

Betreff:

**B-Plan-Verfahren der Gemeinde Lehre: Logistikzentrum
Wendhausen - Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.10.2021

Adressat der Mitteilung:

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)
Wirtschaftsausschuss (zur Kenntnis)
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (zur Kenntnis)
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 113 Hondelage (zur Kenntnis)
Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lehre plant ein "Logistikzentrum Wendhausen" unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle Braunschweig-Ost. Es endet weniger als 250 m entfernt von der Stadtgrenze Braunschweigs und 900 m vom Ortsrand BS-Dibbesdorf (Anlage 1).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Logistikzentrum Wendhausen“ hat die Stadt Braunschweig wie folgt Stellung genommen:

Zur angestrebten gewerblichen Entwicklung

Die Stadt Braunschweig begrüßt grundsätzlich eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort aufgrund seiner direkten Anbindung an die A2 sowie der Nähe zur Stadt Braunschweig – auch vor dem Hintergrund, dass sich ggf. Braunschweiger Betriebe mit Erweiterungsbedarf mangels geeigneter Alternativen im Stadtgebiet hier ansiedeln können. Vor diesem Hintergrund und auch den folgenden Immissionsschutzbedenken regt die Stadt Braunschweig an, das mögliche Betriebsspektrum zumindest für einen Teilbereich zu erweitern. Dies böte auch Chancen für eine höhere Anzahl an Arbeitsplätzen am Standort.

Das prosperierende Oberzentrum Braunschweig verfügt nur noch über begrenzte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten und beabsichtigt, diese zu erhalten. Eine maximale Ausnutzung der Schallkontingente in Richtung Dibbesdorf würde solche Entwicklungsmöglichkeiten unterbinden.

Zum Immissionsschutz**Zusammenfassung:**

Das Schallgutachten und der B-Plan-Entwurf gehen in Unkenntnis der Sachlage von deutlich zu hohen zulässigen Schallemissionen in Richtung Dibbesdorf aus: Erstens handelt es sich bei der Siedlung Kleiner Mooranger in Dibbesdorf nicht um ein Allgemeines Wohngebiet sondern um ein faktisches Reines Wohngebiet. Entsprechend sind tags und nachts 5 dB(A) weniger zulässig. Zweitens ist sehr wohl eine Vorbelastung aus Richtung Dibbesdorf und Hondelage aufgrund von festgesetzten Industriegebieten südlich Hondelage zu berücksichtigen, sodass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte -6 dB(A) (Irrelevanz gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm) angestrebt werden sollte. Im Ergebnis verbleiben für das geplante Sondergebiet

Logistikzentrum Wendhausen für den Immissionsort Dibbesdorf, Kleiner Mooranger
Bezugspegel von maximal 44 dB(A) tags und 29 dB(A) nachts.

Dem Planvorhaben der Samtgemeinde Lehre kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Schutz der Anwohner aus Dibbesdorf, insbesondere aus dem Siedlungsbereich *Kleiner Mooranger*, nur unter Berücksichtigung der oben genannten Anpassungen der relevanten Beurteilungspegel zugestimmt werden.

Situation Schallgutachten BMH (-08236/I – 22.07.2020) zum Bebauungsplan der Samtgemeinde Lehre „Logistikzentrum Wendhausen“:

In der nachfolgenden Tabelle sind die vom Schallgutachter (BMH) betrachteten Immissionsorte und ermittelten Beurteilungspegel für Gewerbelärm („schwarz“) dargestellt. Allen betrachteten Immissionsorten wurde von BMH der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. Diese Einstufung als korrekt zugrunde gelegt, wären gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) in der Tagzeit und 40 dB(A) in der Nachtzeit einzuhalten.

BMH kommt somit zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten eingehalten werden und bzgl. Dibbesdorf am Tag um etwa 11 dB(A) und in der Nacht um etwa 9 dB(A) unterschritten wird. Dibbesdorf ist somit von dem Vorhaben nicht immissionsrelevant betroffen. Der Schallgutachter setzt bei seinem weiteren Vorgehen voraus, dass unter anderem aus Richtung Dibbesdorf und Hondelage keine Lärmvorbelastung zu berücksichtigen ist und somit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte - seinem Ansatz gemäß für WA-Gebiete - durch die geplante Nutzung ausgeschöpft werden können. Entsprechend ermittelt er in Richtung Dibbesdorf richtungsorientierte Zusatzkontingente von 5 dB(A) tags und 8 – 10 dB(A) nachts. Diese Zusatzkontingente wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer 3.1 (Sachstand TöB4(1)) aufgenommen.

