8133	6,060	109,10	76,85	32,3	1680,6	94,10	76,85	17,3	53,1
8	70	55	1098	11794	6,081	110,72	77,16	33,6	2270,0	95,72	77,16	18,6	71,8
9	70	55	895	6173	5,904	107,90	74,64	33,3	2122,2	92,90	74,64	18,3	67,1
10	61	54	829	1776	5,837	93,49	73,70	19,8	95,4	86,49	73,70	12,8	19,0
11	61	54	637	2670	5,608	95,27	70,51	24,8	298,6	88,27	70,51	17,8	59,6
12	61	54	462	1461	5,329	92,65	66,70	25,9	393,2	85,65	66,70	18,9	78,4
13	61	54	308	1708	4,977	93,32	62,00	31,3	1357,3	86,32	62,00	24,3	270,8
14	61	54	171	908	4,466	90,58	55,39	35,2	3301,6	83,58	55,39	28,2	658,7
15	61	54	92	649	3,928	89,12	48,72	40,4	10973,4	82,12	48,72	33,4	2189,5
16	61	54	64	433	3,612	87,36	44,95	42,4	17454,0	80,36	44,95	35,4	3482,5
17	61	54	78	692	3,784	89,40	46,99	42,4	17420,7	82,40	46,99	35,4	3475,9
18	61	54	134	1301	4,254	92,14	52,73	39,4	8727,9	85,14	52,73	32,4	1741,4
19	61	54	219	1483	4,681	92,71	58,14	34,6	2866,0	85,71	58,14	27,6	571,8
20	61	54	269	858	4,860	90,33	60,46	29,9	972,6	83,33	60,46	22,9	194,1
21	61	54	391	1998	5,184	94,01	64,75	29,3	842,5	87,01	64,75	22,3	168,1
22	61	54	306	1146	4,971	91,59	61,92	29,7	926,5	84,59	61,92	22,7	184,9
23	61	54	404	1275	5,213	92,06	65,13	26,9	492,5	85,06	65,13	19,9	98,3
24	61	54	662	4941	5,642	97,94	70,98	27,0	496,8	90,94	70,98	20,0	99,1
25	61	54	906	1765	5,914	93,47	74,79	18,7	73,8	86,47	74,79	11,7	14,7
26	61	54	941	1014	5,947	91,06	75,25	15,8	38,1	84,06	75,25	8,8	7,6
27	61	54	1106	3691	6,088	96,67	77,25	19,4	87,6	89,67	77,25	12,4	17,5
28	61	54	1256	561	6,198	88,49	78,83	9,7	9,2	81,49	78,83	2,7	1,8
29	61	54	1214	1143	6,168	91,58	78,41	13,2	20,8	84,58	78,41	6,2	4,1
30	61	54	1053	2907	6,045	95,63	76,64	19,0	79,4	88,63	76,64	12,0	15,8
Beurteilungspegel am Immissionspunkt:									tags 55,0 dB		nachts 43,3 dB		

Winsen, den 17.02.2006

gez. Hemme

(L.S.)

Bürgermeister