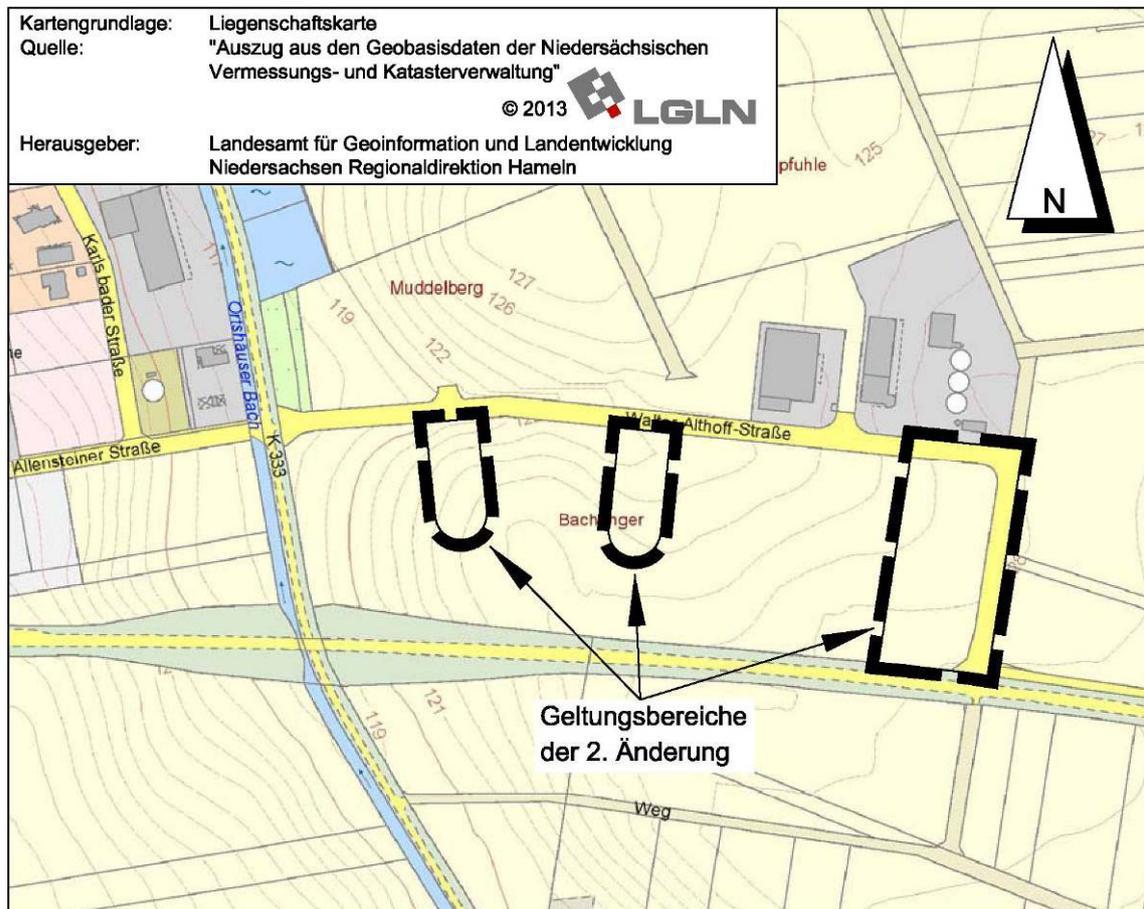


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
2.1.2014			

STADT BOCKENEM
LANDKREIS HILDESHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 01-18 „GEWERBEPARK“, 2. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenheim hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung besteht aus drei Einzelflächen, die sich im Südosten der Kernstadt Bockenheim zwischen der Walter-Althoff-Straße und der Bundesstraße 243a zur Autobahn befinden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenheim stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für die Geltungsbereiche der 2. Änderung ein Gewerbegebiet mit einer östlichen Ortsrandeingrünung fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Bauhöhe von maximal 12 m über gewachsenem Grund bebaut werden darf und neben der Planstraße A (heute: Walter-Althoff-Straße) durch zwei kurze Stichstraßen erschlossen wird. Von der Bauhöhenbegrenzung werden betriebsbedingt notwendige und baulich untergeordnete Anlagen wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen ausgenommen.