Berücksichtigung der Zusatzkontingente:

Diese o. g. Zusatzkontingente sind nicht in die Beurteilungspegel eingegangen. Es müssen also für die Beurteilung der Situation in Dibbesdorf tagsüber 5 dB(A) und nachts rund 9 dB(A) an Zusatzkontingent hinzugerechnet werden. Hierbei ist zu den Emissionskontingenten anzumerken, dass grundsätzlich eine Erhöhung bzw. Reduzierung der Emissionspegel aller Teilflächen direkt proportional auf die - durch das Vorhaben - verursachte Immissionsbelastung der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen übertragbar ist, d. h. bei einer pauschalen Erhöhung / Reduzierung aller Emissionspegel um einen konstanten Pegelwert erhöht / mindert sich der Immissionspegel an den betrachteten Immissionsorten um denselben Betrag. Entsprechend werden durch die Zusatzkontingente unter Berücksichtigung der Einstufung als Allgemeine Wohngebiete (WA) die Immissionsrichtwerte an dem den Vorhaben nächstgelegenen Immissionsort in Dibbesdorf nachts ausgeschöpft.

Keine Berücksichtigung der Vorbelastung:

Des Weiteren trifft die vom Schallgutachter vorgenommene Annahme, dass unter anderem aus Richtung Dibbesdorf und Hondelage keine Vorbelastung zu berücksichtigen ist, nicht zu. Vielmehr liegen südlich Hondelage mehrere Gewerbegebiete vor, deren Immissionsbeitrag als Vorbelastung in die Berechnung hätte mit eingehen müssen. Alternativ hätte man die Einhaltung der Immissionsrichtwerte -6 dB(A) (Irrelevanz gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm) anstreben können.

Situation in Dibbesdorf:

In Dibbesdorf ist das Wohngebiet südlich der Spandastraße gemäß Bebauungsplan DI 29 als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Bereich des Wohngebiets *Kleiner Mooranger* gibt es (alte) B-Pläne, diese enthalten jedoch keine Gebietseinstufung. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Bebauungspläne DI 21-25, DI 27 und DI 28. Nach Aussage der Bauordnung ist dieses Wohngebiet (*Kleiner Mooranger*) nach § 34 BauGB baurechtlich als Reines Wohngebiet einzustufen; immissionsschutzrechtlich liegen keine Kriterien vor, davon begründet abzuweichen.

Entsprechend ist in schalltechnischen Untersuchungen der Schutzanspruch für ein Reines Wohngebiet zugrunde zu legen und gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) in der Tagzeit und 35 dB(A) in der Nachtzeit einzuhalten.

Im Schallgutachten zum Vorhaben ist jedoch für die in diesem Bereich betrachteten Immissionsorte (IO 10 – Dibbesdorf, Kleiner Mooranger) von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen, und demgemäß ein 5 dB(A) geringerer Schutzanspruch berücksichtigt, worden. Des Weiteren wurde die gewerbliche Vorbelastung aus Hondelage nicht berücksichtigt, entsprechend derer jedoch ein Immissionsrichtwert -6 dB(A) („Irrelevanz“ gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm), somit für ein Reines Wohngebiet ein sogenannter Bezugspegel (Modifizierter Immissionsrichtwert) von 44 dB(A) tags und 29 dB(A) nachts maßgeblich gewesen wäre.

Die o. g. Beurteilungspegel sind ohne die im Bebauungsplan festgesetzten richtungsorientierten flächenbezogenen Zusatzemissionskontingente berechnet worden. Da unter Berücksichtigung der o. g. Zusatzkontingente (ohne Berücksichtigung der Lärmvorbelastung aus Hondelage) nachts der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete ausgeschöpft wird, wird somit in Dibbesdorf der zu berücksichtigende Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete in der Tagzeit ausgeschöpft und in der Nachtzeit durch das geplante Vorhaben überschritten (am nächstgelegenen Immissionsort um rund 5 dB(A)), entsprechend ist die Planung so nicht zulässig! Umso mehr nicht, da hier aufgrund der Vorbelastung aus Hondelage, die sich gleichermaßen immissionsbelastend auf Dibbesdorf *Kleiner Mooranger* auswirken könnte, für eine konfliktfreie Verträglichkeit vielmehr die modifizierten Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete von 44 dB(A)/29 dB(A) (tags/nachts) für eine Beurteilung herangezogen werden müssen.

