

# Gemeinde Hankensbüttel

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

Bebauungsplan 'Oerreler Straße '

- 3. Änderung -

Begründung

30.10.2000

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Beschluß	2
2. Lage im Raum	2
3. Rechtliche Grundlagen	2
4. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen und Altlasten	2
5. Anlaß für die Planung	3
6. Raumordnung und Landesplanung	3
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
8. Vorhandene Situation	4
8.1 Festsetzungen des z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	4
8.2 Erscheinungsbild	4
9. Eigentumsverhältnisse	5
10. Planinhalt und Begründung	5
10.1 Allgemeines	5
10.2 Sonstige Sondergebiete	5
11. Erschließung	5
12. Bodenverkehr	6
13. Festsetzungen	6
13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
13.2 Nutzungsbeschränkungen für nicht überbaubare Flächen	7
13.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	7
13.3.1 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen	7
13.3.2 Begrünung von Stellplätzen	8
13.4 Ersatzpflanzungen	8
13.5 Auflagen zum anfallenden Oberflächenwasser	9
14. Naturschutz und Landschaftspflege	9
14.1 Naturschutz	10
14.2 Landschaftspflege	10
15. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
16. Ver- und Entsorgung	10
17. Städtebauliche Werte	11
18. Ratsbeschluß zur Begründung	11

### **1. Beschluß**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' im Ortsteil Hankensbüttel der Gemeinde Hankensbüttel wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.06.2000 beschlossen und mit der Bearbeitung Dipl.-Ing. Lutz Lehmann - Ingenieur für Stadt-, Regional- und Verkehrsplanung - 22043 Hamburg - beauftragt.

### **2. Lage im Raum**

Der Bereich für den die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt ist, befindet sich im mittleren Teil des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße', der am westlichen Rand der Ortslage südlich der Eisenbahnstrecke der Osthannoverschen Eisenbahn (OHE) liegt. Die Fläche, die die Änderung betrifft, wird von der Straße Handwerkerring und den Flurstücken 57/3, 61/10 und 61/11 (Schmiedestraße) begrenzt.

Das Planungsgebiet der Änderung umfaßt die Flurstücke 57/4 und 61/14 der Flur 4 der Gemarkung Hankensbüttel.

Die Gesamtfläche der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,27 ha.

### **3. Rechtliche Grundlagen**

Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Für die Darstellungen des Planinhaltes werden die in der Anlage der Planzeichenverordnung (PlanzV90) enthaltenen Darstellungen angewendet.

### **4. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen und Altlasten.**

Für das Planungsgebiet bestehen keine topographischen Einschränkungen. Es sind keine Natur-, Boden- und Baudenkmale bekannt und es gibt auch keine Unterschutzstellungen für Wassergewinnung und Oberflächengewässer sowie für Landschaft und Natur.

Bei ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht laut Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz Meldepflicht beim Landkreis. Es können im Plangebiet bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde auftreten. Hierzu gehören insbesondere Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige Bodenverfärbungen. Treten derartige Ereignisse ein, so ist der Bodenfund bzw. die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen. Der zuständigen Denkmalschutzbehörde muß die Möglichkeit gegeben werden, alle erforderlichen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer, auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen (§ 14(2) NDSchG).

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

## 5. Anlaß für die Planung

Die Gemeinde Hankensbüttel ist bestrebt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende und wirtschaftliche Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei spielt die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso eine wesentliche Rolle. Auch die Belange der Landschaftspflege finden ihre Berücksichtigung wie auch die des Naturhaushaltes und des Klimas.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer sich veränderten Entwicklung schaffen. Diese beinhaltet eine Anpassung an die wirtschaftlichen Realisierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Komponenten für das Grundzentrum Hankensbüttel (LROP-1994, Teil I, B6 07).

Es handelt sich hier um die Schaffung von Voraussetzungen, damit die Wirtschaft auch im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen (siehe hierzu auch BauGB §1(8)) der Entwicklung Folge leisten kann. Weiterhin soll die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet bleiben und den Anbietern die Anpassung an moderne Entwicklungen eröffnet werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' wurden dem Gewerbe bereits weitere Ansiedlungsflächen angeboten, die auch entsprechend angenommen werden.