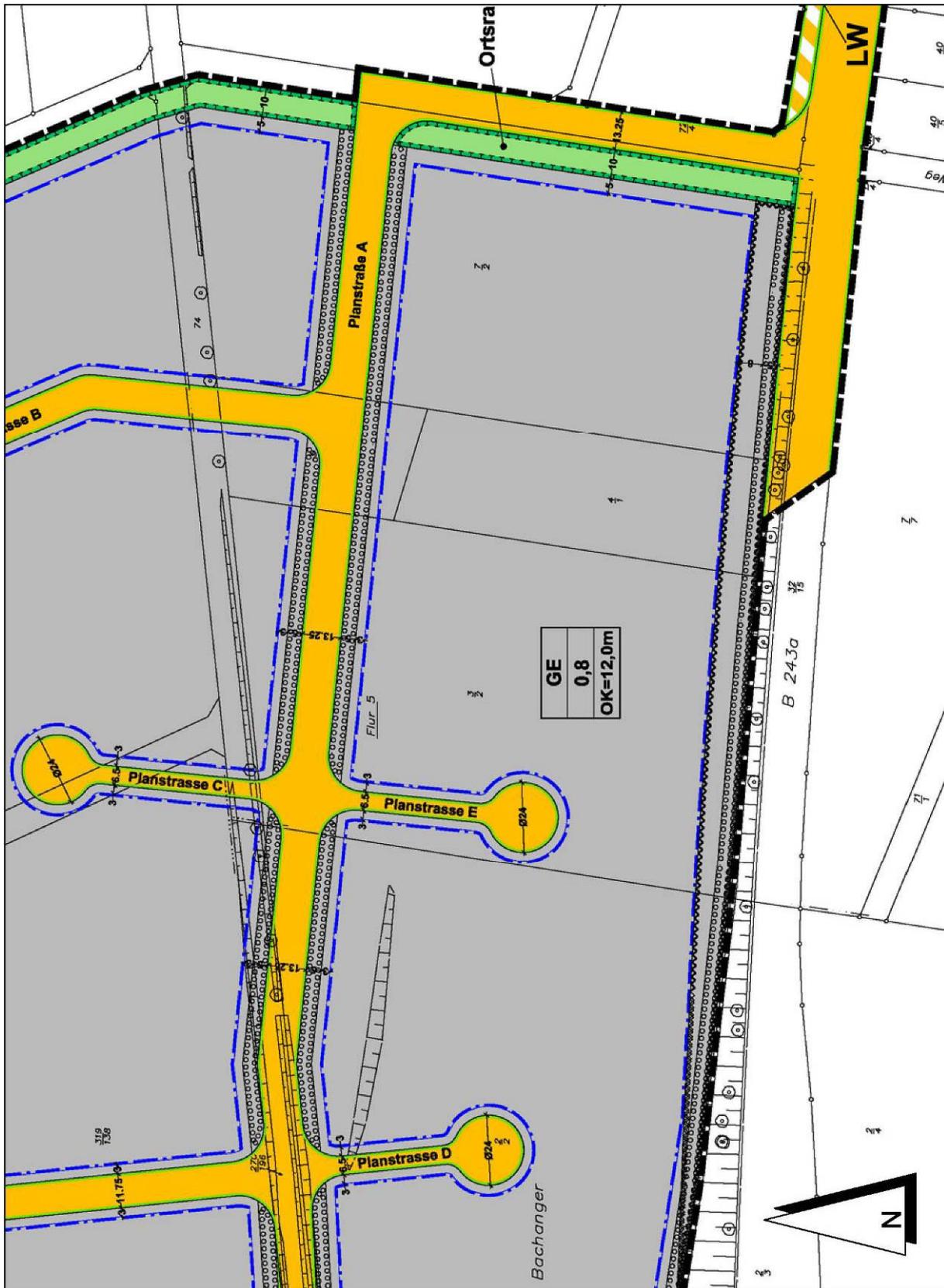
Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist Teil eines intensiv zu nutzenden Gewerbegebietes, für das ein- grünende Maßnahmen auf der Grundlage des seinerzeit erstellten Umweltberichts bestimmt worden sind.

Zu dieser Änderung wurde durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, ein „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“ erarbeitet, der dieser Begründung beiliegt und als ihr Bestandteil zu verstehen ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben.

Ausschnitt Bebauungsplan Bockenem Nr. 01-18 „Gewerbepark“, M. 1 : 2.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sollen zum einen die beiden vorgesehenen, aber nicht verwirklichten Stichstraßen aufgehoben werden und ihre Fläche in das umgebende Gewerbegebiet einbezogen werden. Ein Bedarf für eine verhältnismäßig kleinteilige Grundstücksnutzung, wie sie durch die Stichstraßen vorgegeben ist, wird nicht mehr gesehen. Stattdessen soll die Möglichkeit gegeben werden, größere Flächenansprüche erfüllen zu können.