Zum Naturschutz:

Nach erster Prüfung sind nach jetzigem Kenntnisstand die Belange des Naturschutzes der Stadt Braunschweig durch das Vorhaben nicht in besonderer Weise betroffen.

Durch den Verlauf der A2 nördlich des Geltungsbereichs ist der Biotoptverbund in diesem Bereich bereits eingeschränkt. Westlich des Geltungsbereichs ist diese Funktion im Bereich der Schunter hingegen ausgeprägt. Eine Beeinträchtigung dieses Korridors durch das Vorhaben muss sicher ausgeschlossen werden.

Bisher liegen keine Aussagen zum Artenschutz sowie den Kompensationsflächen vor. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte floristische/faunistische Erfassung und die sich daraus ergebenen artenschutzrechtlichen Belange sind auch in Verbindung mit den Vorkommen in BS zu beurteilen (u. a. Amphibenvorkommen).

Die Feldflur bis zur nördliche Stadtgrenze ist als LSG BS 14 „Schapener Forst, Dibbesdorfer Holz“ ausgewiesen, welches durch das LSG HE 18 „Essehofer Holz“ weitergeführt wird. Negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch eine landschaftsgerechte Eingrünung zu mindern. Die geplante Eingrünung durch eine 5 m breite Strauch-Baumhecke wird hierfür als ausreichend angesehen, eine Verbreiterung der Eingrünung ist im Hinblick auf die Ausbildung von großkronigen Bäumen wünschenswert.

Gerne stehen wir der Gemeinde Lehre auch für persönliche Abstimmungsgespräche zur Verfügung.

Leuer

Anlage/n: Auszug aus Beteiligungsunterlagen



GEMEINDE LEHRE

Der Bürgermeister

Ortschaften:

Beienrode, Essehof,
Essenrode, Flechtorf,
Groß Brunsrode,
Klein Brunsrode, Lehre,
Wendhausen

Gemeinde Lehre * Marktstraße 10 * 38165 Lehre

An die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. beigefügtem Verteiler

Auskunft erteilt:

Eike Guhl
Fachbereich 40

Telefonzentrale: 05308 699-0
Telefondurchwahl: 05308 699-48
Telefax: 05308 699-66
E-Mail: e.guhl@gemeinde-lehre.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

40/4

Datum

11.08.2021

Bebauungsplan „Logistikzentrum Wendhausen“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Wendhausen

hier: Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 in V. mit § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 dem Entwurf des Bauleitplans mit örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ebenso hat er die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen, entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.

Sie können, innerhalb der Auslegungsfrist, Stellungnahmen aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange vorbringen und diese beim Planungsbüro Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig (Tel.: 0531/123340, E-Mail: stadtplanung@dr-schwerdt.de) abgeben. Dort erhalten Sie auch weitere Unterlagen oder Informationen zur Planung.

Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen. Gemäß § 4 a (6) BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag
E. Guhl

N:_Gem_N\Lehre_G\Logistikzentrum Wendhausen mÖBV\Verfahren\4-2_An-TÖB_Logistikzentrum Wendhausen_neues Datum.doc

