

Gemeinde Vögelsen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 21 „Hebenkampe II“

mit örtlicher Bauvorschrift

Kurzbegründung

Stand: Vorentwurf

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

ÜBERSICHTSPLAN

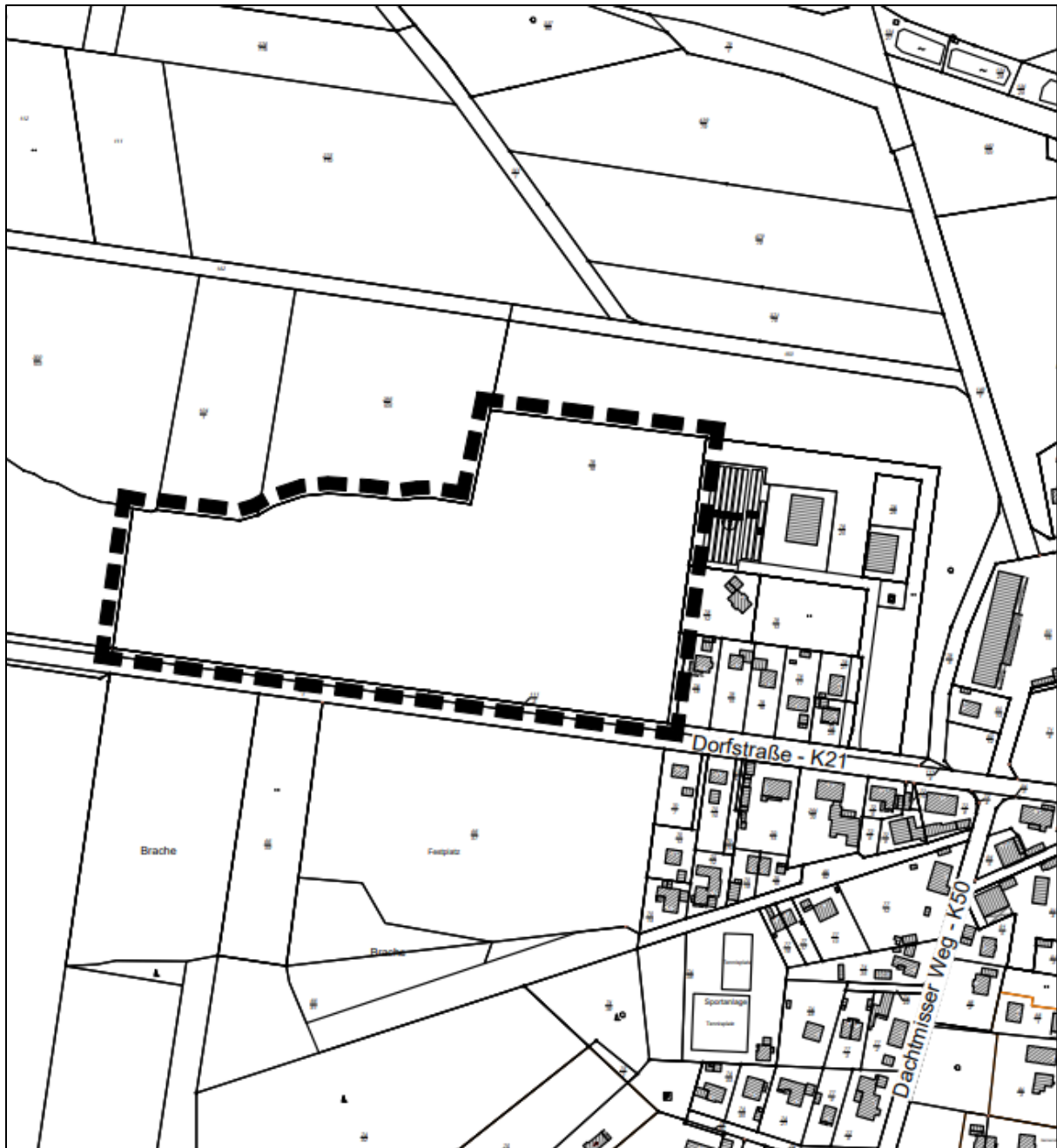


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, ohne Maßstab



Grenze des Geltungsbereiches

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtsplan	2
1 Anlass und Ziel	4
2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3 Planungsvorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Angrenzender Bebauungsplan	11
3.5 Denkmalschutz	11
4 Planung.....	12
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.2 Örtliche Bauvorschrift.....	16
5 Städtebauliche Werte	17
6 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit.....	18
7 Bauleitplanerisches Verfahren	19

1 ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Vögelsen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hebenkampe II dem Bedarf nach Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbebetriebe in Vögelsen mit einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Hebenkampe I nachzukommen. Ziel ist es damit, eine nachhaltige Entwicklung der ortsansässigen Unternehmen zu fördern, Arbeitsplätze innerhalb des Siedlungsgebietes zu sichern und die Gemeinde Vögelsen als Standort für Betriebe und Unternehmen zu erhalten. Zusätzlich soll außerdem der Standort eines neuen Feuerwehrhauses planungsrechtlich mit diesem Bebauungsplan gesichert werden.