Zum einen soll für den östlichen Änderungsbereich eine Zufahrt durch die als Orts- eingrünung festgesetzte und zukünftige private Grünfläche ermöglicht werden. Innerhalb dieses Bereiches ist der Bau einer Tankstelle vorgesehen, die bestimmungsgemäß häufig von Kraftfahrzeugen angefahren werden wird. Den Fahrern soll die Möglichkeit gegeben werden, von der Bundesstraße aus kommend das Tankstellengelände auf kurzem und übersichtlichem Weg zu erreichen. Andererseits soll die Zufahrt sich aber so weit von der Bundesstraße entfernt befinden, dass abbiegende Fahrzeuge keinen Rückstau auf die Bundesstraße bewirken.

Für die Durchfahrbarkeit der Fläche für Anpflanzungen parallel zur Walter-Althoff-Straße (Planstraße A) besteht eine Ausnahmeregelung für eine Zufahrt von maximal 14 m Breite, deren Formulierung zur Verdeutlichung noch einmal ausdrücklich auch auf diesen Fall bezogen wird.

Zusätzlich soll im Änderungsbereich 3 die Errichtung eines Werbepylons ermöglicht werden, mit dem auf die hier vorgesehene Tankstelle aufmerksam gemacht werden kann. Die damit verbundene größere Belastung des Landschaftsbildes wird in Kauf genommen, da sie als notwendig für die Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage beurteilt wird.

Innerhalb der südlichen Ortseingrünungsfläche werden keine Bäume vorgeschrieben, damit die Tankstelle von der Bundesstraße aus sichtbar bleibt. Eine Eingrünung wird hier lediglich durch Sträucher gebildet, so dass eine Mindestbepflanzung weiterhin vorgeschrieben bleibt. Ein Zurückschneiden der Sträucher auf eine maximale Höhe wird zugelassen, ebenfalls um die Sichtbeziehung nicht zu unterbrechen.

Die Ausnahmeregelung für betriebsbedingt erforderliche, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen, wird zukünftig in der Zusatzhöhe begrenzt

Die Festsetzungen werden ansonsten aus dem Ursprungsplan übernommen. Dies betrifft auch die Pflanzenlisten, wobei die Liste 3 für die Planbereiche der hier vorliegenden 2. Änderung nicht zutrifft.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bockenems im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bockenem Nr. 01-18

„Gewerbepark“

vom 20.11.2013 bis einschließlich 19.12.2013

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 06. März 2014

Siegel

gez. Bartölke
Bürgermeister



Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 1 (6) Nr. 7 i.V.m § 13 + 13a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 01-18 "Gewerbepark" (2. Änderung)

in der Stadt Bockenem
(Landkreis Hildesheim)

Beauftragt durch:

Stadt Bockenem
Buchholzmarkt 1
31167 Bockenem

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

15. Oktober 2013

Titelfoto: Blick von der B 243n (Kreuzungsbereich) nach Nordwesten auf das Plangebiet „01-18“, überlagert durch die Abgrenzung der Änderungsflächen

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2 Rechtshintergrund	6
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	6
4 Aktueller Gebietszustand	7
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	8
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der 2. Änderung.....	8
des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“	
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	11
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen	11
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung	11
 Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 01-18 „Gewerbepark“	4
Abb. 3 Bisheriger Stand der Bauleitplanung (B-Plan Nr. 01-18 „Gewerbepark“).....	4
Abb. 4 Vorläufige Anlagenplanung „Tankstelle“	5
Abb. 5 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand	8
 Literatur / Quellenangaben	 12

HINWEIS:

Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

siehe hierzu auch:

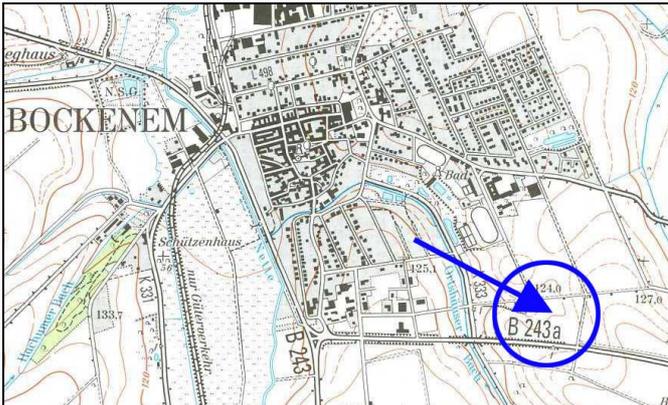
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlaß und Lage des Vorhabens