Da für die Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittel- und Genußsektor die bisherige Planungsgrundlage im wesentlichen eine Konzentration auf den Ortskern vorsah und dementsprechend Restriktionen für das Plangebiet 'Oerreler Straße' festgesetzt waren, zeigt die Entwicklung die Notwendigkeit der Änderung.

Während sich die gewünschten Ansiedlungen im Kernbereich der Ortslage meist wegen der flächenmäßigen Einschränkungen nicht zeigten, fand im Gebiet des Gewerbegebietes Oerreler Straße eine Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in diesem Bereich statt. Die festgesetzten Flächen für die Einzelhandelsprojekte größerer Art sind ausgeschöpft bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die Modernisierung der Betriebe, die Anpassung an die Bedürfnisse des Einkaufsverhaltens und zeitgemäße Präsentationen erfordern notwendigerweise eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, die auf den vorhandenen Grundstücken nicht erreichbar ist. Dementsprechend soll in den Gewerbegebietsflächen ein Sondergebiet für ein Einzelhandelsprojekt festgesetzt werden, das die Fläche von mehr als 600 m<sup>2</sup> aufweisen kann und wird.

Mit dieser Änderung der Flächenfestsetzungen wird die Ortsstruktur nicht beeinflusst, da nach der gutachterlichen Stellungnahme eine Beeinträchtigung angrenzender Räume nicht erwartet wird. Außerdem handelt es sich hier 'nur' um eine Standortverlagerung im nachbarschaftlichen Umfeld, so daß auch Änderungen von Verkehrsströmen nicht auftreten werden.

## 6. Raumordnung, Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig (Braunschweig 1996) ist Hankensbüttel als Grundzentrum dargestellt (RROP D 1.5 (30)), d.h., daß in dem Ort die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs gegeben sein muß.

Außerdem hat die Gemeinde die besonderen Entwicklungsaufgaben 'Erholung' und 'Fremdenverkehr' (RROP D 3.8 (06)), das bedeutet, daß sie die Sicherung und Entwicklung von über

den eigenen Bedarf hinausgehende Anlagen und Einrichtungen für die Bevölkerung vorzusehen hat.

Eine weitere Schwerpunktaufgabe ist die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, die sich auch in der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung äußern soll (RROP D 1.5 (03)).

### **7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplanes wird parallel geändert, so daß er keine Darstellungen beinhaltet, die dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' entgegenstehen, so daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Änderung gegeben sind.

### **8. Vorhandene Situation**

#### **8.1 Festsetzungen des z.Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' betraf nicht den hier zu behandelnden Bereich, während die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' für den Bereich zwischen dem Handwerkerring, der Schmiedestraße und der Oerreler Straße ein Gewerbegebiet (GE) mit der Grundflächenzahl GRZ = 0.7 und der Geschößflächenzahl GFZ = 2.1 festgesetzt hat. Außerdem ist eine III-geschossige Bebauung möglich, die eine Firsthöhe von 7,5 m nicht überschreiten darf. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., daß abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zählen außerdem Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Fläche, auf denen Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig sind, ausgenommen hiervon sind jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Festsetzungen bezüglich der Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten kommen für die 3. Änderung nicht zum Tragen, da diesbezüglich eine andere Nutzung vorgesehen ist.

Für die Vorschriften über Gestaltungen und den dort festgesetzten Vorgaben hinsichtlich der Pflanzgebote gilt, daß Anpflanzungen mit einheimischen und ortstypischen Gehölzen zu erfolgen haben, sowie ein 10 %-iger Anteil der Grundstücksfläche für Anpflanzungen (Größe  $\geq 50 \text{ m}^2$  und Mindestbreite von 5 m) vorzuhalten ist.