2 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Vögelsen angrenzend an das schon vorhandene Gewerbegebiet Hebenkampe I nördlich der Dorfstraße (Kreisstraße 21, Richtung Mechtersen).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einzelne Bäume bzw. eine Gehölzreihe und im Nordosten durch ein Waldstück begrenzt. Östlich befindet sich das bereits bebaute Gewerbegebiet Hebenkampe I und im Westen und Nordwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der Dorfstraße befindet sich das Festplatzgelände von Vögelsen mit diversen Freizeiteinrichtungen.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, ohne Maßstab

Das vorhandene Gelände im Plangebiet fällt von ca. 21 m über NHN im Südosten auf ca. 17 m über NHN im Norden bzw. Nordwesten um ca. 4 m ab.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Es wird in den nachfolgenden Ausführungen differenziert zwischen dem derzeit rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg sowie dem in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm.

3.1.1 Rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

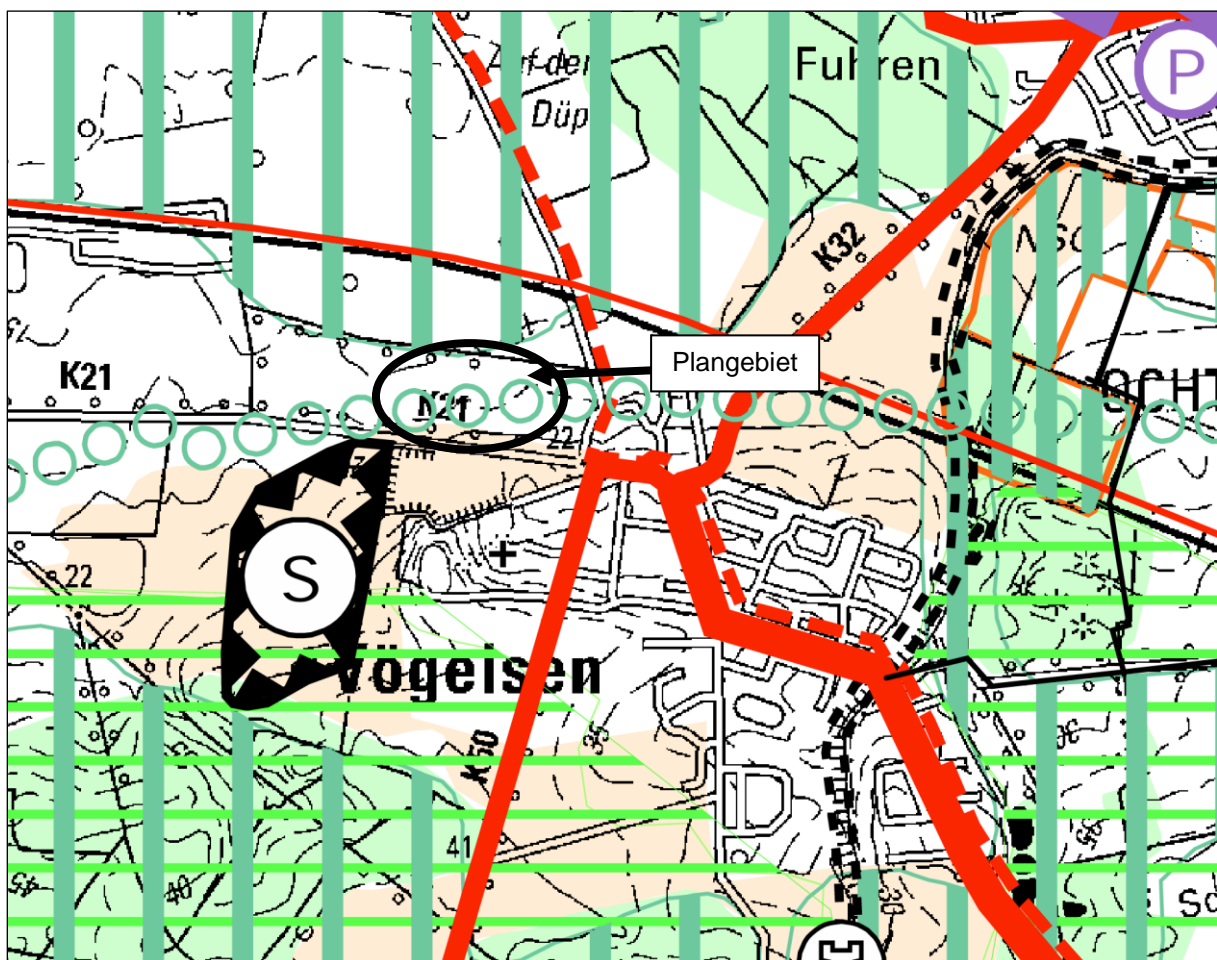


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Für das Plangebiet werden keine besonderen raumbedeutsame Planungsziele oder Grundsätze im RROP festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich der Harburger Elbmarsch zum Geestbereich der Lüneburger Heide (grüne Kreislinie).

Nördlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an das Plangebiet an. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da hier durch Festsetzung eines Gehölzstreifens ein harmonischer Übergang zwischen Plangebiet und Landschaft entwickelt wird.

Im Südosten wird im RROP ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung dargestellt, sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Beide Ausweisungen werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Bezüglich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die Fläche direkt südlich des Plangebietes bereits durch einen Bebauungsplan als Freizeitfläche gesichert ist.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Nach dem RROP gilt bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Grundsatz der dezentralen Konzentration mit einer entsprechend hierarchischen Abstufung. Vorrangig sollen sie dort gesichert oder ausgewiesen werden, wo bezogen auf die jeweils unterschiedlichen Anforderungen besondere Standortvorteile bestehen oder geschaffen werden. Bei allen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind neben den Belangen der Wirtschaft auch die des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes zu beachten (vgl. Ziffern 2.1 20 und 21 RROP).