Beabsichtigt ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ in Bockenem. Ursächlich dafür ist die Absicht, sowohl insgesamt größere gewerbliche Flächeneinheiten zur Verfügung zu stellen (deshalb Aufhebung der bisherigen Planstraßen D und E) als auch durch die Neustrukturierung im östlichen Bereich die konkret beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle zu ermöglichen, dies erfordert Änderungen insbesondere in Bezug auf die notwendige Zufahrt sowie die dort bislang vorgesehenen Eingrünungen.

Die Stadt Bockenem beabsichtigt deshalb, die Planänderung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen, dabei sind auch die Umweltbelange zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt etwas abgesetzt vom südöstlichen Ortsrand von Bockenem nördlich der B 243a, wie aus Abb. 1 ersichtlich.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: NLVA (1996)

Planungsinhalte

Der Bereich der 2. Änderung umfasst insgesamt 16.289 m² bzw. 1,6289 ha. Davon entfallen 2.596 m² auf die Teilfläche 1 (bisherige Planstraße D) und 2.763 m² auf die Teilfläche 2 (bisherige Planstraße E). In beiden Teilflächen¹ überlagern sich entlang der früheren Planstraße A (heute Walter-Althoff-Straße) jeweils 170 m² „Flächen für Anpflanzungen.....“ mit den zukünftig festgesetzten GE-Flächen. Der Rest im Umfang von 10.930 m² entfällt auf die Teilfläche 3 (davon 6.912 m² GE-Fläche einschließlich Überlagerung mit „Flächen für Anpflanzungen.....“ im Umfang von 490 m², anteilig 2.889 m² Verkehrsfläche sowie 1.129 m² Grünfläche).

Ermöglicht wird damit die Einbeziehung der bisherigen Planstraßen D und E in die Gewerbeflächen. Außerdem wird von der östlichen Erschließungsstraße nun unter Einhaltung eines erforderlichen Abstandes zur B 243a eine angemessenen breite Zufahrt (knapp 15 m) zum GE-Gebiet bzw. zu der dort beabsichtigten Tankstelle geschaffen, im Zusammenhang damit wird auch die Eingrünung dort neu strukturiert.

Für alle GE-Flächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, das entspricht auch der Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan. Für die Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt werden ebenfalls wie im bisherigen B-Plan 12 m festgesetzt. Allerdings soll im Bereich der geplanten Tankstelle (Änderungsfläche 3) ein bis zu ca. 32 m hoher Pylon als Werbeträger zulässig sein.

siehe hierzu auch:

Begründung + zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 01-18 „Gewerbepark“, 2. Änd. (KELLER 2013)

Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung der betroffenen Teilflächen.

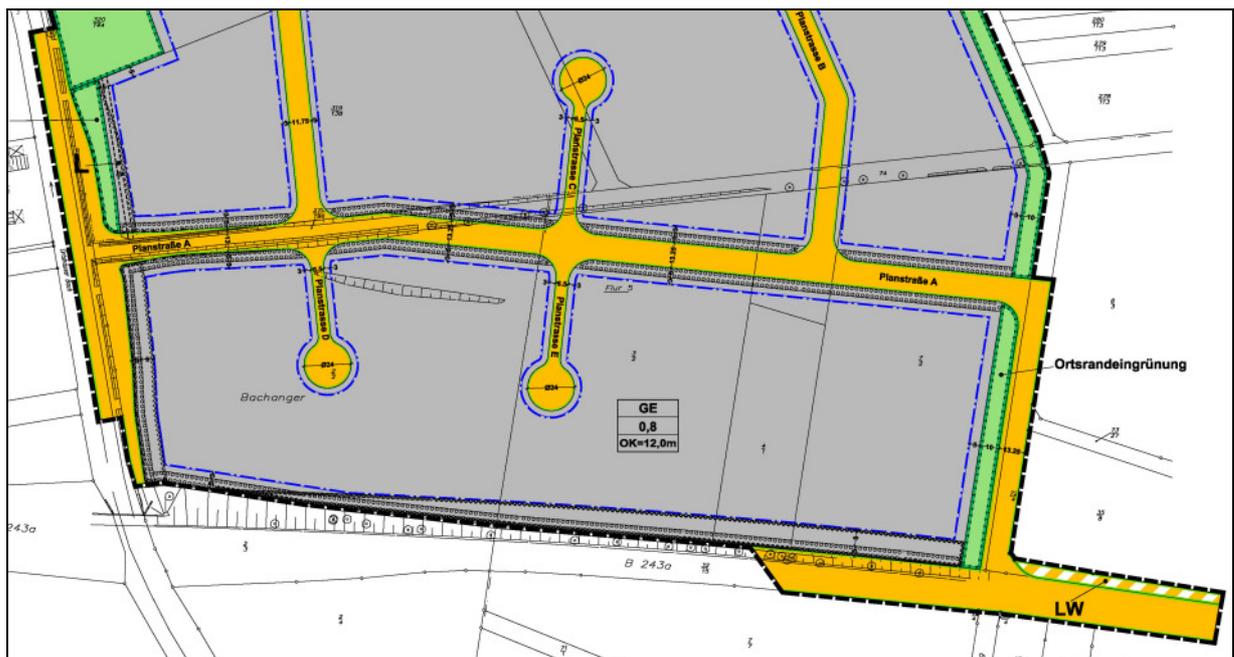
¹ Da die Änderungsflächen größer geschnitten sind als die eigentlichen Verkehrsflächen, weichen die genannten Zahlen von denen im Kap. 6 („Vorbemerkungen“) ab.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 01-18 „Gewerbepark“