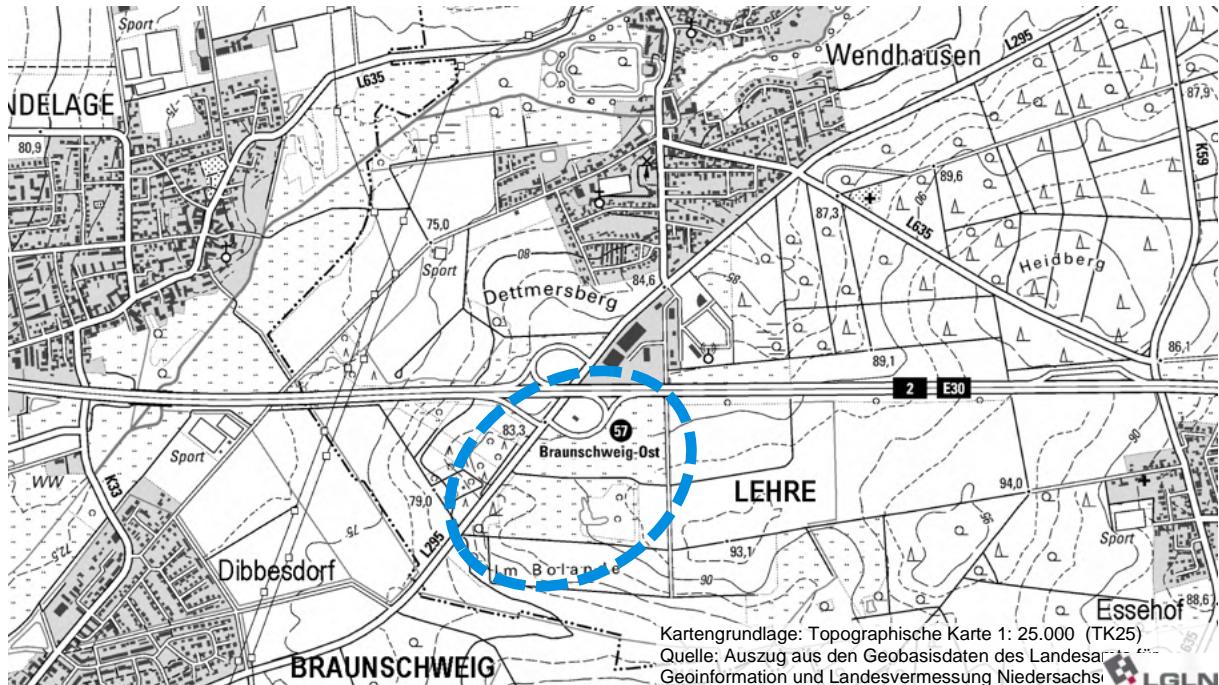
Konten der Gemeindekasse:

Braunschweigische Landessparkasse Kto. 2 798 007 (BLZ 250 500 00)
Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg Kto. 8 151 571 000 (BLZ 269 910 66)

Sprechzeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
zusätzl. Dienstag 14:00 – 18:00 Uhr
zusätzl. Donnerstag 14:00 – 15:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Begründung zum Bebauungsplan "Logistikzentrum Wendhausen" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 08/ 2021
§§ 3(2)/4(2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;
Mitarbeit: A. Körtge, A. Hoffmann, M. Pfau

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Logistik und Gewerbe,
siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3 und 7.5

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.1

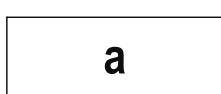


Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.2 bis 4.5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

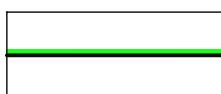


Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

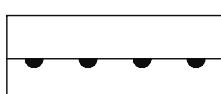
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7

Gemeinde Lehre

Ortschaft Wendhausen

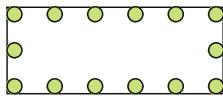
Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

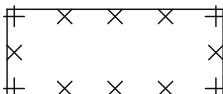


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8

Sonstige Planzeichen



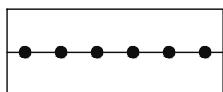
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd")



Altlast bzw. Altlast-Verdachtsfläche
(Altlast Nr. 1540144012 "Am steilen Berg")



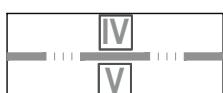
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Richtungssektor 40° bis 330°, Bezugspunkt-Koordinaten (UTM 32 ETRS89) E: 611065 / N: 5796488, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr), bspw. LPB IV und V, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3



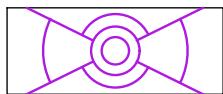
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr), bspw. LPB IV und V, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

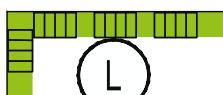
Nachrichtliche Übernahme

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

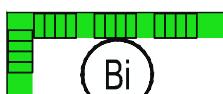


Bauhöhenbeschränzungszonen (Flughafen Braunschweig - Wolfsburg), Höhenangaben über Flughafenbezugspunkt (FBP)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen

Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt:

1.1 Zulässig sind folgende Hauptnutzungsarten:

- a) Gewerbebetriebe des Transportwesens, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- b) Gewerbebetriebe zur Pflege, Instandhaltung oder Reparatur von Kraftfahrzeugen,
- c) Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsbetrieben,
- d) Baugewerbe sowie
- e) Groß- und Versandhandel.