Im RROP werden für Industrie- und Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung insbesondere Amelinghausen, Bleckede, Dahlenburg, Neetze, Neuhaus und Scharnebeck benannt. Zusätzlich sieht das RROP für die Gemeinden Wittorf und Bardowick ferner ein Ansiedlungsgebiet für Industrie- und Gewerbeflächen vor:

*Von überregionaler oder regionaler Bedeutung sind die Industrie- und Gewerbegebiete im Osten (Bilmer Berg) und Norden (Goseburg/Zeltberg) Lüneburgs und Flächen im näheren Einzugsbereich, und zwar an den Standorten Adendorf, **Bardowick/Wittorfer Heide**, Embsen, Melbeck, und Vastorf (Standorte mit der Schwerpunktaufgabe „Arbeitsstätten“). (RROP 2.1 21).*

Die Sicherung weiterer Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf durch die kommunale Bauleitplanung – vornehmlich in den Grundzentren insbesondere zur angemessenen Standortsicherung vorhandener und diese ergänzender Betriebe – bleibt unberührt (vgl. Ziffer 2.1.22 RROP).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung eines schon vorhandenen Gewerbegebietes, mit dem Ziel, die neuen Flächen gezielt an Unternehmen zu vergeben, die bereits im Gemeindegebiet Vögelsen ansässig sind, um somit bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eine Weiterentwicklung ortsansässiger Unternehmen in Vögelsen zu fördern.

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Planung mit den o.g. Regelungen des RROP vereinbar ist. Die Belange des Städtebaus, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Umweltschutzes werden bei der Planung beachtet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt, der auch diese Aspekte berücksichtigt.

Fazit: Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

3.1.2 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Jedoch erlaubt der vorliegende Planungsstand noch keine Einstufung der geplanten Festlegungen als Ziele der Raumordnung in Aufstellung. Abhängig vom Fortschritt der Neuaufstellung des RROP sind im weiteren Planungsprozess die dann in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird der Entwurf des RROP daher noch nicht vollständig in die Abwägung einbezogen.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aus dem Dezember 2022 zu entnehmen, in welchem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