**Bislang gültiger Bebauungsplan**

Im Vergleich zur beabsichtigten Änderung ergibt sich der bisher gültige Stand der Bauleitplanung aus der Darstellung in Abb. 3. Neben den beiden Erschließungs- bzw. Planstraßen D und E ist vor allem im Osten noch eine durchgängige Eingrünung vorgesehen. Festgesetzt ist auch die Durchgrünung der GE- und Verkehrsflächen mit Baumpflanzungen.

Abb. 3: Bisheriger Stand der Bauleitplanung (B-Plan Nr. 01-18 „Gewerbepark“)



Quelle: STADT BOCKENEM (2007)

2. Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm². Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig. Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Stadt Bockenem auch als Verfahren beabsichtigt.

Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Gleichwohl besteht für die Gemeinde die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

² Die Gesamtgröße der drei Änderungsflächen aus der 2. Änd. Des B-Planes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ beträgt 1,6289 ha. Selbst bei vollständiger Überbauung könnte damit der Schwellenwert von 2,0 ha nicht erreicht werden.

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4. Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (gültiger Bebauungsplan im Vergleich zum Änderungs-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie eine am 20.08. und ergänzend 01.10.2013 örtlich durchgeführte Besichtigung des Plangebietes.

Mensch / Wohnen / Erholung

Das Plangebiet erfüllt keine Wohnfunktionen, auch sind unmittelbar angrenzend in der Umgebung keine Wohngebiete vorhanden. Der überplante (und noch unbebaute) Bereich erfüllt keine speziellen Aufgaben für die örtliche (Nah-)Erholung, wenngleich er vom Straßen- bzw. Wegenetz aus durch Radfahrer oder Spaziergänger landschaftlich erlebbar ist.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Bei den betroffenen Flächen zwischen der B 243a und der früheren Planstraße A (heute Walter-Althoff-Straße) sind derzeit ausschließlich Ackerflächen vorhanden. Das bedeutet, daß aus den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes in diesem Bereich bislang noch keine Inhalte realisiert wurden.

Hinweise auf das Vorkommen von Pflanzenarten, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Pflanzenarten ist im Plangebiet voraussichtlich auch nicht zu erwarten.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten oder ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 BNatSchG ergaben sich vor Ort nicht.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind weder innerhalb des Planbereichs noch außerhalb angrenzend gegeben.

Boden

Im Bereich der Änderungsflächen sind ausschließlich Offenböden mit weitgehend naturnaher Bodenschichtung vorhanden, als Bodentyp (LBEG 2013) sind hier Pseudogley-Parabraunerden aus Lößböden gegeben. Die Böden können ihre natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung von Niederschlagswasser, Standort für Vegetation, Abkühlungswirkung etc. bislang noch in vollem Umfang erfüllen.

Wasser

Still- oder Fließgewässer sind im Bereich der Änderungsflächen oder angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert, sofern es nicht bei stärkeren Regenerenignissen oberflächlich abfließt.