1.2 Unzulässig ist die Nutzungen durch Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale und Spielhallen, sowie durch Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.3 Zulässig sind darüber hinaus

- a) die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen oder an Gebäudeaußenwänden sowie von Anlagen zur Nutzung anderer regenerativer Wärme- oder Kältequellen (bspw. Geothermie- oder Luftwärmeanlagen),
- b) die Errichtung eines Werbeturms für Werbeanlagen der im Geltungsbereich ansässigen Betrieben am Ort der Leistung sowie von Mobilfunkmasten (Werteturm im Sinne dieser Festsetzung ist jede freistehende und turmartige bauliche Anlage mit einer Höhe von mind. 7 m, die der Präsentation von Werbeanlagen dient.) sowie
- c) die Anlage von privaten Straßenverkehrsflächen.

2. Art der baulichen Nutzung (Umgebungs-Schallschutz)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen:

2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor von 40° bis 330° (Bezugspunkt-Koordinaten (UTM 32 ETRS89) E: 611065/ N: 5796488; Nord=0°=360°) erhöhen sich die flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$.

Teilfläche	Flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK}		Flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ im Richtungssektor 40° bis 330°	
	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
SO 1	65	52	5	8
SO 2	65	50	5	10

2.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

2.3 Die festgesetzten teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm: vom 26.08.1998 (GMBI. 1998 Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen
Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

- 2.4 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung"; Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
- 2.5 Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenzen resultierende Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittleren Quellhöhe $h_Q = 5$ m über GOK durchzuführen.
- 2.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_T den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 2.7 Der Einelnachweis ist zulässig.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (gebietsinterner Schallschutz)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen:

- 3.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpiegelbereich sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau"; Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin) erfüllt werden. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 darf bei "offener Bebauung" für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, hier die Südfassaden, der maßgebliche Außenlärmpiegel um 5 dB gemindert werden.

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L_a [dB(A)]
-------------------	---

III	über 60 bis ≤65
IV	über 65 bis ≤70
V	über 70 bis ≤75
VI	über 75 bis ≤80

- 3.2 Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpiegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), so können diese für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

4. Maße der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 4.1 Grundflächenzahl: Es wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 unzulässig ist.
- 4.2 Für private, allen Nutzenden des Geltungsbereichs zugängliche Erschließungsstraßen ist auf bis 9.500 m² eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.
- 4.3 Höhe baulicher Anlagen (allgemein): Die maximale Oberkante baulicher Anlagen beträgt 18 m über dem Bezugspunkt, soweit nachfolgend nichts Anderes festgesetzt wird. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen, von bspw. Schornsteinen, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, Lüftungsanlagen oder Fahrstuhlaufbauten, sind im technisch erforderlichen Maß zulässig. Ebenfalls zulässig sind Aufbauten für Mobilfunkantennen. Als Bezugspunkt wird die Höhe von 89 m ü.NHN festgesetzt.
- 4.4 Höhe baulicher Anlagen (Werbeturm): Für den zulässigen Werbeturm gilt folgende von der textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 abweichende Begrenzung. Die maximale Oberkante des Werbeturms einschließlich aller angebauten Werbeanlagen beträgt 20 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die Höhe des nächstgelegenen Punktes des befestigten Fahrbahnrandes der A 2 festgesetzt. Ausnahmsweise ist ein höherer Werbeturm zulässig, wenn im Übrigen die Bestimmungen der Richtlinie zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht eingehalten werden und der zuständige Straßenbaulastträger der Höhe zugestimmt hat.

**Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen**

Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan

- 4.5 Höhe baulicher Anlagen (Mobilfunkmasten): Für Mobilfunkmasten gilt folgende von der textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 abweichende Regelung. Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen von Mobilfunkmasten wird nicht begrenzt. Eine Kombination von Mobilfunkmast und Werbeturm ist zulässig, soweit die Voraussetzungen der Ziffer 4.4 eingehalten werden.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten "Logistik und Gewerbe" ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Funktion eines Sichtfeldes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Das bisher vorhandene Bodenrelief ist hieran anzupassen. Die Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m ist zulässig.
- 5.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Hochbauten jeder Art sowie andere bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, auch solche, die nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht genehmigungspflichtig sind, entsprechend den Regelungen über bauliche Anlagen an Straßen an der A 2 gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FernStrG) bzw. an der L 295 gemäß niedersächsischem Straßengesetz (§ 24 NStrG) nicht errichtet werden.
- 5.3 Ausnahmsweise zulässig ist ein Abweichen von vorstehenden Regelungen, soweit der jeweils zuständige Straßenbaulastträger dem Vorhaben zugestimmt hat.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeiten (Tabu-Zeitraum 01. März bis 31. Juli eines jeden Jahres) begonnen werden. Im Fall einer entsprechenden ökologischen Baubegleitung bzw. eines Monitorings kann von der Berücksichtigung des Tabu-Zeitraums (Brutzeit) abgewichen werden, wenn sich durch die Baubegleitung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit belegen lässt.
- 7.2 Im Plangebiet vorhandene gefährdete und geschützte Pflanzen sind an geeignete Standorte der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Ziffern ② und ④ oder auf andere geeignete Flächen umzusetzen.
- 7.3 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ② gilt:
Es sind 5 Haufen aus Wurzelwerk in Bereichen ohne vorhandenen Bewuchs von gefährdeten oder geschützten Pflanzen anzulegen, je nach Größe der einzelnen Wurzelstücke aus einem oder mehreren Teilen bestehend.
- 7.4 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ③ gilt:
Es sind 10 Haufen aus Wurzelwerk gleichmäßig verteilt als Habitatstruktur für den Kammmolch und andere Amphibienarten anzulegen, je nach Größe der einzelnen Wurzelstücke aus einem oder mehreren Teilen bestehend.
- 7.5 Am Südrand des Flurstücks 509 entlang der Grenze zu den Flurstücken 504, 505 und 506 sowie auf dem Flurstück 503/2 entlang des der baulichen Nutzung zugewandten westlichen bzw. nördlichen Rands der Maßnahmefläche mit der Ziffer ③ ist eine Amphibienleiteinrichtung durch Anlage einer Absturzhöhe von 40-50 cm herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Hierbei ist die Amphibienleiteinrichtung an den nördlichen Rändern der Fläche ③ lediglich im Bereich der östlichen 50 m zu errichten.
- 7.6 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ④ gilt:
a) Es ist auf 1.000 m² ein strukturreiches, sandiges Magerbiotop anzulegen: Durch Abschieben des Oberbodens (im Idealfall bis zur Kiessohle) frühestens ab dem 01. August im Vorjahr des Eingriffsjahres sind die Bestände von Goldrute zu entfernen bzw. zurückzudringen. Danach ist als mageres Substrat eine Sandauflage (Korngröße bis 2 mm) von 30-40 cm Mächtigkeit aufzubringen.