#### **8.2 Erscheinungsbild**

Das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes hat durch die Neubautätigkeiten und die Erschließungsstraßen eine den Vorgaben entsprechende Veränderung erfahren, die auf eine sowohl hinsichtlich der Gebäude als auch der Straßengestaltung moderne Entwicklung hinweist.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Gebietes ist gekennzeichnet durch die entstandenen Gebäude der Gewerbebetriebe, den Produktions- und Lagerhallen sowie Einzelhandelsbetriebe.

Wenn auch die Bausubstanz dominiert, so hängt das mit der noch nicht ausreichend entwickelten Grüngestaltung zusammen. Dennoch kann schon von einer harmonischen Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild gesprochen werden.

## 9. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich in Privatbesitz.

## 10. Planinhalt und Begründung

### 10.1 Allgemeines

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' stellt einen Teil der Entwicklungsabsichten der Gemeinde dar. In diesem Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll einem in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) die erforderlichen Möglichkeiten eröffnet werden, sich der modernen Entwicklung eines Einzelhandelsbetriebes anzupassen.

Bei der Abwägung wurde die städtebauliche Entwicklung auch unter dem Gesichtspunkt eines Interesses einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und den zu fördernden Belangen der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur berücksichtigt (BauGB § 1 (5)8). Ebenso werden bessere und gesunde Arbeitsverhältnisse mit dem geplanten Vorhaben erwartet (BauGB §1(5)1).

Bei der Entscheidung für die herangezogene Fläche konnten alternative Standorte ausgeschlossen werden, weil keine in anderen Bereichen zur Verfügung standen und in diesem Bebauungsplangebiet ein kleineres und aufzugebendes Vorhaben besteht. Es findet in dieser Form allein eine Anpassung an bestehende Verhältnisse statt, da letztlich 'nur ein Umzug' vorgenommen wird.

Eine Anpassung der Bauleitplanung an die Interessen eines Gewerbebetriebes wird insofern als nicht relevant angesehen, da das Baugesetzbuch (BauGB) auch vorhabenbezogene Bebauungspläne zuläßt (BauGB § 12 (1)).

### 10.2 Sonstiges Sondergebiet

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' 'Sonstige Sondergebiete' mit der entsprechenden Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' festzusetzen. Um einen diesbezüglichen Einzelhandelsbetriebe handelt es sich hier insofern, als die Verkaufsfläche die Größe von 1200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück untergebracht werden. Eine Festsetzung wird nicht getroffen, damit einer optimalen Planungsmöglichkeit keine Vorgaben entgegenstehen.

## 11. Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Straßen Handwerkerring und Schmiedestraße, die beide an die Oerreler Straße (K 7) anbinden. Die Erschließung ist als gesichert anzusehen.

Für die Fläche der Stellplätze sind in der Vorplanung zwei Zu- bzw. Abfahrten vorgesehen, die beide auf den Handwerkerring führen, einmal an den westlichen Teil und einmal an den nördlichen Teil der Straße. Die Anlieferung für den Betrieb soll voraussichtlich vom westlichen Teil des Handwerkerrings stattfinden.

## 12. Bodenverkehr

Die Durchsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnende Maßnahmen.

## 13. Festsetzungen

### 13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' ist 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für 'Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe' festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist mit  $GRZ = 0,85$  und die Geschobflächenzahl mit  $GFZ = 2,1$  vorgesehen. Außerdem ist, wie in der 1. Änderung aufgeführt, die **III-Geschossigkeit** und die **Firsthöhe** mit maximal  $FH = 7,5$  m zugelassen und die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt.

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

Die abweichende Bauweise ermöglicht es den Betrieben, 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 Landschaftsbild wird dadurch nicht gesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) überschreitet um 0,05 das nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Maß der baulichen Nutzung ( $GRZ = 0,8$ ). Dieses resultiert aus der anzustrebenden Planung des Betriebes und der optimierten Menge der Stellplätze sowie den erforderlichen Verkehrswegen und Anlieferungsflächen.

Nach der BauNVO (§ 17 (2)) können die Obergrenzen überschritten werden, wenn 'die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.'

Nach Auffassung der Gemeinde stehen öffentliche Belange der Überschreitung ebenso wenig entgegen, wie die Bedürfnisse des Verkehrs. Es gibt auch keinen Grund zur Annahme, daß die Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, vielmehr kann durch den Neubau eher von einer Verbesserung ausgegangen werden.