Klima / Luft

Es ist hier im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur weitläufigen Offenlandschaft aufgrund der großflächig gegebenen Offenböden mit ihren Positivwirkungen (Verdunstung, Abkühlung, Windbewegung) noch von einem weitgehend ausgeglichenen Geländeklima auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungsflächen sind zwar bereits Bestandteil rechtskräftig ausgewiesener Bau- und Verkehrsflächen, der Bebauungsplan Nr. 01-18 wurde bislang aber in den nun mit der 2. Änderung überplanten Bereichen noch nicht realisiert. Stattdessen ist immer noch der Charakter von weitgehender Offenlandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) im Übergang zum Siedlungsrand gegeben.

Baulich prägend wirken die neuen Gewerbebauten nördlich der Walter-Althoff-Straße, insbesondere die hohen silbernen Agravis-Silos bestimmen dort den gewerblich strukturierten Ortsrand. Es sind teils weitreichende Blickbeziehungen in die Landschaft möglich, das Gelände fällt leicht nach Norden und Westen hin ab. Die Abb. 5 mit den Fotos 1 und 2 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild der betroffenen Flächen.

Abb. 5: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 20.08.2013)

Foto 1: Blick von der B 243a (Einmündung der Walter-Althoff-Straße) nach Nordwesten über den gesamten Gewerbepark; im Vordergrund die Änderungsfläche 3 für die geplante Tankstelle



Foto 2: Blick von Westen über den Gewerbepark



5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 01-18 (siehe Abb. 3) läßt bereits jetzt schon die Realisierung von Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8 sowie den Bau notwendiger Erschließungsstraßen zu. Ergänzend wären Anpflanzungen vorzunehmen, die vor allem entlang der Ostseite des Plangebietes eine geschlossene Ortsrandeingrünung bedingen würden. Daran würde sich ohne das Vorhaben „2. Änderung“ im Prinzip erst einmal nichts ändern. Wenn jedoch die Planinhalte des gültigen B-Planes Nr. 01-18 auch weiterhin nicht realisiert würden, bliebe es voraussichtlich bei der derzeit gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung.

6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“

Vorbemerkungen

Änderungsflächen 1 und 2

Mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 entfallen in den Änderungsflächen 1 und 2 die bisherigen Erschließungsstraßen D und E, stattdessen wird dort gewerbliche Bebauung

zulässig. Während bei Verkehrsflächen ein Befestigungs- bzw. Überbauungsanteil von durchaus 95 bis 100 % erreicht werden kann, ist dieser Anteil bei GE-Flächen mit 80 % (GRZ 0,8) deutlich stärker begrenzt. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen in die GE-Flächen kann daher durchaus als eingriffsmindernd eingestuft werden, der Anteil der so erreichbaren Minderüberbauung wird hier auf 15 % (= Differenz zwischen GRZ 0,8 bei GE und GRZ 0,95 bei Verkehrsflächen) angesetzt und beträgt für die Änderungsfläche 1 (Planstraße D) rund 115 m², für die Änderungsfläche 2 (Planstraße E) dagegen rund 119 m². Das ergibt zusammen 115 + 119 = 234 m² weniger an überbauter bzw. versiegelter Fläche.

Hinzu kommt, daß durch den Wegfall der Planstraßen D und E entlang der Südseite der Planstraße A (Walter-Althoff-Straße) dort der Pflanzstreifen geschlossen werden kann. Für Gehölzpflanzungen steht dort zukünftig eine Fläche im Umfang von 107 m² (Planstraße D) plus 86 m² (Planstraße E) = 193 m² zusätzlich zur Verfügung.

Das bedeutet, daß ein Flächenanteil von insgesamt 234 m² + 193 m² = 427 m² als Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 allein im Bereich der bisherigen Planstraßen D und E zukünftig nicht mehr überbaubar bzw. sogar mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Hier treten also im Hinblick auf Umweltauswirkungen positive Effekte ein.