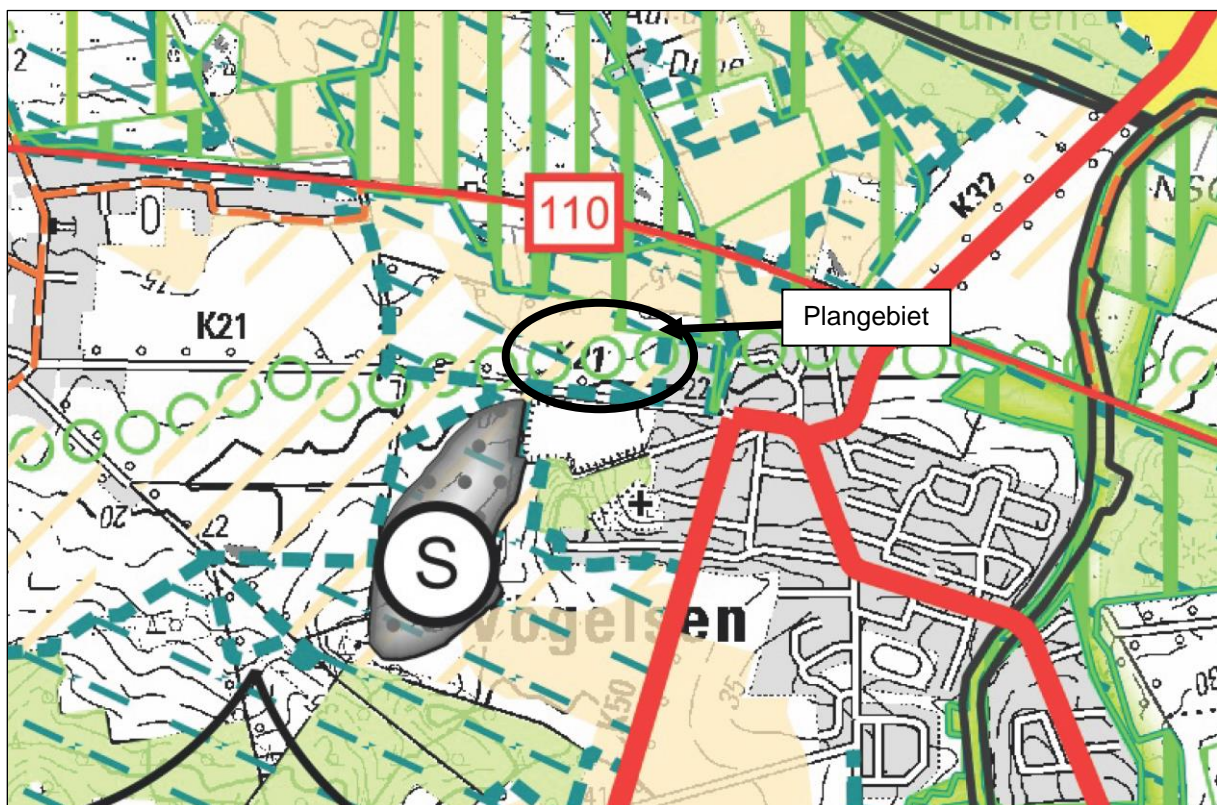


Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (Ziffer 3.2.1 03 RROP-Entwurf). Die in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen festgelegten Gebiete sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft sowie als Beregnungsflächen mit Bedeutung für den Hackfrüchteanbau gesichert werden.

Der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Hebenkampe und der Neuansiedlung der Feuerwehr an der Kreisstraße 21 wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Vögelsen vorhanden sind. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der vorliegenden Planung besonders berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung. Aus diesen Gründen wird eine Überplanung dieser Ackerfläche als vertretbar und mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar angesehen.

Entwicklung der räumlichen Struktur

Nach dem RROP-Entwurf sollen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung und ein hohes Beschäftigungsniveau im Landkreis Lüneburg unter anderem die besonderen Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt werden, der Unternehmensbestand soll erhalten, entwickelt und gefördert werden und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden (Vgl. Ziffer 1.1 07 RROP-Entwurf).

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und der Standort gesichert. Durch die Betriebserweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Standortvorteile genutzt und weiterentwickelt. Dieses entspricht dem oben genannten Grundsätzen der Raumordnung.

Entwicklung der Siedlungsstruktur – gewerbliche Entwicklung

Nach dem RROP-Entwurf soll die gewerbliche Entwicklung bedarfs- und lage- und funktionsgerecht unter Berücksichtigung der Anforderungen verschiedener Gewerbetypen erfolgen (vgl. Ziffer 2.1.3 01 RROP-Entwurf).

Nach dem RROP-Entwurf sind Gewerbeflächen, die nicht den Standorten mit überregionaler Bedeutung nach Ziffer 2.1.3 02 zuzuordnen sind und über den lokalen Eigenbedarf hinausgehen, in oder angrenzend an zentrale Siedlungsgebiete zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziffer 2.1.3 03 RROP-Entwurf).