Die Umstände der baulichen Anlage mit den freien Flächen in Form der Anordnung der Stellplätze (Freiraum mit Begrünung), der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, der Lage mitten am westlichen Ast des Handwerkerringes und die Höhenbeschränkung schließen eine Überlastung des Raumes und eine Überfrachtung des Erscheinungsbildes aus, so daß mit negativen Auswirkungen nicht gerechnet werden muß. Außerdem kennzeichnet diese Planung einen gewünschten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es sind **Baugrenzen** festgesetzt, damit besonders entlang der Straße 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. Ausgenommen hiervon ist der Anlieferbereich,

der mit entsprechenden Sichtschutzanlagen nach außen abzuschirmen ist und eine Grüngestaltung mit rankenden Pflanzen erhalten soll.

### **13.2 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. Bezüglich des Anlieferbereiches sind Ausführungen im Abschnitt 13.1 gemacht worden.

### **13.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

#### **13.3.1 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen**

Die Festsetzung, daß 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten sind, betrifft das Erscheinungsbild und den Naturhaushalt. Pro 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum mittlerer Größe mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen ist.

Diese Fläche oder Flächen müssen eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> haben und dürfen eine Breite von 5 m nicht unterschreiten, damit für die anzupflanzenden Bäume eine angemessene (Breite) Vegetationsfläche zur Verfügung steht.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß Grünflächen und Bepflanzungen vorgenommen werden, die eine Auflockerung der Bebauung und des Gesamtbildes weitestgehend ermöglichen.

Mit entsprechender fachgerechter Bepflanzung und Gestaltung sind diese Bereiche auch für die Bilanz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen heranzuziehen.

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

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

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

Die Maßnahmen lassen sich durch die beispielhaft aufgeführten Vorgaben für Bepflanzungen noch unterstützen und ergänzen.

Auf den Flächen, für die ein Pflanzgebot besteht, sind Bepflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen wie beispielsweise die Stieleiche (*Quercus robur*), die Sandbirke (*Betula pendula*), die Hainbuche (*Carpinus bet.*), die Haselnuß (*Corylus avellana*), die Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa spec.*), der Feldahorn (*Acer camp.*) oder der Weißdorn (*Crataegus spec.*) vorzunehmen.



Diese Liste ist jedoch nicht abschließend und gibt nur einen Hinweis auf Möglichkeiten. Bei der Durchführung der Bepflanzungen wird deshalb empfohlen, sich von der Gemeinde oder der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn beraten zu lassen.

Neben dem Pflanzgebot besteht auch die Verpflichtung zur Erhaltung und zur Pflege der Anpflanzung. Dieses gilt generell und muß durch die zuständigen Organe im Sinne des Naturschutzes, der Erhaltung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes überwacht werden.

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 Buchstabe 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 eine Geldbuße gem. § 213 (2) BauGB bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark festgesetzt werden.

### 13.3.2 Begrünung von Stellplätzen

Die Ausnutzungsmöglichkeit 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 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht gepflanzt werden.

Zum Schutz dieser Bäume ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Diese Forderung soll helfen, eine 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.

### 13.4 Ersatzpflanzungen

Ein wesentlicher Gesichtspunkt für ein entsprechendes Erscheinungsbild und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflege und die Erhaltung der festgesetzten Bepflanzungen. Damit die einmal ausgeführten Anpflanzungen auch weiterhin ihren Zweck erfüllen, 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 einheimischen Gehölzen fachgerecht so vorzunehmen sind, daß der Charakter und Umfang der ehemals vorhandenen Anpflanzungen bestehen bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

### **13.5 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 wieder herzustellen.'

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

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

Bedingt durch die Baumaßnahmen tritt eine Versiegelung der Bodenfläche ein. Um dem Grundwasser das dadurch 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.

Diese Vorgabe soll nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan eingebracht werden, sondern ist bei den Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

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.

Diese Vorgabe soll dazu dienen, die Versiegelung der Oberfläche auf das notwendige Minimum 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 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 zwar kein wesentlich neuer Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Veränderung der Nutzung von Grundflächen, weil der überwiegende Teil der Flächen die Nutzung bereits aufweist bzw. Versiegelungen z.B. in Form von Stellplätzen schon vorhanden sind.

Dennoch müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Pflanzgebote, Ausweisungen von Grün- und Ausgleichs-/Ersatzflächen getroffen werden, da eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht wird.

Neue erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch die getroffenen Festsetzungen allerdings nicht anzunehmen.

#### 14.1 Naturschutz

Das Plangebiet unterliegt, wie vorher schon erwähnt, keiner besonderen Unterschutzstellung und weist auch keinen schutzwürdigen Bewuchs auf, soweit es sich um die für die Bebauung zu beplanenden Flächen handelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der Planungen nach dem ursprünglichen Bebauungsplan keine Veränderungen in der Beurteilung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so daß hierzu keine weiteren Ausführungen gemacht werden müssen.

#### 14.2 Landschaftspflege

Wie schon unter Pkt. 14.1 dargelegt, ergibt sich auch für das Anliegen der Landschaftspflege keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Angemerkt werden soll dennoch, daß die Bewertung des Landschaftsbildes eine - auch nach den 'Hinweisen zur Einriiffsregelung ...' - generell sehr schwierige Aufgabe darstellt, weil neben sachlichen und faktischen Elementen geschmackliche Komponenten - wie sich gezeigt hat - einen maßgeblichen Einfluß ausüben.

Eine Änderung des Landschaftsbildes ergibt sich hier insofern, als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit einer Ansiedlung erhält. Durch die sich entwickelnde Bepflanzung auf den Grundstücken und den Randbereichen wird sich aber keine zusätzliche, negative Beeinträchtigung gegenüber der heutigen Situation ergeben.

#### 15. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) regelt, daß Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe sind, die nicht mehr als unbedingt erforderlich erfolgen dürfen (§ 8 NNatG).

Grundsätzlich ist vorab festzustellen, daß der Rat der Gemeinde im Rahmen der Entscheidungsfindung die Notwendigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die zügige Realisierung des geplanten Vorhabens als erforderlich ansieht, und entsprechende Maßnahmen ergreifen will.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde bei der Erstellung des Entwurfes des ursprünglichen Bebauungsplanes der Grundsatz für die Kompensation festgelegt. Für die versiegelten Bauflächen, hier zählt die Grundflächenzahl und die Verkehrsflächen, die sich um 0,15 Punkte erhöht hat, ist eine Kompensationsmaßnahme durch eine entsprechende Bepflanzung auf einer Fläche an anderer Stelle der Ortslage vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 342/4 der Flur 3 der Gemarkung Hankensbüttel. Diese Fläche ist damit Bestandteil des Bebauungsplanes geworden.

#### 16. Ver- und Entsorgung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber den Anforderungen an die Wasserversorgung, die Abwasser- und die Abfallbeseitigung sowie die Energieversorgung.

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

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

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird zur Versickerung bzw. zu einem geregelten Abfluß gebracht.

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

Die Stromversorgung erfolgt mit dem Anschluß an das Netz des Energieverbandes Wittingen GmbH. Eine Gasversorgung kann ebenfalls aus den bestehenden Netzen aufgebaut werden.

### 17. Städtebauliche Werte

Die Flächenbilanz für die 3. Änderung ist überschläglich ermittelt worden:

	Sondergebiet - überbaubare Fläche	1,05 ha
davon	<u>Grünflächen</u>	<u>0,22 ha</u>
	Summe	1,27 ha

### 18. Ratsbeschluß zur Begründung

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Oerreler Straße' hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung in der Zeit vom 10.07.00 bis 11.08.00 öffentlich ausgelegt und ist vom Rat der Gemeinde Hankensbüttel am 27.09.00 beschlossen worden.

Hankensbüttel, den 11. 12. 00

Siegel

.....  
(Bürgermeister/in)



.....  
(Gemeindedirektor/in)