Änderungsfläche 3

Im Bereich der Änderungsfläche 3 ergibt sich ein anderes Bild. Dort bleibt zwar die Baugrenze in ihrer bisherigen Lage erhalten, es wird jedoch die bislang östlich vorgesehene geschlossene 10 m breite Gehölzpflanzung auf einer Länge von 14,8 m (vgl. Darstellung im B-Plan 01-18 / 2. Änderung) unterbrochen, um eine ausreichend dimensionierte Tankstellenzufahrt vorzuhalten. Damit entfallen 148 m² Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher), dieser Flächenanteil wird in die GE-Flächen einbezogen und befestigt. Hinzu kommt, daß als Folge der bereits fertig ausgebauten Straßenanbindung an die B 243a eine Abschrägung der bislang geradlinig durchgezogenen Fläche für Gehölzpflanzungen vorgenommen werden muß, dadurch entfallen nochmals 75 m² an bisheriger Pflanzfläche. Die Gesamtminderung an Pflanzfläche in diesem Bereich beträgt damit 148 m² + 75 m² = 223 m², das wiederum liegt nur geringfügig über der Größenordnung des für die Änderungsflächen 1 und 2 ermittelten zusätzlich entstehenden Pflanzflächenanteils (193 m²; s.o.). Damit können Verlust und Neuentwicklung von Pflanzflächen in der Bilanz als weitgehend ausgeglichen angesehen werden.

Sonstige Festsetzungen

Neu ist, daß in der Änderungsfläche 3 zukünftig auf einer Grundfläche von höchstens 10 m² ein maximal 32 m hoher Werbepylon zulässig sein soll, diese Höhenentwicklung geht also deutlich über das bisher und auch weiterhin in den GE-Flächen festgesetzte Maß von 12 m hinaus. Allerdings ist zu bedenken, daß diese Höhe diejenige der nördlich stehenden Agravis-Silos nicht übersteigt. Der Pylon ist nicht eingrünbar, er ist aber für die Orientierung der Tankstellenkunden unverzichtbar und so gewollt.

Die textlichen Festsetzungen für den nördlichen (längeren) Teil der Ortsrandeingrünung entsprechen nach Art und Umfang denjenigen des bislang gültigen Bebauungsplanes. Für den südlichen (kürzeren) Teil dieser Ortsrandeingrünung tritt insofern eine Änderung ein, als dort zukünftig nur noch Straucharten und keine Bäume mehr anzupflanzen sind. Auch soll dort, um die Preistafel der Tankstelle sichtbar und die Anlage insgesamt von der B 243a aus hinreichend erkennbar zu gestalten, eine Beschränkung der Wuchshöhe auf 2,5 m festgesetzt werden.

Auch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen für die Anpflanzung von mindestens je einem hochstämmigen Laubbaum je 500 m² überbaubarer GE-Fläche entsprechen die Festsetzungen der 2. Änderung nach Art und Umfang denjenigen des bislang gültigen Bebauungsplanes.

Die Vorgabe für beidseitige Bepflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen entspricht ebenfalls der bisherigen Festsetzung.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 8 PKW-Stellplätze.

Nach dem bislang gültigen Bebauungsplan ist innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen je 200 m² versiegelter Oberfläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Eine gleichlautende Festsetzung ist auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 beabsichtigt. Aufgrund der Umwandlung von Verkehrsflächen in GE-Flächen ist im Ergebnis jedoch festzustellen, daß insgesamt rund 5 Bäume weniger innerhalb der geänderten Teilflächen 1 und 2 anzupflanzen sein werden, in dieser Hinsicht ist die Bilanz für die Durchgrünung des Plangebietes also leicht defizitär.

Hinsichtlich erforderlicher Grundstückszufahrten wird bereits im gültigen Bebauungsplan festgesetzt, daß solche Zufahrten auf einer Länge von maximal 14 m pro Grundstück zulässig sein sollen. Ausdrücklich ausgeschlossen war damit nicht, daß dabei auch Zufahrten durch die Bepflanzung entlang der Planstraße A (Walter-Althoff-Straße) gelegt werden können. Diese Möglichkeit wird nun mit der 2.

Änderung noch einmal explizit zugelassen. Eine genauere Bilanzierung hinsichtlich des Umfanges betroffener Pflanzflächen ist nicht möglich, da keine verbindlichen Grundstückszuschnitte vorliegen. Für die geplante Tankstelle ist jedoch absehbar, daß im Norden voraussichtlich noch eine Anbindung an die Straße (Ausfahrt; vgl. Abb. 4) erfolgen soll.