Der Begründung zum RROP-Entwurf ist hierzu zu entnehmen, dass die Schaffung ortsangemessener Gewerbeflächen für den lokalen Bedarf zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe oder zur Unternehmensgründung aus der Gemeinde in Orten ohne gewerbliche Funktionszuweisung von einer regionalplanerischen Steuerung unberührt bleibt. Dies kann insbesondere der Standortsicherung vorhandener Betriebe, der Erschließung endogener Entwicklungspotenziale und der Nutzung der Chancen der Digitalisierung für den ländlichen Raum dienen (vgl. Seite 88 der Begründung des RROP-Entwurfes).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes, das vorrangig zur Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe genutzt werden soll, die sich an ihren bisherigen Betriebsstandorten aus verschiedenen Gründen (Immissionskonflikte, räumlich beengte Lage etc.) nicht ausreichend entwickeln können. Der Bedarf für die Erweiterung ist gegeben und ist auch Anlass dieser Planung. Die geplante gewerbliche Entwicklung kann somit als bedarfs-, lage- und funktionsgerecht bewertet werden. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die Planung mit den o.g. Regelungen des RROP vereinbar ist.

Fazit: Die Planung ist mit dem RROP-Entwurf vereinbar.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem auch ein Zielkonzept formuliert. Der LRP legt keine verbindlichen Ziele fest. Der LRP wurde in die Abwägung eingestellt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

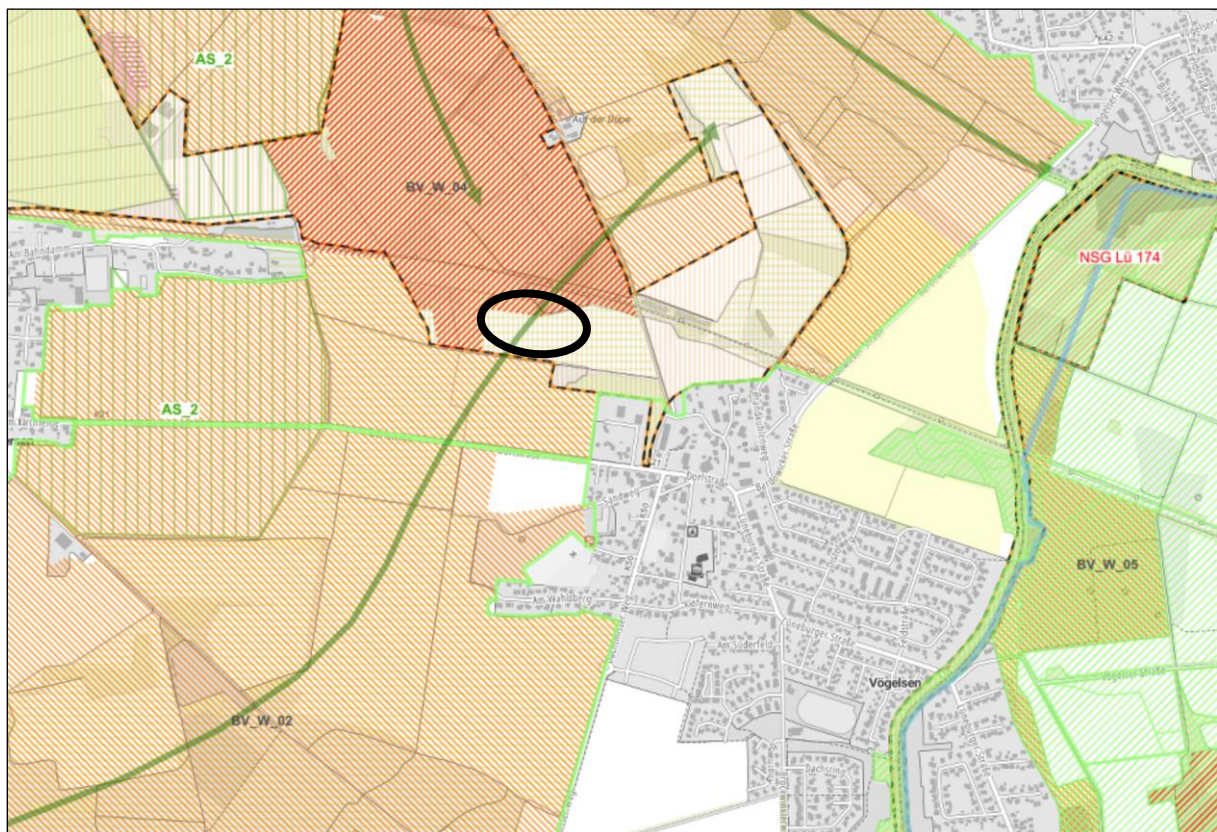


Abbildung 5: Auszug aus der Themenkarte „Zielkonzept“ des Landschaftsrahmenplanes des Landkreis Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

In der Karte „Zielkonzept (gesamt)“ des LRP wird für das Plangebiet die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet attestiert. Hierbei ist aus Sicht der Gemeinde Vögelsen zu beachten, dass dieses kleinteilige Plangebiet im Süden bereits durch das Freizeitgelände und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägt wird.

