

Gemeinde Hankensbüttel - Samtgemeinde Hankensbüttel
Landkreis Gifhorn - Verw.-Bez. Braunschweig

Bebauungsplan

‘Oerreler Straße’ - 2. Änderung

Begründung

Urschrift

1995

Gemeinde Hankensbüttel - Ortsteil Hankensbüttel

Samtgemeinde Hankensbüttel - Landkreis Gifhorn - Verw. Bez. Braunschweig

Bebauungsplan

'Oerreler Straße' - 2. Änderung

Begründung

1995

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hankensbüttel von
Dipl.-Ing. Lutz Lehmann
Ingenieur für Stadt-, Regional- und Verkehrsplanung
Rodigallee 243 - 22043 Hamburg - Tel.: 040-653 1085

Inhaltsverzeichnis

1. Beschluß	2
2. Lage im Raum	2
3. Rechtliche Grundlagen	2
4. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen	2
5. Anlaß für die Planung	3
6. Raumordnung und Landesplanung	4
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
8. Vorhandene Situation	5
8.1 Festsetzungen des z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	5
8.2 Erscheinungsbild	5
9. Eigentumsverhältnisse	5
10. Planinhalt	5
10.1 Allgemeines	5
10.2 Gewerbegebiet	6
11. Erschließung und Verkehrsflächen	7
12. Bodenverkehr	8
13. Festsetzungen	8
13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
13.2 Ausschluß von gewerblichen Nutzungen	9
13.3 Ausnahmeregelungen bei der gewerblichen Nutzungen	9
13.4 Nutzungsbeschränkungen für nicht überbaubare Flächen	9
13.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	10
13.5.1 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen	10
13.5.2 Begrünung von Stell- und Standplätzen	11
13.6 Ersatzpflanzungen	12
13.7 Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser	12
14. Ver- und Entsorgung	12
14.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	12
14.2 Abfallbeseitigung	13
14.3 Energieversorgung	13
15. Naturschutz und Landschaftspflege	13
15.1 Landschaftsbild	13
15.2 Naturhaushalt	14
15.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
16. Städtebauliche Werte	16
17. Ratsbeschluß zur Begründung	16

Nach Kenntnis der Gemeinde sind in dem Geltungsbereich keine besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich. Ebenso ist nicht bekannt und auch nicht durch Hinweise darauf aufmerksam gemacht worden, daß im Plangebiet die Böden durch Altlasten oder umweltgefährdende Stoffe belastet sind.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß das Plangebiet im Einzugsbereich des Wasserwerkes Hankensbüttel liegt. Aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens des NLFB Hannover vom August 1990 und des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn vom 11.03.1991 wird das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III A liegen.

Im Wasserschutzgebiet können bestimmte Handlungen als verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden und die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden (§49 NWG).

Aufgrund des Hinweises auf die Trinkwasserschutzzone III A handelt es sich um die 'weitere Schutzzone', d.h., das Grundwasser soll gegen weitreichende Beeinträchtigungen, insbesondere gegen chemische und radioaktive Verunreinigungen und Eutrophierungen geschützt werden. Je nach hydrogeologischen Verhältnissen liegen die Grenzen für die Zone III A zwischen der 50 Tage Fließzeit des Grundwassers und der 2 km-Entfernung vom Brunnen.

Es muß davon ausgegangen werden, daß für die Nutzung Einschränkungen getroffen werden, die bei der Festsetzung des Wasserschutzgebietes in Form von Schutzbestimmungen aufgeführt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dennoch vorgenommen werden, wenn die zu erwartende Verordnung eingehalten wird.

Sollten sich im Bebauungsplangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde ergeben, besteht laut Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz Meldepflicht beim Landkreis.

5. Anlaß für die Planung

Die Gemeinde Hankensbüttel ist bestrebt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu realisieren. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsplätze sollen dabei berücksichtigt werden und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine nicht untergeordnete Rolle spielen. Auch die Belange der Landschaftspflege müssen ebenso ihre Berücksichtigung finden, wie die des Naturhaushaltes, des Bodens und des Klimas.

Für diesen Bebauungsplan ist das Anliegen der Wirtschaft und des Gewerbes besonders auch im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen (siehe hierzu auch § 1(8) BauGB) von Bedeutung und muß den angemessenen Platz bei der Gestaltung und Erhaltung einer menschenwürdigen Umwelt im Rahmen der städtebaulichen Planung und Entwicklung erhalten.

Der Bebauungsplan soll die vorhandene städtebauliche Entwicklung und die des Gewerbes und dessen Entwicklung verträglich miteinander verbinden und städtebaulich sinnvoll ordnen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte städtebauliche und gewerbliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Entwicklung in der Gemeinde Hankensbüttel besonders bezüglich der gewerblichen Wirtschaft hat sich derart verändert, daß die Annahme, die seinerzeit zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' führte, überholt ist.

Die Reduzierung der Gewerbeflächen würde dem Streben der Gemeinde nach einer Vielfältigkeit im Wirtschaftsbereich, wie es auch im Raumordnungsprogramm angeregt wird (siehe nach), entgegenlaufen. Aus diesem Grund hat sich der Rat der Gemeinde Hankensbüttel entschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' mit dem Ziel, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, durchzuführen.

6. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Gifhorn (1985) ist Hankensbüttel als Grundzentrum dargestellt, d.h., in dem Ort muß die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs gegeben sein.

Außerdem hat die Gemeinde die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung', das bedeutet, daß sie die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehende Anlagen und Einrichtungen für die Bevölkerung vorzusehen hat.

Für die Gemeinde ist aber besonders im Hinblick auf die Entwicklungsaufgabe 'Erholung' auch die Aussage des RROP wichtig, die da besagt, daß die strukturell bedingten Benachteiligungen des ländlichen Raumes, die sich insbesondere aus der vorhandenen wirtschaftlichen Monostruktur ... ergeben, zu mindern sind.

So soll mit der weiteren Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks, des Handels und der Dienstleistung eine ausgewogene Branchenstruktur angestrebt werden.

Die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere zur Verwertung heimischer Produkte, ist anzustreben. So soll auch die Sicherung und Erweiterung von Flächen für Betriebsansiedlungen und -erweiterungen vorangetrieben werden, allerdings in den Schwerpunkten.

Die anscheinend für Hankensbüttel sich entgegenstehenden Forderungen nach Erholung und Gewerbe/Wirtschaft lassen sich durch die städtebauliche Planung insofern in Einklang bringen, als die Standorte so ausgewählt sind, daß bei Festlegung bestimmter Vorgaben, Festsetzungen und Regelungen keine ausschließende Beeinflussungen vorhanden sind.

Auf der anderen Seite folgt die Planung der Gemeinde den Wünschen des RROP im Bereich der Wirtschaftsstruktur sehr intensiv.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im z.Z. wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) mit der Geschosflächenzahl $GFZ = 2.0$ dargestellt bzw. als Fläche für die Landwirtschaft, aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplanes wird der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzung angepaßt.

8. Vorhandene Situation

8.1 Festsetzungen des z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' weist für den westlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung landwirtschaftliche Nutzfläche aus, während der östliche Teil Gewerbegebiet mit den Geschößflächenzahlen GFZ = 1.0 und 1.3 und Grundflächenzahlen GRZ = 0.5 und 0.65 wiedergibt.

Es ist eine zweigeschossige und offene Bauweise vorgeschrieben, bei der die Festsetzung getroffen ist, daß auch Gebäude und Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen. Bemerkenswert ist noch die Festsetzung der Firsthöhe mit 7,5 m, die aus stadt- und landschaftsbildgestalterischen Gründen vorgenommen wurde.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorhanden, die unter anderem auch die Zuwegung für die landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt.

8.2 Erscheinungsbild

Das sich heute zeigende Stadt- und Landschaftsbild des zu beplanenden Bereiches ist gekennzeichnet durch die Entwicklung der Gewerbebetriebe mit ihren Produktions- und Lagerhallen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die in den letzten Jahren entstandenen Gewerbebetriebe dominieren in diesem Bereich aufgrund ihrer baulichen Struktur und der sich noch nicht ausreichend entwickelten Grüngestaltung.

Ansonsten dehnt sich die landwirtschaftliche Nutzfläche in ihrer vollen Breite von der im Norden des Geltungsbereiches verlaufenden und mit einem Grünzug versehenen Eisenbahntrasse nach Süden und Westen hin aus. Sie wird nur von einzelnen, für die Erschließung erforderlichen Feldwegen durchzogen.

Weitere Ausführungen zur Natur und zum Landschaftsbild sind in den entsprechenden Abschnitten gemacht.

9. Eigentumsverhältnisse

Die in dem Planbereich vorhandenen Flächen befinden sich in Privateigentum.

10. Planinhalt und Begründung

10.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan stellt einen Teil der Entwicklungsabsichten der Gemeinde dar. Hier sollen Gewerbebetrieben die erforderlichen und dem Umfeld angepaßten Möglichkeiten für einen angemessenen Betrieb eröffnet werden.

Bei der Abwägung, wie die städtebauliche Entwicklung auch unter dem Gesichtspunkt der Entwicklungsaufgabe 'Erholung', die sich durch die existierenden Gewerbebetriebe im wesentlichen manifestiert hat, in diesem Bereich weitergehen soll, stellen die Belange des Gewerbes eine gewichtige Rolle dar.

Die Bevorzugung des Gewerbes beinhaltet nur eine untergeordnete Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft dar, denn die Bereitstellung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als ein Indiz dafür angesehen werden, daß hier keine Interessenkollision vorhanden ist.

10.2 Gewerbegebiet

Aufgrund einer sinnvollen Erschließung des Gewerbegebietes ist ein Teil des Gewerbegebietes, das bereits in der 1. Änderung festgesetzt wurde, in die 2. Änderung mit aufgenommen worden.

Während in der 2. Änderung nur eine Anbindung über eine bereits erwähnte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich wäre, soll zur besseren Erschließung der neu hinzukommenden Gewerbegebietsfläche eine weitere Anbindung an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ungefähr in der Mitte des Plangebietes erfolgen.

Diese Lösung hat sich aus verschiedenen Konzeptionen als die sinnvollste im Hinblick auf die Erreichbarkeit, die potentiellen Grundstücksgrößen und die mögliche Anordnung der Grundstücke ergeben.

Aus diesem Grund müssen die westlichen Gewerbegebietsflächen der 1. Änderung auch in die 2. Änderung übernommen werden.

Ein weiterer Gesichtspunkt für diese Übernahme ist die seiner Zeit aus landschaftsgestalterischen Aspekten vorgenommene Begrenzung der Firsthöhe, deren Notwendigkeit nun nicht mehr besteht. Sie soll auch nicht mehr beibehalten und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen angepaßt werden.

Ebenso verhält es sich mit dem am westlichen Rand des Gewerbegebietes angeordneten Grüngürtel, dessen primäre Aufgabe es war, einen Sichtschutz darzustellen. Dieser ist wegen der Erweiterung der Gewerbeflächen nun nicht mehr erforderlich und soll ebenfalls aufgehoben werden, zumal eine Realisierung noch nicht begonnen hat.

Die in dem Gewerbegebiet sich entwickelnden Grundstücke sollen möglichst eine Größe von ca. 3000 qm haben, jedoch soll hierüber keine Festsetzung getroffen werden, um der Entwicklung in keiner Weise eine Einschränkung zu geben.

Die Erschließungskonzeption ist im wesentlichen hierauf auch ausgerichtet worden.

Die Vorstellung der Gemeinde ist, daß sich hier in erster Linie kleine und mittlere Betriebe ansiedeln. Dadurch möchte man die Anstrengungen in Form von Investitionen sowohl aus privater Hand als auch seitens der Gemeinde, den Innenstadtbereich von Hankensbüttel attraktiver zu gestalten, unterstützen, denn anderenfalls könnte die denkbare und zu erwartende Ansiedlung von Großbetrieben sowohl im Genuß- und Lebensmittelsektor als auch im übrigen Konsumbereich zu einer Abwanderung oder Aufgabe von Betrieben im Innenstadtbereich führen.

Die Folgen wären eine Verödung und Leere und die Lebensfähigkeit wäre gefährdet, d.h., die städtebauliche Aufgabe eines Innenstadtbereiches kann dann nicht mehr als erfüllt angesehen werden. Diese Tendenz läßt sich in den ersten Ansätzen leider schon erkennen.

Ein weiterer Grund für die Erhaltung und Förderung des Ortszentrums ist eine wesentliche und verantwortungsvolle Aufgabe der Gemeinde, die für die sogenannten sozial Schwachen und Alten in unserer Gesellschaft eine standortnahe Versorgungsmöglichkeit zu gewährleisten hat.

Das kann nur sinnvoll durch Erhaltung des Geschäftslebens im Innenstadtbereich erfolgen, denn 'weite' Wege sind von diesen Personengruppen aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur schwer überwindbar.

Diese Absicht ist nicht als Schutz vor Konkurrenz zu verstehen, denn das ist nicht im Sinn der städtebaulichen Entwicklung.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Konzentrierung im Gewerbegebiet ist mit Ausnahme von 5 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraßen und den 6 m bzw. 10 m breiten Randstreifen am Süd- und Westrand des Geltungsbereiches auf eine lagemäßige Festsetzung von Grünflächen o.ä. verzichtet worden.

Hiermit soll den Betrieben eine weitgehende Freiheit in der für sie sinnvollen Organisation ihrer Abläufe eingeräumt werden.

Zur Auflockerung und Schaffung eines ansprechenden Stadtlandschaftsbildes wird jedoch verlangt, daß 10 % der Grundstücksfläche zusätzlich zu den lagemäßig festgesetzten Grünflächen bepflanzt werden.

11. Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die in der 1. Änderung bereits vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nunmehr als Erschließungsstraße bis zum Ende des Geltungsbereiches geführt wird (Erschließungsstraße S). Hier befindet sich ein Feldweg, der in der Verlängerung nach Norden auf die Trasse der Eisenbahn zuläuft, dann abknickt und an ihr nach Nordosten entlangführt, um am Ende auf die 'Oerreler Straße' zu stoßen.

Dieser Feldweg soll ungefähr bis zu dem Punkt, bei dem er auf die Eisenbahntrasse stößt, ebenfalls als 'Erschließungsstraße W' ausgebaut werden. Von hier aus soll dann die 'Erschließungsstraße N' parallel zu der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 57/1 und 58/6 bzw. 61/9 nach Osten bis an die von Norden nach Süden verlaufende 'Erschließungsstraße NS' im Gewerbegebiet verlaufen.

Über dieses Erschließungssystem ist die Erreichbarkeit aller Grundstücke gewährleistet, falls einmal eine Zuwegung gesperrt werden müßte.

Weiterhin lassen sich durch diese Anordnung die Grundstücke besser variieren und eine Übererschließung ist auf das notwendige Minimum reduziert.

Für die städtebauliche Entwicklung ist die Lage der 'Erschließungsstraße W' am Rande des Gewerbegebietes ebenfalls günstig, denn ausgehend von einer weiteren gewerblichen Entwicklung bietet sich das nach Westen angrenzende Gebiet hierfür an.

Die Verkehrsfläche für die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 14 m vorgesehen. Neben Gehwegen auf beiden Seiten soll einseitig ein Parkstreifen eingerichtet werden.

12. Bodenverkehr

Die Durchsetzung des Bebauungsplanes erfordert bodenordnende Maßnahmen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Flächen für die Erschließung zu übernehmen.

13. Festsetzungen

13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Flächen wird **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Bedingt durch die Lage im Raum, d.h. einmal angrenzend an die Eisenbahntrasse und zum anderen zur freien Landschaft hin, werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Während der Bereich südlich der 'Erschließungsstraße S' eine geringere Ausnutzung erhalten soll, um so einen allmählicher Übergang in die freie Landschaft und von der freien Landschaft her ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen, können die nördlich davon gelegenen Flächen eine höhere Ausnutzung erhalten. Hier, entlang des Bahndammes befindet sich eine Böschungsbepflanzung, die schon einen angemessenen Sichtschutz bietet, wie man sich in den Örtlichkeiten davon überzeugen kann, da bereits entsprechende Hallenbauten vorhanden sind.

Die Flächen nördlich der 'Erschließungsstraße S' erhalten eine **Grundflächenzahl GRZ = 0.7** und eine **Geschoßflächenzahl GFZ = 2.1**. Außerdem wird die **III-Geschossigkeit** zugelassen, die **Firsthöhe auf maximal FH = 10 m** begrenzt und die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt.

Diese Werte ergeben sich aus einer überschläglichen Betrachtungsweise für die beabsichtigte Bebauungsmöglichkeit. Ausgehend von einem ca. 5 m breiten nicht überbaubaren Streifen an der Straßenfront und einer maximalen Überbaubarkeit von 80 % der Restfläche errechnet sich eine GRZ. Ebenso verhält es sich mit der Geschoßflächenzahl, wenn man von einer III-Geschossigkeit ausgeht. Die Firsthöhe erlaubt diese Geschossigkeit, soweit es sich um Arbeitsräume handelt, die Größen bis zu 100 qm haben. Die Firsthöhe ergibt sich aus einer angemessenen denkbaren Hallenhöhe, dem vorhandenen Umfeld bzw. vorhandener Bebauung und der beabsichtigten Konzentration der Bauten unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Für die Flächen südlich der 'Erschließungsstraße S' sind eine **Grundflächenzahl GRZ = 0.7** und eine **Geschoßflächenzahl GFZ = 1.3** festgesetzt. Die **Geschossigkeit** ist mit **II**, die **Firsthöhe** mit **maximal 7.5 m** vorgesehen und auch hier ist die **abweichende Bauweise (a)** geplant.

Die überschlägliche Berechnung läßt sich, wie oben schon dargelegt, auch hier durchführen.

Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnoberkante).

Die abweichende Bauweise soll es den Gewerbebetriebes ermöglichen, die Gebäude den jeweiligen Anforderungen anzupassen, d.h., es können Gebäude und Gebäudegruppen errichtet werden, die eine Länge von mehr als 50 m haben. Eine negative Auswirkung für das Stadt- und Landschaftsbildes wird dadurch nicht gesehen.

Es sind **Baugrenzen** festgesetzt, damit besonders entlang der Straßen eine Fläche erhalten bleibt, die als Freiraum zur Gestaltung mit Grün genutzt werden kann und soll, wie es sich aus der hierfür vorgenommenen Festsetzung ergibt.

13.2 Ausschluß von gewerblichen Nutzungen

Die Ausnahmeregelung für Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO soll in keiner Weise zum Tragen kommen können. Die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde sieht hier allein die gewerbliche Entwicklung in der vorhandenen und entsprechender Form vor.

Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie z.B. Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, begründet sich darin, daß Hankensbüttel ein staatlich anerkannter Luftkurort ist, in dem besonders die zweite Kategorie der genannten Einrichtungen als nicht förderlich angesehen wird.

Die Flächen sollen ausschließlich dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie dem Handel zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß sich ansiedelnde Betriebe nur Verkaufs- bzw. Ladenflächen bis zu einer Größe von 600 qm haben dürfen. Hiermit will die Gemeinde die Funktionsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes und die verbrauchernahe Versorgung sicherstellen, d.h., es sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, verbrauchermarktähnliche Betriebe, etc. entstehen.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betrieb und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

13.3 Ausnahmeregelungen bei der gewerblichen Nutzung

Bedingt durch die Lage des Gewerbebetriebes wird von der Ausnahmeregelung der BauNVO (§ 8(3)1) Gebrauch gemacht, indem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen sind. Diese Regelung erscheint als sinnvoll und ohne nachteilige Auswirkungen auf die Planungs- und Entwicklungsabsichten.

13.4 Nutzungsbeschränkungen für nicht überbaubare Flächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erlaubt.

Mit dieser Beschränkung soll die Möglichkeit offengehalten und es erreicht werden, eine Eingrünung der Baumasse zu schaffen. Eine negative Auswirkung auf die Nutzung der Gewerbeflächen ist hierdurch nicht erkennbar, denn es steht genügend Fläche zur Verfügung.

13.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

13.5.1 Allgemeines und Empfehlungen

Die Flächen, die mit einem Pflanzgebot versehen sind, müssen so bepflanzt werden, daß sie auch dem Ziel der verbesserten Grüngestaltung und einer Schaffung von Ausgleich und Ersatz gerecht werden.

Mit Hilfe der Festsetzung für standortgerechte und heimische Vegetationsarten soll eine bessere landschaftliche Einbindung, ein angepaßter Übergang und eine gewisse Abschirmung geschaffen werden und die Empfehlung von bestimmten Gehölzen und Sträuchern soll eine atypische und das Landschaftsbild beeinträchtigende Auslegung der Festsetzung vermeiden helfen.

Anzustreben ist die artenreiche Bepflanzung, damit eine genetische Vielfalt erreicht wird, die zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit beiträgt und die ökologische Leistungsfähigkeit erhöht.

Mit dem Pflanzgebot soll auch eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung geschaffen werden.

Auf den Flächen, für die ein Pflanzgebot besteht (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind Bepflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen wie beispielsweise die Stieleiche (*Quercus robur*), die Sandbirke (*Betula pendula*), die Föhre (*Pinus sylvestris*), die Hainbuche (*Carpinus bet.*), die Haselnuß (*Corylus avellana*), die Schlehe (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa spec.*), das Geißblatt (*Lonicera periclym.*) oder der Weißdorn (*Crataegus spec.*) vorzunehmen.

Diese Liste ist nicht abschließend und gibt nur einen Hinweis auf Möglichkeiten. Bei der Durchführung der Bepflanzungen empfiehlt es sich, sich von der Unteren Naturschutzbehörde beraten zu lassen.

Neben dem Pflanzgebot besteht auch die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern. Diese gilt generell und muß auch ernsthaft durch die zuständigen Organe überwacht werden.

Eine weitere Festsetzung betrifft ebenfalls das Erscheinungsbild und den Naturhaushalt. Von den Gewerbegebietsflächen sind insgesamt 10% als Grünfläche zu gestalten, wobei pro 50 qm Grünfläche ein Baum mittlerer Größe mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm standortgerechter und heimischer Vegetation zu pflanzen ist. Ersatzweise würden auch jeweils drei Obstbäume die Forderung erfüllen.

Diese Fläche oder Flächen müssen eine Mindestgröße von 50 qm haben und dürfen eine Breite von 5 m nicht unterschreiten, damit für die anzupflanzenden Bäume eine angemessene (Breite) Vegetationsfläche zur Verfügung steht.

Diese Flächenangabe für das Gewerbegebiet beinhaltet nicht die bereits mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß im Bereich der überbaubaren Fläche, die wegen der gewerblichen Nutzung großzügig begrenzt ist, Grünflächen und Bepflanzungen vorgenommen werden, die eine Auflockerung der Bebauung und des Gesamtbildes ermöglichen. Außerdem wären hier Bereiche, die gegebenenfalls für die Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden könnten.

Mit entsprechender fachgerechter Bepflanzung und Gestaltung sind diese Bereiche auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzusehen.

An den Rändern des Plangebietes, die zur freien Landschaft hinzeigen, sind 6 m bzw. 10 m breite Grünstreifen vorgesehen, für die auch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot besteht.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll die in die freie Landschaft sich hinein entwickelnde Bebauung in das Landschaftsbild in angemessener Weise integriert werden und ein harmonischer Übergang zustande kommen.

Außerdem wird auch eine bessere landschaftliche Einbindung und eine angemessene Abschirmung geschaffen.

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, daß das Zuwiderhandeln gegen diese Festsetzungen eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB darstellt. Im § 213(1)3 BauGB heißt es:

"Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25(b) festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden."

Es kann gemäß § 213(2) BauGB eine Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark festgesetzt werden.

13.5.2 Begrünung von Stellplätzen und Standflächen

Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Flächen des Planungsgebietes sollen für eine optimale Anordnung der betrieblichen Anlagen offengehalten werden, so daß nur generelle Festsetzungen für die Stellplätze und Standflächen für Abfallbehälter vorgeschrieben werden.

Für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze muß ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht gepflanzt werden.

Zum Schutz dieser Bäume ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen.

Diese Forderung soll helfen, die schnellere Integration der Neubaumaßnahmen in das Umfeld und die Verbesserung des Erscheinungsbildes zu erreichen.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung zu verstehen, daß die Standplätze der Abfallbehälter, die in der Regel das Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen, ebenfalls eingegrünt werden.

Die Forderung nach standortgerechten und heimischen Laubgehölzen soll verhindern, daß Anpflanzungen vorgenommen werden, die nicht zu den vorhandenen Gehölzen 'passen' und somit eine Störung des Erscheinungsbildes verursachen könnten.

13.6 Ersatzpflanzungen

Ein wesentlicher Gesichtspunkt für ein entsprechendes Erscheinungsbild und die Einpassung in das Stadt- und Landschaftsbild ist die Pflege und die Erhaltung der festgesetzten Bepflanzungen. Damit die einmal ausgeführte Anpflanzung auch weiterhin ihren Zweck erfüllt, ist festgesetzt, daß für den auf den Flächen, die eine Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und ... vorschreiben, eintretender Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen fachgerecht so vorzunehmen sind, daß der Charakter und Umfang der ehemals vorhandenen Anpflanzung bestehen bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

13.7 Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser

In den Umweltrichtlinien heißt es:

"Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist der besonderen Fürsorge jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft anvertraut. Mit den Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen. Zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinde und sonst. Körperschaften des öffentlichen Rechts gehört es, Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten oder wiederherzustellen."

(Umweltrichtlinien öffentliches Auftragswesen, RgErl. d. MW v. 5.5.92).

Diesem soll gefolgt werden mit der Aufforderung, das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, hier zurückzuhalten und versickern zu lassen.

Bedingt durch die Baumaßnahmen tritt eine Versiegelung der Bodenoberfläche ein. Um dem Grundwasser das dadurch hier entzogene Wasser wieder zuzuführen, soll es auf dem Grundstück wieder in den Boden eingebracht werden. Somit werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des ökologischen Naturhaushaltes in diesem Bereich minimiert und das Wasser dem Boden wieder zugeführt.

Da diese Vorgabe nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan vorgenommen werden soll, soll bei den Baugenehmigungsverfahren hierauf besonders geachtet werden.

In diesem Sinne ist auch die Festsetzung zu verstehen, die vorschreibt, daß für die Verkehrswege auf dem Grundstück, soweit dies möglich ist, teildurchlässige Wegematerialien zu wählen sind. Hierunter wären z.B. die Fußwegverbindungen zwischen den Hallen zu verstehen.

Diese Festsetzung soll dazu dienen, die Versiegelung der Oberfläche auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dort, wo es möglich ist und das wird z.B. bei den Fußwegverbindungen gesehen, soll die Versickerung des Oberflächenwassers, wenn auch nur teilweise, ermöglicht werden.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Netz der zentralen Wasserversorgung des Wasserverbandes Gifhorn gewährleistet.

Bei der Herstellung und Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes ist auf das ausreichende Löschwasserangebot zu achten. Hierzu soll eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer vorgenommen werden. Die Wasserleitungen müssen einen Mindestquerschnitt von 100 mm haben in Abständen von 150 m sind Hydranten, mit einer ausreichenden Anzahl von Überflurhydranten, vorzusehen. Hierzu soll eine Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer vorgenommen werden, der auch bei der Beratung für die Bevorratung von zusätzlichen Löschwassermengen bei den Gewerbebetrieben hinzuzuziehen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das Netz der Samtgemeinde Hankensbüttel.

Die Ver- und Entsorgung ist als gesichert anzusehen.

14.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird z.Z. im Auftrag des Landkreises Gifhorn durch eine Privatfirma ausgeführt und ist gesichert.

14.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gegenwärtig durch den Anschluß an das vorhandenen Netz des Energieverbandes Wittingen GmbH gewährleistet. Das Gebiet kann auch mit Erdgas nach Aussagen des Energieverbandes Wittingen versorgt werden.

15. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind u.a. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Verhinderung der Beeinträchtigung oder deren Ausgleich. In besiedelten Bereichen sind begrünte Flächen in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (NNatG).

Mit dem Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Veränderung der Nutzung von Grundflächen. Es müssen demzufolge Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Pflanzgebote, Ausweisungen von Grün- und Ersatzflächen getroffen werden.

15.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des zu beplanenden Gebietes wird, wie im Abschnitt 'vorhandene Situation' schon beschrieben, geprägt durch die bereits vorhandenen Baukörper der Gewerbebetriebe und die freie Landschaft.

Das Gelände ist eben und ohne jeglichen Bewuchs, sieht man von der Bepflanzung entlang der Eisenbahntrasse einmal ab. Es handelt sich um Ackerland.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild des Bereiches verändert, da aus der freien Ackerfläche eine begrünte Landschaft mit Gewerbebauten wird.

Ausgehend davon, daß die Gebäude das Landschaftsbild stören könnten, sind zur Verbesserung dieses Erscheinungsbildes entsprechende Grüngürtel mit empfohlenen Pflanzvorgaben festgesetzt. Sicherlich wird die freie Landschaft durch die in sie hineinwachsende Bebauung in Anspruch genommen, doch hat sich der Rat der Gemeinde dazu entschlossen, der Gewerbeansiedlung die höhere Priorität zu geben und dafür entsprechende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Pflanzgebote unterstützen die Um- bzw. Neugestaltung der freien Flächen zu einer ansehnlicheren Grüngestaltung, die die Einbindung in das Umfeld erleichtert und einen Gesamteindruck einer durchgrüneten Gewerbefläche erkennbar macht, was im Hinblick auf den Kurort Hankensbüttel als nicht unbedeutend anzusehen ist.

15.2 Naturhaushalt

Es geht um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die sich aus dem Ökosystem der hier ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse ergibt, d.h., um die natürliche Luft-, Wasser- und Bodenqualität, die erhalten bzw. verbessert werden soll.

Durch den Menschen, der auch ein Bestandteil des Ökosystems ist, werden Veränderungen verursacht, die unter dem Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kritisch zu betrachten sind. So kann eine Ackerfläche mit ihren geringen Möglichkeiten für die Tierwelt durch das Bearbeiten und Pflügen, die Pflanzenwelt durch die entsprechenden Behandlung (Pestizide) und Konsequenzen für das Wasser im Boden durch die Düngung nicht als wertvoller Beitragsleister für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesehen werden.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen hingegen mit den vorgeschriebenen Mindestgrößen und den vorgegebenen Bepflanzungen können einen wesentlich besseren Beitrag leisten.

Beim Wasserhaushalt verhält es sich allerdings anders, wo die Versiegelung einen gravierenden Eingriff darstellt, da bei diesen Flächen das Wasser und dessen Versickerung ausgeschlossen ist. Aus diesem Grunde soll auch in den Baugenehmigungen darauf gedrungen werden, daß das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und in den Boden einzubringen ist. Eine entsprechende Festsetzung soll in dem Bebauungsplan wegen der wasserrechtlichen Zuordnung nicht erfolgen.

Aufgrund des fehlenden bzw. begrenzten Bewuchses auf der für die Planung anstehenden Fläche ist eine besonders hohe Versickerungsempfindlichkeit des vorliegenden Bodens vorhanden, so daß eine besondere Funktion für die Versickerung des Niederschlagwassers vorliegt.

Inwieweit das Niederschlagwasser der Verkehrsflächen abgeführt wird, soll im Rahmen der allgemeinen Erschließung erfolgen. Es sei aber schon hier darauf hingewiesen, daß das Wasser der Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes bereits über ein Rückhaltebecken im Bereich des Kindergartens abgeführt wird.

15.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch die Bebauung entstandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen dadurch gemindert bzw. auf das akzeptable Maß reduziert und ausgeglichen werden, in dem u.a. am Rand der Gewerbegebietsflächen ein Streifen von 6 m bzw. 10 m Breite mit einem Pflanzgebot (siehe auch Abschnitt 'Festsetzungen') festgesetzt ist.

Dieser Streifen soll mit entsprechenden standortgerechten und heimischen Gewächsen versehen werden.

Mit der landschaftsgerechten Pflanzenwahl wird die möglicherweise gesehene weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wieder verbessert und ausgeglichen.

Neben der durch die Eingrünung angestrebte Einbindung der gewerblichen Bauten in das Umfeld erfolgt hierdurch auch eine Stärkung des urbanen Ökosystems unter gleichzeitiger besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsinteressen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auch die Festsetzung zu verstehen, daß bei eintretendem Abgang von Bepflanzungen in den Bereichen, wo ein Pflanzgebot besteht, Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen fachmännisch vorzunehmen sind, wie im Abschnitt 'Ersatzpflanzungen' dargelegt.

Weiterhin ist die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme zu verstehen, die besagt, daß 10% der Gewerbegebietsfläche als Grünfläche gestaltet werden müssen, wobei pro 50 qm ein Baum mittlerer Größe mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm einheimischer Vegetation zu pflanzen ist, ersatzweise können auch drei Obstbäume die Forderung erfüllen.

Auch daß bei der Einrichtung von Stellplätzen nach jedem vierten Stellplatz ein standortgerechter und heimischer großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) gepflanzt werden muß, ist als Ausgleichsmaßnahme zu betrachten.

So wird die möglicherweise eintönige Pflasterfläche aufgelockert und ergibt ein verbessertes Stadtlandschaftsbild.

Aufgrund der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten findet eine weitere Versiegelung des Boden statt. Um dem Grundwasser das dadurch entzogene Wasser wieder zuzuführen, soll das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück wieder in den Boden eingebracht werden, wie im Abschnitt 'Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser' bereits beschrieben.

Weiterhin wird zur Eingriffsminimierung die Festsetzung getroffen, daß auf den notwendigen Ein-, Ausfahrts- und Umfahrtswegen, soweit möglich, nur teildurchlässige Materialien verwendet werden.

Die Unteren Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, daß der Ausgleich und Ersatz für die im Bebauungsplangebiet erfolgende Versiegelung im Bereich der Gewerbegebietsflächen durch die festgesetzten Flächen für Bepflanzungen und deren Erhalt und deren Anordnung in dem Bereich noch nicht gegeben ist.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wird als Ersatzfläche das Flurstück 265/49 der Flur 4 der Gemarkung Hankensbüttel herangezogen, das sich im westlichen Anschluß an das Gewerbegebiet befindet und an die Bundesstraße angrenzt. Eine Darstellung ist in den Planunterlagen vorhanden.

Dieses Flurstück hat eine Fläche von 14140 qm. Es wird von einem Ersatz im Verhältnis 1:1 ausgegangen, wobei eine Erhöhung der Wertigkeit sich auf die anzusetzende Flächengröße auswirkt.

Mit der Bepflanzung dieser Fläche würde sich neben der Schaffung der erforderlichen Ersatzmaßnahme auch eine positive Auswirkung auf das Ortsbild ergeben.

Bedingt durch den Zeitbedarf für die Erreichung des Ersatzes ist mit der Realisierung der Ersatzmaßnahme gleichzeitig mit der Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu beginnen.

Die Verbindlichkeit der Ersatzmaßnahme ist durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

16. Städtebauliche Werte

Die Flächenbilanz errechnet sich aus den Flurstücksgrößen, die betroffen sind und den vorgesehenen Planungen. Hierbei kann es sich nur um überschläglich ermittelte Werte handeln, da die exakte Berechnung eine detaillierte Planung voraussetzt, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgenommen wird.

Die Flächenbilanz ergibt:

Gewerbegebietsfläche		ca.	6,57 ha
davon			
überbaubare Fläche	ca. 5,5 ha		
Flächen mit Pflanzgebot	ca. 0,3 ha		
Restfläche	ca. 0,77 ha		
Verkehrsflächen		ca.	0,84 ha
<u>Grünflächen incl. Pflanzstreifen am Westrand</u>		ca.	<u>0,17 ha</u>
Gesamtfläche		ca.	7,58 ha

17. Auslegungs- und Ratsbeschuß zur Begründung

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gemäß §3, Abs. 2 BauGB vom 05.09.95 bis 10.10.95 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Anregungen und Bedenken in der Sitzung am 14.12.95 durch den Rat der Gemeinde Hankensbüttel als Begründung zum Bebauungsplan 'Oerreler Straße - 2. Änderung' beschlossen.

Hankensbüttel, den **02. APR. 1996**


Bürgermeister ●



i.v. 
(Gemeindedirektor) ●