An der Begrünungspflicht für Fassadenflächen ab einer bestimmten Größe ändert sich auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 nichts.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Einer Mehrversiegelung von rund 223 m² im Bereich der Änderungsfläche 3 (geplante Tankstelle) steht eine Minderversiegelung im Bereich der Änderungsflächen 1 und 2 im Umfang von 234 m² gegenüber. Dem Verlust an flächigen Gehölzpflanzungen im Umfang von 223 m² in der Änderungsfläche 3 steht ein Mehr an Pflanzungen im Umfang von 193 m² in den Änderungsflächen 1 und 2 gegenüber. Beide Sachverhalte können hier mit Blick auf die Gesamtfläche der 2. Bebauungsplan-Änderung (1,6289 ha) als ausgewogen eingestuft werden. Als leicht defizitär ist anzusehen, daß innerhalb der GE-Flächen voraussichtlich ca. 5 Laubbäume weniger angepflanzt werden können als bei Realisierung der Erschließungsstraßen D und E. Dies wird (ebenfalls vor dem Hintergrund der Gesamtgröße der Änderungsflächen 1 – 3 oder gar des gesamten gültigen Bebauungsplanes 01-18) als hinnehmbar beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind in der Gesamtbilanz daher nicht zu erwarten. Auch ist nicht erkennbar, daß die Vorschriften des § 44 BNatSchG verletzt werden oder dass hier besonders bzw. streng geschützte Arten bzw. deren lokale Populationen nach der Liste des NLWKN (2008) beeinträchtigt oder die jeweiligen Erhaltungszustände verschlechtert werden. Schließlich ist zu sehen, daß es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Auch in Bezug auf die biologische Vielfalt werden keine nachteiligen Auswirkungen gesehen.

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. deutliche Verschlechterungen eintreten werden, da insbesondere das Verhältnis von Mehr- und Minderversiegelung ausgeglichen ist.

Speziell in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch als nachteilig anzusehen, daß mit dem zukünftig zulässigen Werbepylon ein weiteres, vertikal sehr hoch aufragendes technisches Bauwerk entstehen wird, welches nicht eingrünbar ist. Da jedoch einerseits der betroffene Bereich mit den hohen silbernen Agravis-Silos bereits in dieser Hinsicht vorbelastet ist und andererseits ein solcher Pylon unverzichtbarer Bestandteil der Tankstellenanlage ist, wird das hinzunehmen sein. Die nun in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene östliche Ortsrandeingrünung wird jedoch im Vergleich mit der bislang dort festgesetzten Eingrünung trotz Unterbrechung durch eine Zufahrt und trotz der Höhenbeschränkung im südlichen (kürzeren) Pflanzungsteil noch eine hinreichende Grüngestaltung in diesem Bereich vorhalten können.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt in dieser Hinsicht keine nachteiligen Auswirkungen erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auch in dieser Hinsicht sind im Vergleich zum bisherigen Zustand bzw. Planungsstand keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu sind nicht verfügbar bzw. möglich.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Solche Darstellungen sind hier im Bereich eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht relevant.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

In dieser Hinsicht sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d zu erwarten. Zu begründen ist dies vor allem mit den bereits durch den B-Plan Nr. 01-18 zulässigen Nutzungen „GE-Flächen“ und „Verkehrsflächen“ bzw. durch den dadurch bereits möglichen Anteil an Überbauung bzw. Versiegelung sowie mit der wie beschrieben weitgehend ausgeglichenen Flächenbilanz.

7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ beabsichtigte Nutzungsänderung, weil keine bislang unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern die beabsichtigte Flächennutzung innerhalb bereits rechtsgültig ausgewiesener Gewerbe- bzw. Verkehrsflächen lediglich neu strukturiert werden soll.

8. Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ enthält in ausreichendem Umfang und in Anlehnung an den bislang gültigen Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen für Anpflanzungen nach den Vorschriften des BauGB. Speziell mit Blick auf die östliche Ortsrandeingrünung waren diese an die bereits konkret beabsichtigte Nutzung „Tankstelle“ anzupassen, indem sowohl eine Zufahrt zu berücksichtigen als auch eine Wuchshöhenbeschränkung auf einem Teilabschnitt der Eingrünung notwendig war.

Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-18 „Gewerbepark“ enthält bereits alle erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen, so daß die Formulierung weiterer Inhalte zur Übernahme verzichtbar ist.

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. am 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- STADT BOCKENEM: Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“ (2007)
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“, 2. Änderung. Zeichnerische Darstellung und Begründung.- Stand 30.09.2013
- KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113
- LBEG >>> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> , Stand 14.10.2013
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007, Az: 60 00 00 01 : 25
- NLVA >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT –Landesvermessung-: Topographische Karte 1:25000, Blatt 3926 Bad Salzdetfurth, Ausgabe 1996
- PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006
- TOTAL DEUTSCHLAND GmbH / HEINE Architekturbüro: Entwurf „Neubau LKW-freundliche TOTAL TANKSTELLE“, Stand August 2013