Es bietet sich aus siedlungsstruktureller Sicht an, dieses Gewerbegebiet weiterzuentwickeln, statt einen völlig neuen Gewerbestandort an einer anderen Stelle neu zu etablieren.

Bei der Entwicklung des Plangebietes werden die bestehenden naturräumlichen wichtigen Strukturen gesichert und weiterentwickelt (Gehölzreihen und Waldbereiche, außerdem wird auch entlang der Kreisstraße eine großzügige Gehölzreihe entwickelt, sodass das Plangebiet harmonisch in die Landschaft eingebunden wird und das Landschaftsbild nicht unzumutbar belastet wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Bardowick stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Dagegen wird die Fläche des vorangegangenen Bebauungsplanes (Nr. 17 „Im Hebenkampe“ mit örtlicher Bauvorschrift) als gewerbliche Baufläche dargestellt, die wiederum von einer Grünfläche umfasst wird.

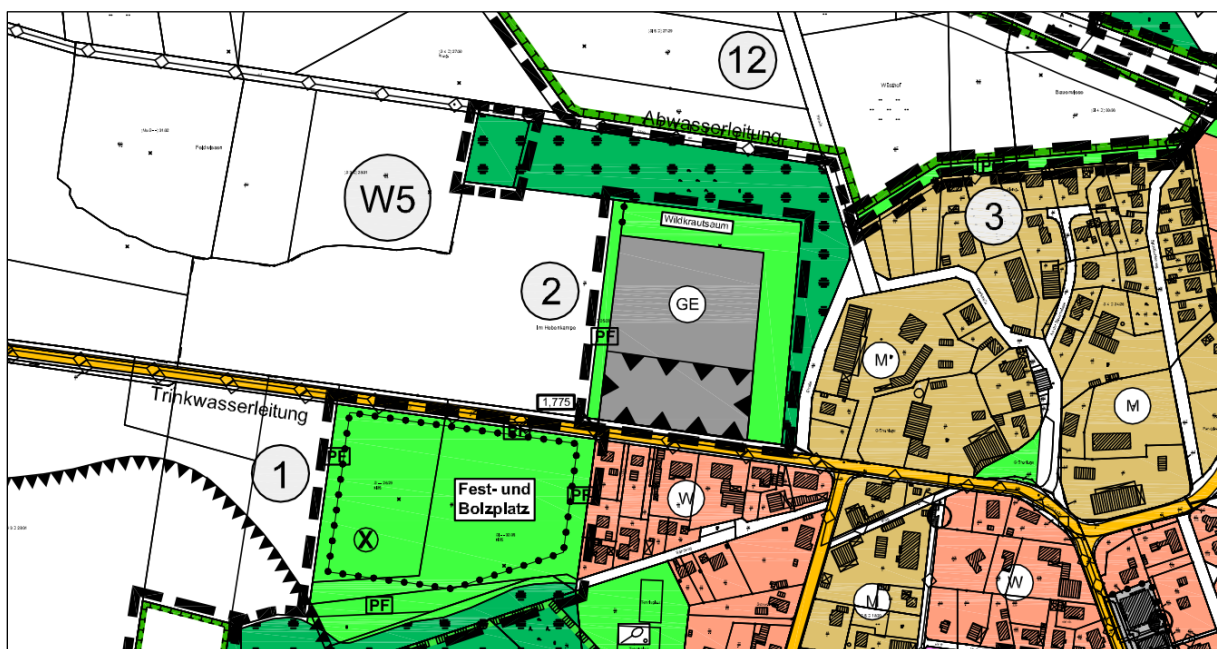


Abbildung 6: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zur aktuell gültigen 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, ohne Maßstab

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Bardowick. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche für die Landwirtschaft zukünftig größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt und von der Darstellung einer Grünfläche umfasst.

Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Angrenzender Bebauungsplan

Mit dem vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 17 „Im Hebenkampe“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde auf der östlich angrenzenden Fläche bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Hierzu wurden zwei Gewerbegebiete festgesetzt, die mit Baugrenzen versehen sind und größtenteils überbaut wurden, wie dem vorangegangenen Luftbild (s. Kap. 2, Begründung) entnommen werden kann. Die Gewerbegebiete werden durch Grünflächen gegliedert bzw. umfasst, die wiederum mit einem Anpflanzgebot belegt sind.