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen

Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

- b) Zur Entstehung von Blühflächen am Rand der Sandflächen sind ggf. auch noch einige randliche Baumweiden zu entfernen (Maßnahmbeginn muss im Zeitraum 01. Oktober bis 28./ 29. Februar liegen).
 - c) Der Fläche kann auch dazu genutzt werden, gefährdete und geschützte Pflanzen aus dem Plangebiet hierhin umzusiedeln, soweit der Standort für sie geeignet ist.
 - d) Es sind mehrere Haufen aus Wurzelstöcken als zusätzliche Strukturen und Versteckmöglichkeiten für Amphibien abzulegen.
- 7.7 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑧ (Ackerfläche Teufelskamp; Geltungsbereich 3) gilt:
- a) Die Fläche ist auf mindestens 4 ha als extensives Grünland als Lebensraum für die Feldlerche und den Kiebitz zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt durch jährlich einmalige Mahd nach der Brutzeit oder extensive Beweidung. Im Nordosten sind durch Ausschieben zwei flache Mulden als temporäre Schlamm- oder flache Wasserflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - b) Die auf dem Flurstück vorhandene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit der Ausdehnung von 25,5 m Breite und 76,0 m Länge (unter Einschluss eines bereits zuvor vorhandenen Landschaftselementes) darf durch die hier festgesetzten Maßnahmen nicht verändert werden.
 - c) Die verbleibende Fläche ist als Brache zu bewirtschaften. Sie ist mit einer jährlich einmaligen Bodenbearbeitung im Sommer/ Herbst, frühestens aber nach dem 01. August eines jeden Jahres zu unterhalten.
- 7.8 Die Maßnahmen der Ziffern 7.2 bis 7.7 sowie der textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1 bis 8.3 und 8.5 sind vor Eingriffen in den Geltungsbereich funktionstüchtig umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.9 Einfriedungen der Baugrundstücke im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen müssen auf der der baulichen Nutzung zugewandten Seite außerhalb der Maßnahmeflächen errichtet werden. Einfriedungen müssen wenigstens alle 10 m einen Tierdurchlass von mindestens 10 cm Höhe über anstehendem Gelände und von mindestens 40 cm Breite aufweisen. Die Durchlässe müssen dauerhaft funktionstüchtig gehalten werden.
- 7.10 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Rückhaltemaßnahme darf einen Wert HQ₁ von 15 l/s/ha nicht überschreiten.
- 7.11 Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers aus dem gesamten Baugebiet in den Vorfluter ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags abschließend zu klären. Hierzu erforderliche zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ① gilt:

Es ist eine Heckenpflanzung dorniger Sträucher als Lebensraum des Neuntöters herzustellen, bspw. mit Heckenrose, Schlehe und Weißdorn.

- 8.2 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ② gilt:

- a) Auf der Fläche soll einer krautige Bewuchsstruktur ohne Gehölze entwickelt werden. Die vorhandenen Standorte der gefährdeten bzw. besonders geschützten Arten Heide-Nelke, Berg-Sandglöckchen und Turmkraut sind zu erhalten.
- b) Die Fläche kann auch dazu genutzt werden, gefährdete und geschützte Pflanzen aus dem Plangebiet hierhin umzusiedeln, soweit der Standort für sie geeignet ist.

- 8.3 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ③ und ⑥ gilt:

Es ist eine Baum-Strauch-Hecke standortgerechter Laubgehölze gebietseigener Herkunft (norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) wie aus nachfolgenden Artenlisten anzulegen. Dazu sind je angefangenen 2 m² ein strauchartiges Gehölz und je angefangenen 100 m² ein baumartiges Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die jeweilige Gesamtbeplanzungsfläche sind mind. 8 verschiedene Arten auszuwählen.

Gemeinde Lehre

Ortschaft Wendhausen

Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

8.4 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑤ gilt:

Es ist eine Strauch-Hecke standortgerechter Laubgehölze gebietseigener Herkunft (norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) wie aus nachfolgender Artenliste Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dazu sind je angefangenen 2 m² ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sie sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die jeweilige Gesamtbeplanzungsfläche sind mind. 8 verschiedene Arten auszuwählen.

8.5 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑦ (Ackerfläche im Wohld; Geltungsbereich 2) gilt:

- a) Auf dem Flurstück 68/10 entlang der Grenzen nach Norden, Osten und Süden sowie auf dem Flurstück 68/8 entlang der Grenzen nach Norden und Westen sind jeweils 11 m breite Streifen als Lebensräume für das Rebhuhn mit offenen Heckenstrukturen herzustellen.
- b) Inmitten der Streifenflächen ist in einer Breite von 4-5 m eine Hecke standortgerechter Laubsträucher regionalen Pflanzguts anzulegen. Teilflächen des Heckenstreifens können auch als Benjeshecke angelegt werden.
- c) Zwischen Hecke und angrenzendem Acker bzw. angrenzendem Graben ist jeweils ein Brachstreifen von 4 m bzw. von 2-3 m Breite anzuschließen. Es ist einmal pro Jahr im Sommer/ Herbst nach der Brutzeit eine Bodenbearbeitung durchzuführen; vorgesehen ist eine Selbstbegrünung der Brachstreifen.

Artenlisten

Laubbäume für grünordnerische Festsetzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Obstbäume, als Hochstämme	diverse

Sträucher für grünordnerische Festsetzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirschen	<i>Lonicera</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere/ Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Gemeinde Lehre

Ortschaft Wendhausen

Logistikzentrum Wendhausen

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig