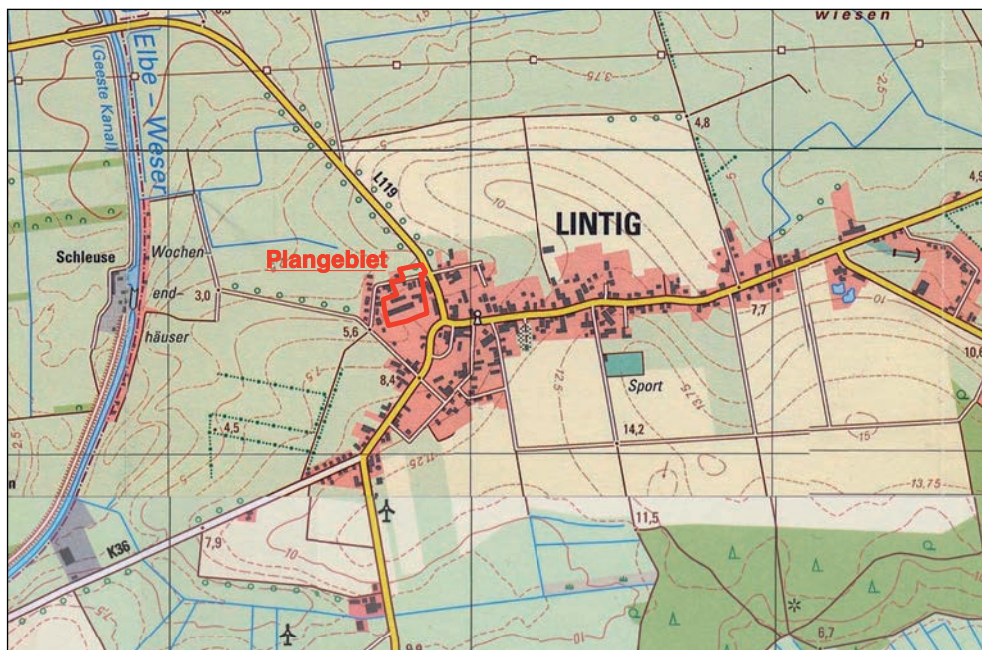


Gemeinde Lintig
Samtgemeinde Bederkesa
Landkreis Cuxhaven

B-Plan Lintig Nr. 10
"Landtechnik Bredehöft"



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

Begründung

Abschrift

09.11.2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	3
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
1.2 Änderungen nach der Offenlegung	4
2 Bestand und Zustand des Plangebietes	5
3 Einfügen in die Gesamtplanung	6
3.1 Übergeordnete Plangrundlagen	6
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3 Benachbarte B-Pläne	7
4 Planung	8
4.1 geplante Veränderungen	8
4.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes	9
5 Immissionen	11
6 Auswirkungen der Planung	12
7 Kompensationsbedarf	13

Anlagen

- 1 Betriebsbeschreibung
- 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- 3 Schalltechnische Untersuchung

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Mit der Aufstellung dieses B-Planes Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den ansässigen Betrieb verbindlich geregelt und zugleich eine Klärung der ungünstigen verkehrlichen Situation auf dem Betriebsgelände ermöglicht werden.

(2) Der ansässige Familienbetrieb Bredehöft & Partner GmbH hat sich in den vergangenen vier Jahrzehnten an diesem Standort aus einem ursprünglich landwirtschaftlichen Betrieb heraus in ein breit aufgestelltes Unternehmen für Agrar- und Umwelttechnik entwickelt und dabei eine beachtliche Größe erreicht (s. Anlage 1 / Betriebsbeschreibung). Mittlerweile bietet der Betrieb ca. 50 Arbeitsplätze, und zwar ohne Halbtagskräfte und zusätzliche saisonale Aushilfskräfte. Das Unternehmen hat sich damit zu einem der wichtigsten Arbeitgeber der Region entwickelt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Vitalität der Gemeinde Lintig. Ziel der Gemeinde ist es deshalb, das Unternehmen am Standort zu erhalten und in seiner weiteren Entwicklung zu unterstützen.

(3) Eine Vergrößerung des Betriebes ist derzeit nicht geplant. Auch langfristig ist eine deutliche Erweiterung der betrieblichen Aktivitäten wegen der regionalen Begrenztheit für ein Unternehmen mit diesem Leistungsprofil eher unwahrscheinlich. Es besteht jedoch die Notwendigkeit, den betrieblich bedingten Verkehr neu zu organisieren und zu optimieren. Das betrifft sowohl den Ziel- und Quellverkehr, der durch die enge Zufahrt und mehrfache Verschwenkungen stark behindert wird, als auch den ruhenden Verkehr durch die Betriebsangehörigen und die Besucher. Derzeit verfügt der Betrieb über einen Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter nördlich am Lammhorn gegenüber der Einfahrt zum Betriebsgelände.

(4) Die Geschäftsführung beabsichtigt, ein zur Lösung der verkehrlichen Probleme benötigtes Grundstück am Lammhorn (Flurstücke Nr. 72/1 u. 75/8) kurzfristig zu erwerben und strebt an, hier eine zusätzliche Bedarfszufahrt zu schaffen. Eine ursprünglich angestrebte vollständige Trennung des Ziel- und Quellverkehrs ist jedoch nicht realisierbar. Ein Teil des Verkehrs soll möglichst kurz hinter der Zufahrt von der Lintiger Straße (L119) abgefangen und dort auf den vorhandenen Parkplatz geleitet werden. Dieser Parkplatz soll zukünftig außerdem eine Ausstellungsfläche für Landmaschinen mit einschließen.

(5) Aufgrund der Größe des Unternehmens, der geplanten Erweiterung der Betriebsfläche und der geplanten Neuordnung des betrieblichen Verkehrs wird die Notwendigkeit gesehen, die baurechtliche Situation unter Berücksichtigung des dörflich geprägten Umfeldes mit einem hohen Wohnanteil zu klären und die geplanten Veränderungen sicherzustellen.

(6) Unter den o.g. Zielsetzungen hat der Rat der Gemeinde Lintig die Aufstellung des B-Planes Lintig Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ beschlossen. Aufgrund der innerörtlichen Lage im bebauten Siedlungsbereich von Lintig wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und damit als „vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.2 Änderungen nach der Offenlegung

(1) Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die sich im wesentlichen auf die Rechtssicherheit der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie auf zukünftige Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO beziehen. Aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen für ein Mischgebiet könnten notwendige Modernisierungen unter Umständen nicht genehmigungsfähig sein.

(2) Die Festsetzung als Mischgebiet ist aber nicht zwingend erforderlich, da eine Entwicklung der Wohnnutzung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 weder vom betroffenen Unternehmen noch von der Gemeinde angestrebt wird. Die bereits vorhandenen Wohnungen können nach Aussagen des Betriebes allein den Familien- oder Betriebsangehörigen vorbehalten bleiben und wären somit auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Demgemäß soll die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ 0,8 erhöht und gilt auch für die Fläche für Nebenanlagen nördlich am Lammhorn, wobei es dort lediglich die Flächenversiegelung betrifft.

(3) Weiterhin wurde angeregt, den bestehenden Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter nördlich am Lammhorn nicht zu verlegen, sondern dort zu belassen und baurechtlich abzusichern. Damit könnte ein erheblicher Anteil des betrieblichen Verkehrs bereits kurz hinter der Zufahrt von der Lintiger Straße (L119) abgefangen werden. Der Verkehrslärm und die damit verbundenen Belästigungen für das Wohngebiet im Westen werden so minimiert. Das innere Betriebsgelände könnte entlastet werden und der Betrieb würde neben dem Parkplatz auch eine dringend benötigte Ausstellungsfläche für Landmaschinen gewinnen. Demgemäß soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 um eine Verkehrsfläche nördlich am Lammhorn erweitert werden.

(4) Die Erweiterung des Geltungsbereiches führt zu einer Überschneidung mit dem rechtswirksamen B-Plan Lintig Nr. 1 „Grashöfe“, der aus dem Jahr 1966 stammt und in dem für den Bereich nördlich am Lammhorn als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt ist. Zum Wohnen ist dieser Bereich am nördlichen Siedlungsrand und so nahe an der L119 aber kaum attraktiv. So hat der B-Plan Nr. 1 in den 46 Jahren seines Bestehens nicht zu der damals erwarteten baulichen Entwicklung nördlich am Lammhorn geführt. Das einzige Wohngebäude (Lammhorn Nr. 17) stammt aus der Zeit vor 1966.

(5) Auch für die weitere Zukunft ist die Entwicklung dieses Bereiches als Wohngebiet aus heutiger Sicht völlig aussichtslos, zumal an anderer Stelle in Lintig ausreichend Bauplätze vorhanden sind, die den zeitgemäßen Anforderungen an die Qualität von Wohngebieten entsprechen. Demgemäß soll zur Klärung der baurechtlichen Situation unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde Lintig für diesen Bereich ein Teil des B-Planes Nr. 1 „Grashöfe“ aufgehoben werden. Dazu wird ein eigenständiges Verfahren als 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ durchgeführt.

(6) Aus der Offenlegung des B-Planes Nr. 10 im Zeitraum vom 15.11.2011 bis 14.12.2011 haben sich keinerlei Anregungen oder Bedenken von Betroffenen oder Bürgern ergeben.

2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches am nordwestlichen Rand der Gemeinde Lintig, ist vollständig bebaut und weitgehend versiegelt. Die Hauptnutzung besteht aus der gewerblichen Nutzung durch die Firma Bredehöft & Partner GmbH (Betriebsbeschreibung, Anlage 1). Außerdem befinden sich Wohnungen, vorrangig für die Familie des Betriebsgründers und Betriebsangehörige, innerhalb des Plangebietes. Die bisherige betriebliche Nutzung umfasst die Flurstücke Nr. 75/15 und Nr. 75/10 (Wohnhaus mit Hausgarten). Die Erweiterung der Betriebsfläche betrifft die zusätzlich zu erwerbenden Flurstücke Nr. 72/1 und Nr. 75/8 zur Abrundung. Dieser Erweiterungsbereich war ehemals ebenfalls landwirtschaftlich genutzt ist mit einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude und zwei Stallgebäuden bebaut.

(2) Das bestehende Unternehmen wurde im Laufe der letzten vier Jahrzehnte aus einem landwirtschaftlichen Betrieb heraus entwickelt und ist mittlerweile als Betrieb für Agrar- und Umwelttechnik einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region. Der ursprüngliche Gebäudebestand des ehemaligen Hofes ist noch vorhanden. Er wurde teilweise erweitert, modernisiert und ergänzt. Insgesamt entsprechen die Bauhöhen einer eingeschossigen Bauweise teilweise mit genutzten Dachgeschossen.

(3) Während die Grenzen des Plangebietes bereits z.T. mit Hecken begrünt sind (überwiegend Koniferen), beschränkt sich das Innere der Fläche auf einige große Laubgehölze im Bereich der Zufahrt, den Hausgarten des alten Wohnhauses und die Rasenflächen der beiden zuletzt erworbenen Flurstücke am Lammhorn. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird wesentlich durch die älteren und für ländliche Siedlungsbereiche typischen Gebäude sowie durch den Gehölzbestand geprägt. Das größte Gebäude, eine ca. 90 m lange Lagerhalle, wirkt sich aufgrund der Lage im Inneren des Betriebsgeländes auf das Ortsbild kaum aus, da es durch andere Gebäude und die vorhandenen Gehölzstrukturen optisch wirksam gut abgeschirmt ist.

(4) Die verkehrliche Erschliessung erfolgt im Norden über eine einzige Zu- und Ausfahrt zur Gemeindestraße Lammhorn und mit kurzer Anbindung an die Lintiger Straße (Landesstraße L119). Die Verkehrsführung auf dem Betriebsgelände ist teilweise sehr schmal und ein mehrfacher Richtungswechsel führt zu längeren Fahrstrecken sowie erheblichen Beeinträchtigungen bei Gegenverkehr. Ein Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter befindet sich außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes nördlich am Lammhorn gegenüber der betrieblichen Zufahrt.

(5) Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz der Samtgemeinde Bederkesa besteht für Lintig nicht und ist derzeit auch nicht geplant. Im Übrigen ist die bestehende Ver- und Entsorgung bereits ausreichend. Aus der Aufstellung dieses B-Planes ergeben sich keine zusätzlichen Versorgungsmaßnahmen.

(6) Die Nachbarschaft im Westen und im Norden des Plangebietes besteht aus Wohngebieten mit Einfamilienhäusern. Nördlich am Lammhorn steht bisher allerdings nur ein einziges Wohnhaus (Lammhorn 17). Im Osten schließt eine ortsübliche gemischte bauliche Nutzung an und im Süden grenzt das Betriebsgelände an ein Waldstück, das überwiegend aus Nadelgehölzen besteht.

(7) Insgesamt handelt es sich im naturschutzfachlichen Sinne um einen überwiegend „unempfindlichen“ Bereich und zu einem geringen Teil um einen „weniger empfindlichen“ Bereich. Biotope sind nicht vorhanden. Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Größe von ca. 1,75 ha.



3 Einfügen in die Gesamtplanung

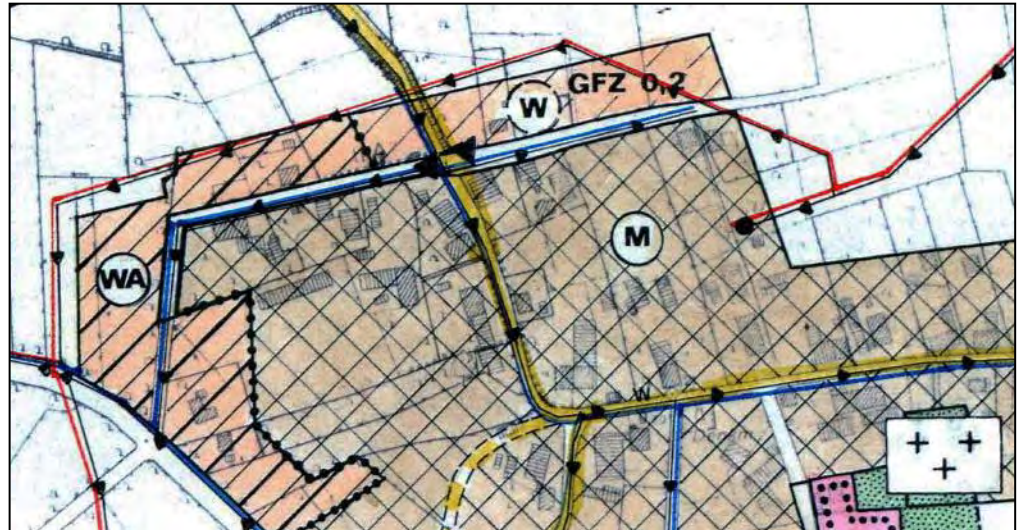
3.1 Übergeordnete Plangrundlagen

- (1) Grundsätzlich sind für die verbindliche Bauleitplanung in der Gemeinde Lintig das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), der Landschaftsrahmenplan (LRP) und der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bederkesa maßgeblich.
- (2) Das neue RROP 2012 ist erst während dieses Verfahrens wirksam geworden. In ihm ist das Plangebiet als Teil des bebauten Siedlungsbereiches dargestellt.
- (3) Im LRP ist der gesamte Bereich als Siedlungsfläche dargestellt. Ansonsten enthält der LRP keine für die Planung nennenswerten Inhalte. Für die vorliegende Planung ist somit allein der FNP von besonderer Bedeutung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

- (1) Der derzeit wirksame FNP wurde zuletzt 1977 aufgestellt und ist seitdem in diesem Ortsbereich von Lintig nicht geändert worden. Das Plangebiet ist darin fast vollständig als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Lediglich am westlichen Rand ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit einer Wohnbaufläche (hier WA), die der damals noch nicht durchgeführten Grundstücksteilung geschuldet ist. Für die vorliegende Planung ist diese Überschneidung jedoch unerheblich, da die Darstellungen des FNP grundsätzlich als Grundzüge und nicht parzellenscharf zu verstehen sind. Weitere Angaben enthält der wirksame FNP im Bereich des Plangebietes nicht.

Ausschnitt aus
dem wirksamen
Flächennutzungsplan



- (2) Die gemäß § 8 (2) BauGB gebotene Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Aufgrund des gewählten Verfahrens auf Grundlage von § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) 2 BauGB im Anschluss an das B-Plan-Verfahren berichtigt werden (s. Anlage 2).

3.3 Benachbarte B-Pläne

(1) Das Plangebiet des B-Planes Lintig Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ grenzt im Westen an den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Lintig Nr. 1 „Grashöfe“ bzw. wird sogar von diesem geringfügig überschritten. Somit ist derzeit ein schmaler Streifen des Betriebsgeländes baurechtlich gesehen Wohngebiet. Dies entspricht weder den früheren noch den derzeitigen Planungszielen und muss korrigiert werden. Mit der Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 10 wird daher der überschrittene Bereich des B-Planes Nr. 1 unwirksam.

(2) Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (2) BauGB wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ erforderlich. Diese Erweiterung betrifft eine Teilfläche nördlich am Lammhorn und überschneidet dort ebenfalls den B-Plan Nr. 1 „Grashöfe“ im östlich an das bebaute Grundstück Lammhorn Nr. 17 anschließenden Bereich.

Ausschnitt aus
dem wirksamen
Flächennutzungsplan



(3) Eine begrenzte Nutzungsänderung des B-Planes Nr. 1 ist hier jedoch nicht beabsichtigt, denn seit der Aufstellung des Planes im Jahre 1966 hat in diesem Teilbereich nördlich am Lammhorn überhaupt keine bauliche Entwicklung stattgefunden. Das einzige Wohngebäude (Lammhorn Nr. 17) stammt noch aus der Zeit vor 1966. Auch für die weitere Zukunft ist die Entwicklung dieses Bereiches als Wohngebiet aussichtslos, zumal an anderer Stelle in Lintig ausreichend Bauplätze vorhanden sind, die eher den zeitgemäßen Anforderungen an die Qualität von Wohngebieten entsprechen. Außerdem ist der festgesetzte Bereich zur Freihaltung von Sichtfeldern an der L119 unangemessen dimensioniert und in dieser Größe nicht erforderlich.

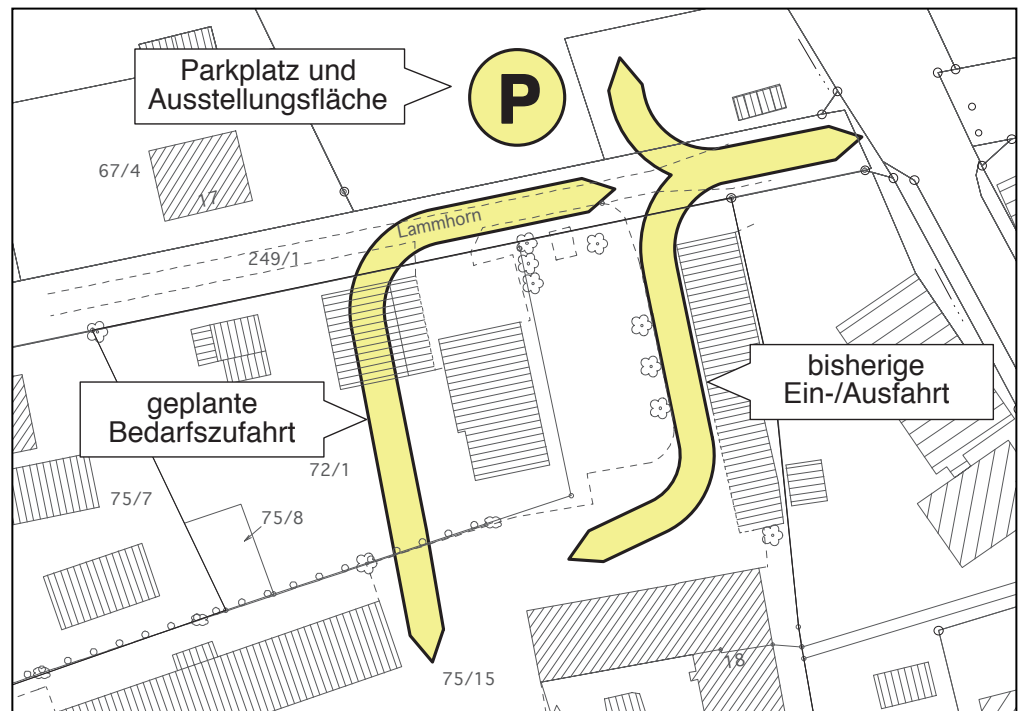
(4) Demgemäß soll zur Klärung der baurechtlichen Situation unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde Lintig für diesen Bereich ein Teil des B-Planes Nr. 1 „Grashöfe“ aufgehoben werden. Dazu wird ein eigenständiges Verfahren als 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 „Landtechnik Bredehöft“ durchgeführt.

4 Planung

4.1 Geplante Verkehrsabläufe

(1) Die einzige konkrete Planung für den Geltungsbereich dieses B-Planes ist derzeit die Einrichtung einer zusätzlichen Bedarfszufahrt über das Flurstück 72/1 hinweg. In diesem Zusammenhang muss mindestens eine der vorhandenen drei Scheunen abgerissen werden. Der provisorische Parkplatz mit seiner Ausstellungsfläche für Landmaschinen nördlich am Lammhorn soll gesichert und baurechtlich legitimiert werden. Andere Baumaßnahmen bzw. eine allgemeine Betriebserweiterung ist derzeit nicht geplant.

(2) Bisher muss der gesamte Ziel- und Quellverkehr über eine einzige Anbindung abgewickelt werden. Diese Anbindung ist teilweise sehr schmal und ein mehrfacher Richtungswechsel führt zu längeren Fahrstrecken sowie erheblichen Beeinträchtigungen bei Gegenverkehr. Eine Entflechtung des Verkehrs wäre vorteilhaft und ist daher zumindest zeitweilig wünschenswert. Dazu wäre eine Bedarfszufahrt, vielleicht auch als reine Ausfahrt, sinnvoll. Andere Veränderungen des innerbetrieblichen Verkehrs sind derzeit nicht geplant.



(3) Das durch die Besucher und die Betriebsangehörigen begründete Verkehrsaufkommen soll möglichst kurz hinter der Zufahrt von der L119 auf den Parkplatz abgeleitet werden. Der Verkehrslärm und die damit verbundenen Belästigungen für das Wohngebiet im Westen bleiben so minimiert. Das innere Betriebsgelände wird entlastet. Im Übrigen wird ein ausreichender baurechtlicher Rahmen angestrebt, der dem Betrieb durchaus noch Veränderungen erlaubt, die den Anforderungen an ein Mischgebiet (MI) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechen, also „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

4.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes

(1) Gemäß der beschriebenen allgemeinen und konkreten Planungsziele, nämlich: 1. Erweiterung der Betriebsfläche, 2. Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs, 3. Minimierung der Schallimmissionen und 4. Klarstellung des baulichen Rahmens, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§§ 1, 8, 16, 17 BauNVO)

(2) Den allgemeinen Zielen zur Erhaltung und möglichen Modernisierung des vorhandenen Betriebes an seinem Standort entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (G_{Ee}) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Damit wird der Betrieb hinsichtlich seines Emissionsprofils auf die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beschränkt. Die vorhandenen Wohnungen dienen der Unterbringung von Familienangehörigen der Betriebsinhaber sowie von Betriebsangehörigen und bleiben somit weiterhin zulässig.

(3) Der Bereich des Parkplatzes nördlich am Lammhorn wird als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Ausstellung von Landmaschinen“ festgesetzt. Damit soll die angestrebte Verkehrsführung und Verkehrsminimierung unterstützt werden. Eine allgemeine bauliche Entwicklung als Gewerbegebiet wäre dort weder für den Betrieb noch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll oder erforderlich. Der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt des Lammhorn wird lediglich ergänzend als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt.

(4) Das Maß der baulichen Nutzung für das G_{Ee}-Gebiet wird mit "eingeschossig" (I) festgesetzt und bleibt damit im Rahmen der typischen Höhenentwicklung in diesem Quartier. Dieser Prämisse entsprechend wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12 m beschränkt (TF 2). Mit der Grundflächenzahl GRZ 0,8 wird den gesetzlich Beschränkungen gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entsprochen. Dies gilt auch für die Fläche für Nebenanlagen nördlich am Lammhorn, wenn auch nur für die Flächenversiegelung ohne Bebauung.

- **Bauweise** (§ 22) BauNVO)

(5) Mit Rücksicht auf den Gebietscharakter der Umgebung mit einer teilweise gemischten aber eher kleinteiligen Bebauung wird für den äußeren Bereich der Betriebsfläche im Norden und im Osten eine "offene Bauweise" (o) festgesetzt. Dagegen wird für die innere Betriebsfläche keine Beschränkung der Bauweise festgesetzt, da hier ein Gebäude mit ca. 90 m Länge bereits vorhanden ist und solch lange Baukörper auch zukünftig genehmigungsfähig bleiben sollen.

(6) Maßgeblich für den Verlauf der festgesetzten Baugrenze bzw. den Abständen gegenüber den benachbarten Flächen ist

1. ein angemessener Abstand zum Wald im Süden,
2. ein angemessener Abstand neben den Pflanzstreifen im Westen,
3. ein dem benachbarten Bestand entsprechender Abstand am Lammhorn,
4. ein dem Gebäudebestand angepasster Verlauf im Nordosten und
5. im Übrigen im Bereich des alten Wohnhauses und des Hausgartens der gesetzlich vorgeschriebene Abstand gem. NBauO im Südwesten.

- **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

(7) Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sollen die bereits vorhandenen Hecken durch weitere "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Grundstücksgrenzen im Westen ergänzt werden. Die innerhalb der Betriebsfläche vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden werden durch Erhaltungsgebot geschützt ("Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen").

(8) Gleiches gilt auch für einige Einzelbäume. So sind 7 große Bäume mit Erhaltungsgebot geschützt. Ein einzelner Baum in der Gruppe am Lammhorn ist jedoch krank und kann nicht erhalten werden. Dafür soll als Ersatz ein zusätzlicher Baum am Lammhorn vor dem kleineren Schuppen auf dem Flurstück 72/1 gepflanzt werden. Weitere Erhaltungsgebote für andere Einzelbäume innerhalb der Betriebsfläche oder des Hausgartens sind nicht vorgesehen. Sie sind für das Ortsbild nur von geringer Bedeutung und deren Erhaltung soll weiterhin den Eigentümern überlassen bleiben.

(9) Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Parkplatzes am Siedlungsrand und den damit verbundenen Anforderungen an die Gestaltung des Landschafts-/Ortsbildes sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die als Randbegrünung aus Bäumen und Sträuchern bez. Hecken gegenüber den benachbarten Flächen sowie eine Reihe von Bäumen entlang des Lammhorns geplant sind.

(10) Der Zeitraum für die Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auf die Pflanzperiode festgelegt, die auf den Abschluss der baulichen Maßnahmen folgt. Ergänzend enthält der B-Plan eine Pflanzliste mit standorttypischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

- **Hinweise**

(11) Für den Geltungsbereich des B-Planes sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt und aufgrund der bereits erfolgten umfangreichen Baumaßnahmen sind auch kaum Bodenfunde zu erwarten. Ausgeschlossen ist dies jedoch nicht. Der B-Plan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit frühgeschichtlichen Bodenfunden und zum gesetzlichen Denkmalschutz.

(12) Desweiteren wird auf eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 "Grashöfe" am westlichen Rand des B-Planes Nr. 10 "Landtechnik Bredehöft" in einem Umfang von ca. 160 m² hingewiesen. Der überschschnittene Teil des B-Planes Nr. 1 wird mit Rechtskraft für den B-Plan Nr. 10 unwirksam.



5 Immissionen

(1) Über die vier Jahrzehnte seines Bestehens hat die Firma Bredehöft & Partner GmbH eine beachtliche Betriebsgröße erreicht und befindet sich dabei in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, insbesondere zum B-Plan Lintig Nr. 1 „Grashöfe“ mit einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden daher Bedenken vorgebracht, ob der Betrieb überhaupt noch die Voraussetzungen eines Betriebes erfüllt, der „das Wohnen nicht wesentlich stört“ und damit im Sinne von § 6 BauNVO dem „Störgrad“ von Mischgebieten entspricht, oder ob die zukünftigen Entwicklungs- bzw. Modernisierungserfordernisse durch die Festsetzungen dieses B-Planes in unangemessener Weise konterkariert werden könnten. Deshalb wurde die Anfertigung einer schalltechnischen Untersuchung veranlasst, die als Gutachten Nr. 12-07-3 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (Mölln) bearbeitet und am 09.08.2012 ausgefertigt worden ist.

(2) Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bezogen auf die aktuellen Betriebszustände der Firma Bredehöft keine grundsätzlichen Lärmimmissionskonflikte festzustellen sind. Zugleich ist aber auch deutlich geworden, dass die in der Vergangenheit entstandene unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbenutzungen und Wohnbebauungen keine uneingeschränkten betrieblichen Aktivitäten zulässt. Die Firma Bredehöft unterliegt an diesem Standort insbesondere nachts Nutzungseinschränkungen. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird diesem Sachverhalt im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes gerecht, indem er eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt. Für eine zusätzliche Zonierung über die Festsetzung von z.B. flächenbezogener Schallleistungspegel sieht der Gutachter kein Erfordernis.

(3) Die für das Worst-Case-Szenario in der Erntezeit ermittelten Beurteilungspegel der Firma Bredehöft halten in der Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr (mit Betriebsaktivitäten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr) an den Wohnbebauungen westlich der Firma Bredehöft den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) ein. Die ermittelte Überschreitung an einem Immissionsort um 1 dB(A) ist aus fachlicher Sicht im Hinblick auf die Worst-Case-Betrachtung von untergeordneter Bedeutung.

(4) An den nördlich und nordwestlich der Firma Bredehöft gelegenen Wohnhäusern Lammhorn 17 und 12 im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet im Westen und dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden die für Mischgebiete und auch die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) bzw. 55 dB(A) eingehalten. Im dörflich geprägten Umfeld östlich und südöstlich der Firma Bredehöft wird der für Misch-/Dorfgebiete (und darüber hinaus auch der für Allgemeine Wohngebiete) geltende Immissionsrichtwert unterschritten. Einzelne Geräuschspitzen liegen am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) über den Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach *TA Lärm* zulässigen Rahmens.

(5) Die nächtliche Ab- und Anfahrt von Häckslern und Schleppern kann zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und für Misch-/Dorfgebiete von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) bzw. des für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Wertes für Geräuschspitzen von 60 dB(A) führen. Nach betrieblichen Auskünften ist die nächtliche Ab- und Anfahrt von Häckslern und Schleppern bisher während der Maisernte nicht häufiger als an 10 Nächten eines Jahres eingetreten. Der dafür geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sowie der maximal zulässige Wert für Geräuschspitzen von 65 dB(A) werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die Anwendung dieser Sonderregelung der *TA Lärm* bleibt der abschließenden Bewertung der beteiligten Behörden vorbehalten.

6 Auswirkungen der Planung

(1) Insgesamt überwiegen die positiven Auswirkungen der Planung. In erster Linie werden die Zukunftsperspektiven für die Firma Bredehöft & Partner GmbH verbessert und gesichert. Damit wird die Gemeinde Lintig als Wirtschaftsstandort gestärkt und die zahlreichen Arbeitsplätze bleiben langfristig erhalten. Gleichzeitig bleibt der Schutz vor unzumutbaren gewerblichen Immissionen gegenüber den benachbarten Wohnbauflächen unverändert gewährleistet.

(2) Der ruhende Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter und Besucher kann am bisherigen provisorischen Standort auf der Nordseite des Lammhorns erhalten bleiben. Diese seit vielen Jahrzehnten brachliegende Baufläche kann damit endgültig einer sinnvollen Nutzung zugeführt und die Ortsrandgestaltung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern verbessert werden. Zugleich wird damit die Reduzierung der Verkehrsmengen im Lammhorn langfristig sichergestellt.

(3) Mit der geplanten neuen Ausfahrt rückt der Verkehrslärm zwar näher an das Wohngrundstück Lammhorn Nr. 12 heran, führt dabei aber nicht zu nennenswerten höheren Belästigungen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können eingehalten werden. Die Vereinfachung des innerbetrieblichen Verkehrs führt zu kürzeren Fahrstrecken, weniger Ausweichfahrten und damit auch zu einer leichten Reduzierung der Schall- und Feinstaubemissionen.

(4) Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Betriebsgelände werden teilweise unter Schutz gestellt (Erhaltungsgebote) und durch neu anzupflanzende Gehölze (Bäume und Sträucher) ergänzt. Ein ehemals landwirtschaftlich genutztes und zuletzt brachliegendes Grundstück mit drei Gebäuden (Flurstück 72/1) wird einer angemessenen Nachnutzung zugeführt.

(5) Die zulässige Versiegelung bleibt in einem Rahmen, der auch im Rahmen der bisherigen baurechtlichen Möglichkeiten gemäß § 16 BauNVO in Dorf- und Mischgebieten genehmigungsfähig war. Lediglich im Bereich des geplanten Parkplatzes wird zukünftig mit einer GRZ 0,8 eine etwas höhere Versiegelung zulässig sein als bisher. Zugleich verringert sich aber die bisher zulässige Versiegelung im Abschnitt nördlich am Lammhorn aufgrund der teilweisen Rücknahme des B-Planes Nr. 1 „Grashöfe“.

(6) Der stornierte Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) des B-Planes Nr. 1 beträgt unter Abzug des bebauten Grundstückes 4.596 m². Bei der bisher zulässigen GRZ 0,3 und einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen (analog zur derzeit wirksamen BauNVO 1990) wäre eine Versiegelung von 2.069 m² zulässig. Die für diesen B-Plan noch geltende BauNVO 1962 sieht übrigens keine Begrenzung für die Versiegelung durch Nebenanlagen vor und könnte auch zu einer höheren Versiegelung führen. Das Maß der zulässigen Neuversiegelung im B-Plan Nr. 10 im Bereich des Parkplatzes aufgrund einer GRZ 0,8 und einer Flächengröße von 1.877 m² wird dagegen bei höchstens 1.502 m² liegen und damit niedriger sein, als das bisher zulässige Maß der Versiegelung.

(7) Die Planung bzw. die geplanten Veränderungen führen nicht zu erheblichen Eingriffen im Sinne des BNatSchG.



7 Kompensationsbedarf

(1) Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen für vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB. Demgemäß ist ein Umweltbericht und die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt nicht gefordert. Der vorliegende B-Plan stellt jedoch einen Sonderfall dar, da der Geltungsbereich nach Aufstellungsbeschluss um eine weitere Fläche nördlich am Lammhorn für die Festsetzung eines Parkplatzes mit Ausstellungsfläche erweitert wurde.

(2) Für diese Erweiterung wird ein Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Grashöfe" in Anspruch genommen, deren Planungsziel die Aufhebung dieser Teilfläche ist. Zusätzlich wird auch noch ein Stück des angrenzenden Intensivgrünlands (GI), das bisher nicht als Baufläche festgesetzt war, für den Stellplatz in Anspruch genommen. Aus der Aufhebung des Teilbereiches aus dem B-Plan Nr. 1 "Grashöfe" ergibt sich eine Verringerung der dort bisher zulässigen Bodenversiegelung. Dieses Guthaben soll mit dem zusätzlichen Eingriff für den Parkplatz nördlich am Lammhorn verrechnet werden.

(3) Das Guthaben aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde auf Grundlage einer maximal versiegelbaren Fläche von 1.780 m² und einem Wertfaktor von 0,9 WP/ha für Intensivgrünland ermittelt. Daraus ergibt sich ein Guthaben von 0,16 Wertpunkten (WP). Gartenflächen wurden in die Berechnung nicht eingestellt, da sich bei einem Wertfaktor von 0,9 WP/ha aus der Umwandlung von Intensivgrünland zu Hausgärten keine erhebliche Wertänderung ergibt.

Guthaben B-Plan 01-02	Größe (ha)	versiegelbar (ha)	Wertfaktor (WP/ha)	Wert (WP)
Baufläche WA brutto	0,582			
Wohngrundstück vorhanden	-0,121			
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	-0,016			
Bauflächen realisierbar	0,445	0,178	0,9	0,16

(4) Grundlage der Eingriffsermittlung für die Teilfläche des B-Planes Nr. 10 nördlich am Lammhorn (Parkplatz) mit einer Größe von 1.880 m² sind die Festsetzungen des B-Planes. Die Fläche wird insgesamt als Intensivgrünland bewertet. Der vorhandene provisorische Parkplatz ist nicht genehmigt und bleibt daher bei der Bestandsbewertung unberücksichtigt. Eine Versiegelung ist bis zur Kappungsgrenze GRZ 0,8 zulässig. Somit bleiben 20 % der Fläche (= ca. 380 m²) gärtnerisch zu gestalten. Darin enthalten sind 350 m² Hecken und Wallhecken, für die ein Kompensationsfaktor von 1,3 WP/ha angenommen wird. In der Bilanzierung ergibt sich ein Eingriffswert von 0,12 Wertpunkten (WP).

Bestand	Größe (ha)	Teilflächen (ha)	Wertfaktor (WP/ha)	Wert (WP)
Grünland (GI) gesamt	0,188	0,188	0,9	0,169
Planung				
Versiegelbar 80 % (GRZ 0,8)	0,15	0,15	0	0
Gärtnerisch anzulegen 20 %	0,038	0,003	0,9	0,003
" davon Hecken+Wallhecke		0,035	1,3	0,046
Summen Planung	0,188	0,188		0,049
Eingriff B-Plan Nr. 10				0,12
Guthaben B-Plan Nr. 1				0,16
Restguthaben				0,04

(5) Nach Abzug des Eingriffswertes von 0,12 WP aus dem B-Plan Nr. 10 vom Wertguthaben aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 mit 0,16 WP bleibt ein restliches Wertguthaben von 0,04 WP, das mit anderen Planungen bzw. Eingriffen verrechnet werden kann.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Lintig in seiner Sitzung am
..... beschlossen.

Lintig, den

.....

(Der Bürgermeister)



Betriebsbeschreibung

Firma Bredehöft & Partner GmbH Lammhorn 18 • 27624 Lintig

Der landtechnische Fachbetrieb Bredehöft & Partner GmbH ist seit 35 Jahren geschäftsansässig zur vorstehenden Anschrift in Lintig. Es handelt sich um ein Familienunternehmen, das von dem Seniorchef Heinz Bredehöft gegründet worden ist. Der Betrieb in der heutigen Struktur untergliedert sich in verschiedene Fachbereiche, die jeweils autonom und gleichwohl ineinander greifen, und die einzelnen Anforderung der Landwirtschaft erfüllen.

Es handelt sich dabei um folgende Fachbereiche:

1.) Bereich Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt für Land- u. Baumaschinen

In diesem Bereich firmiert die Firma Bredehöft & Partner GmbH als „A“-Händler für Claas Schlepper und Landmaschinen. Darüber hinaus werden für andere Landmaschinen Fachvertretungen für den Elbe-Weser-Bereich unterhalten. In diesem Bereich werden schwerpunktmäßig Neu- und Gebrauchtmaschinen gehandelt und repariert.

In der Landmaschinenreparaturwerkstatt, werden sämtliche Reparaturarbeiten für Land- und Baumaschinen durchgeführt.

Der Werkstatt stehen zwei Meister vor, fünf Gesellen und drei Auszubildende.

2.) GEA Farmservice / WestfaliaSurge Fachzentrum für Melk-, Kühl- u. Stalltechnik

In diesem Bereich erfolgt die gesamte Betreuung der Melktechnik im Elbe-Weser-Raum, unter Einschluss der notwendigen Kühltechnik für die landwirtschaftlichen Milchbetriebe. Im Bereich der Kühltechnik werden auch Gewerbebetriebe betreut. Diese Arbeiten werden zu 95 % auf den landwirtschaftlichen Betrieben durchgeführt. Ebenfalls gehören zu diesem Bereich Stalleinrichtungen für Neubauten, bzw. Umbauten. Auch diese Arbeiten werden direkt auf den landwirtschaftlichen Betrieben durchgeführt, so dass die Kundendienstfahrzeuge nur zum Teile abholen zum Betrieb kommen. Z. T. fahren die Fahrzeuge direkt von zu Hause aus zum Kunden, denn alle Monteure nehmen die Kundendienstfahrzeuge mit nach Hause.

Diese Abteilung ist besetzt mit zwei Meister vor, sowie dreizehn Gesellen und drei Auszubildenden.

3.) Abwassertechnik

Dieser Bereich wird geleitet von einem ausgebildeten Fachingenieur (Verfahrenstechniker). In diesem Center werden Nachrüstsätze für Kleinkläranlagen hergestellt und vertrieben. Gleichzeitig wird die Abwasserentsorgungen geregelt, sowohl im häuslichen Bereich durch Kleinkläranlagen, im gewerblichen Bereich durch Öl- und Fettabscheider, z. B. bei Tankstellenanlagen. Und im landwirtschaftlichen Bereich insbesondere in Silobereichen und in Bioenergieanlagen. Ebenfalls deckt dieser Bereich die Wasseraufbereitung (Enteisung) ab. Auch hier finden zu 90 % die Arbeiten direkt bei den Kunden statt. Diese Abteilung wird geleitet durch einen Ingenieur, dem sieben weitere Fachmitarbeiter unterstellt sind.

4.) landwirtschaftlicher Lohnbetrieb

Dieser Bereich führt für Landwirte Lohnarbeiten im Bereich Bodenbearbeitung, Bestellung, Grünlandpflege, Gülle- und Stalldungausbringung, sowie Gras- und Maisernte durch. Diese Abteilung unterhält 14 Schlepper, sowie 4 Häcksler, inkl. diverser Anbaugeräte (Häckselwagen, Silowagen, Güllefässer, Stalldungstreuer ...). In diesem Bereich sind fünf fest angestellte Mitarbeiter beschäftigt. Ebenfalls sind hier Aushilfskräfte tätig (Landwirtsöhne), die je nach Arbeitsanfall und Saison beschäftigt werden.

Den vorstehenden aufgeführten Mitarbeitern sind hinzuzurechnen die Bürokräfte für Verwaltung, Buchhaltung, und die Außendienstkräfte für den Vertrieb.

In der Verwaltung unter Einschluss des Außendienstes sind acht fest angestellte Mitarbeiter tätig, sowie einige Halbtagskräfte. Ebenfalls im Betrieb arbeiten als Geschäftsführer zwei Familienmitglieder, und drei weitere Familienmitglieder.

Die gesamte Betriebsabwicklung erfolgt über den Standort in Lintig.

Die reguläre Arbeitszeit des Betriebes ist von Montags bis Freitags, 07:30 Uhr bis 16:30 Uhr. Samstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr wird ein Notdienst vorgehalten, in der Werkstatt. Im Bereich Melken und Kühlen, insbesondere für die Melkanlagen wird ein 24 Stunden Notdienst vorgehalten (welcher vom Wohnsitz des zuständigen Monteurs erfolgt). Unter normalen Jahresbedingungen werden an fünf bis sechs Wochenenden im Jahr auch Erntearbeiten in der Spitzenzeit ausgeführt. Das ist insbesondere sehr witterungsabhängig. Die normalen Erntearbeiten können in den Wochenzeiten abgearbeitet werden.

Ca. 70 % der vorstehend aufgeführten Mitarbeiter, mit Ausnahme der Familienmitglieder, die neben dem Betriebsgelände wohnen, kommen mit dem eigenen PKW zur Arbeit. Die restlichen Mitarbeiter wohnen innerhalb des Ortes, und kommen mit dem Fahrrad zum Dienst.

Täglich erfolgen per LKW ca. zwei Anlieferungen im Wochendurchschnitt, in der Zeit von Montag bis Freitag. Eine Anlieferung von Material erfolgt nur während der üblichen

Arbeitszeiten. Eine Anlieferung in den Nachtzeiten oder am Wochenende erfolgt nur in Ausnahmefällen.

Während der Maisernte, für einen Zeitraum von ca. drei Wochen im Jahr, ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch landwirtschaftliche Erntemaschinen gegeben.

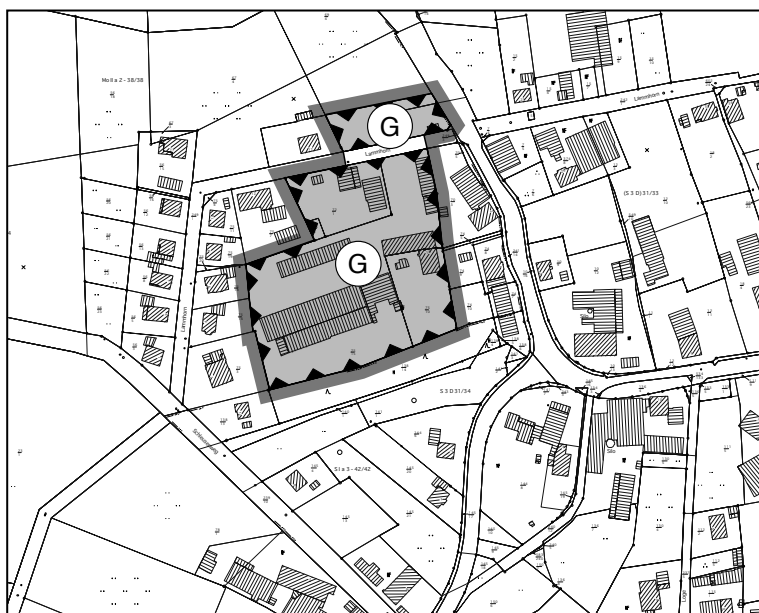
Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Kauf des Nachbargrundstückes, bzw. das Planverfahren, nicht einer Erweiterung des Betriebes dient, sondern die Flächen wird benötigt, um eine bessere Straßenanbindung zu schaffen. Ebenfalls soll das Grundstück dazu dienen, als Stellflächen für Neu- und Gebrauchtmaschinen, sowie als Parkfläche für die Mitarbeiter. Hauptkern ist jedoch der Ausbau einer neuen Betriebsanbindung an die Gemeindestraße „Lammhorn“. Die bisherige Betriebseinfahrt ist teilweise von LKW's nicht zu befahren (große Fahrzeuge / LKW's müssen alle wieder rückwärts vom Hof). Eine Be- und Entladung von LKW's muss zur Zeit teilweise unter Ausnutzung der Gemeindestraße „Lammhorn“ stattfinden, die für diese Zeiträume unbefahrbar wird.

Die Aufrechterhaltung des Betriebes mit den landwirtschaftlichen Geräten, bzw. mit der Infrastruktur ist ohne diese zusätzliche erweiterte Auffahrt nur bedingt möglich.



Samtgemeinde Bederkesa

Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des Bebauungsplanes Lintig Nr. 10 "Landtechnik Bredehöft"

Planzeichnung**M 1 : 5.000**

Kartengrundlage Liegenschaftskarte © 2009 LGLN

Planzeichenlegende

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
Bauutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F.v. 22.04.1993

Art u. Maß der baulichen Nutzung (§ 5(2)1 BauGB)



Gewerbliche Baufläche
§ 1 (1) 3 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für
Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Um-
welteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissions-
schutzgesetzes (BImSchG)



Umgrenzung des
Änderungsbereiches



Der Rat der Gemeinde Lintig hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Lintig Nr. 10 "Landtechnik Bredehöft" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Bad Bederkesa, den

.....
(Der Samtgemeindebürgermeister)