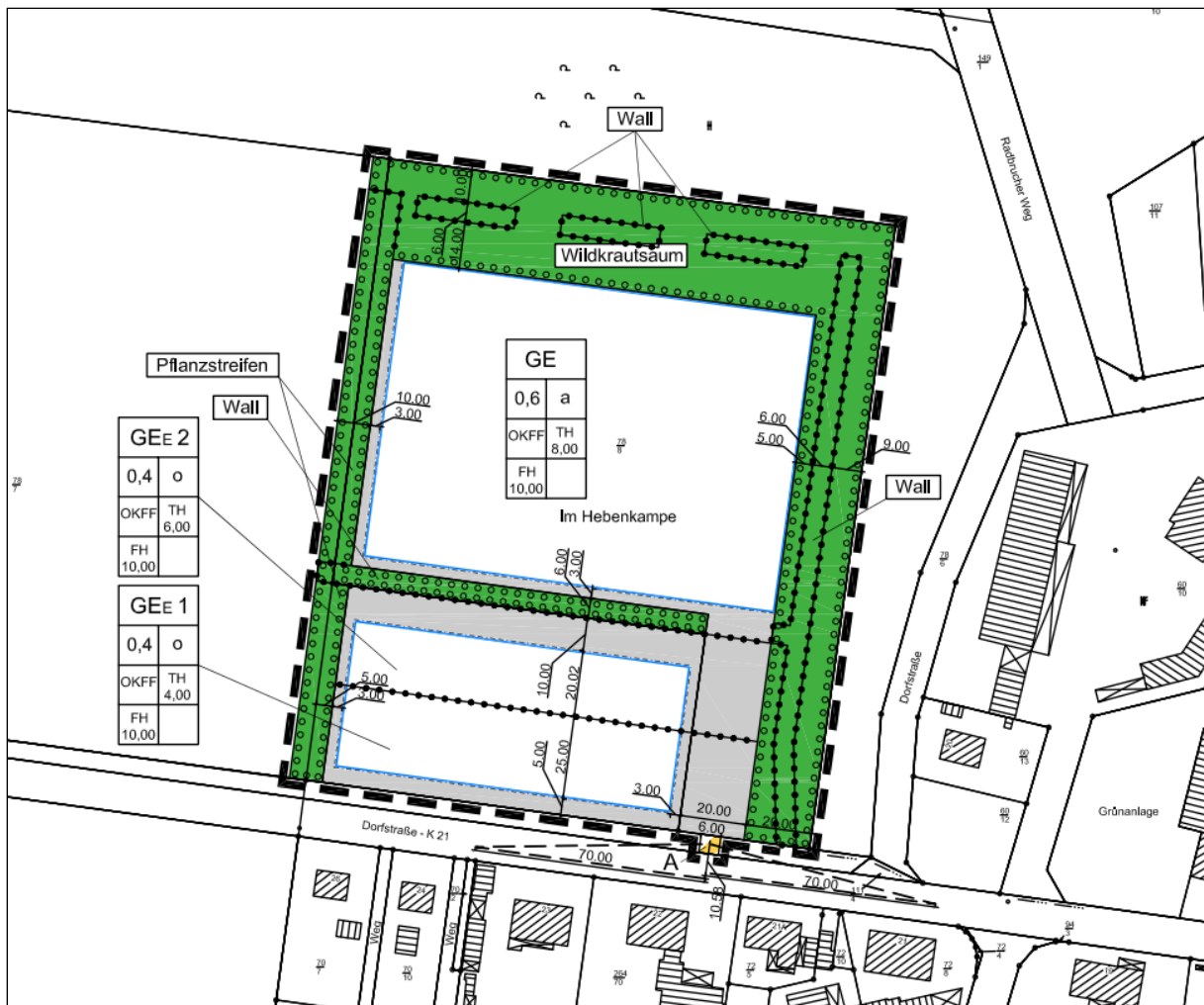


Abbildung 7: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Im Hebenkampe“ mit örtlicher Bauvorschrift (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Lüneburg, ohne Maßstab

3.5 Denkmalschutz

Unter Kulturgütern sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Gemäß der Darstellung im Denkmaltatlas des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen direkten Umgebung keine baulichen Denkmale bekannt. Daher werden Kulturdenkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für den Fall, dass insbesondere bei Durchführung von Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine

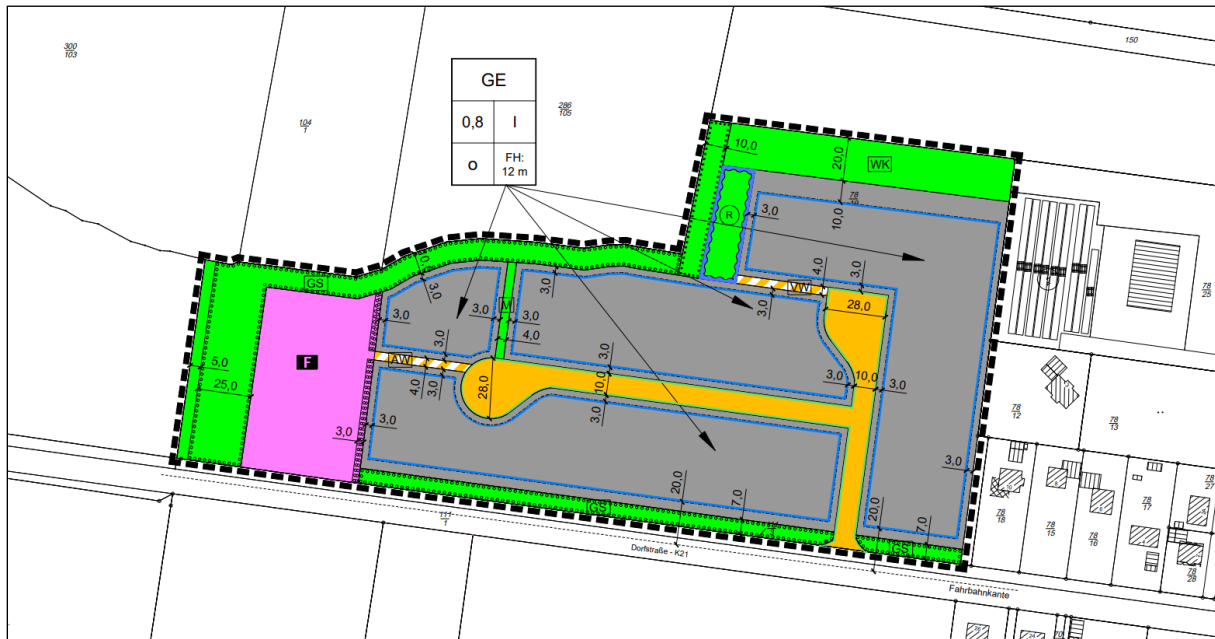


Abbildung 9: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung zum vorliegenden Bebauungsplan (genordet),
Quelle: Planungsbüro Patt, ohne Maßstab

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen erfolgen Festsetzungen über ein Gewerbegebiet (GE) sowie über eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Mit den Festsetzungen wird sowohl der östlich befindliche Gewerbebestandort in westlicher Richtung erweitert als auch der bedeutsame Standort für die lokale Feuerwehr gesichert.

Gewerbegebiet

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (siehe auch § 8 BauNVO).

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind nur zulässig in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden und Lärmschutzeinrichtungen sowie auf Stellplatzflächen. Damit können Freiflächenphotovoltaikanlagen, die in einer Flächenkonkurrenz zu den zulässigen und beabsichtigten Arten von Betrieben zählen, vermieden werden. Darüber hinaus ist das Ziel der Gewerbegebietsentwicklung die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ausnahmsweise können im Übrigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Gebäude, die der alleinigen oder weit überwiegenderen Nutzung als Wohngebäude im vorgenannten Sinne dienen, sind dabei nicht zulässig. Dies dient der Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, da solche Nutzungen nicht den ortsüblichen und in diesem Gebiet beabsichtigten Nutzungen entsprechen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Verkaufsstätten von im Gewerbegebiet produzierenden sowie weiterverarbeitenden Gewerben und Handwerksbetrieben, wenn diese dem Hauptbetrieb in der Geschossfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200,0 m² nicht überschreiten.

Gemeinbedarfsfläche

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind öffentliche Einrichtungen und Anlagen zulässig, wobei sich die Zweckbestimmung auf die Nutzung für die Feuerwehr beschränkt, um die Einrichtung eines neuen (erforderlichen) Standortes für die lokale Feuerwehr zu ermöglichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, mit der eine ausreichende Flexibilität in der Grundstücksausnutzung hinsichtlich der zu versiegelnden Fläche gegeben werden soll. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundflächenzahl nicht durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO angeführten Anlagen (Flächen von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) überschritten werden darf.

Die Höhe der Gebäude auf den Gewerbeflächen ist auf ein Vollgeschoss mit einer zulässigen Firsthöhe von maximal 12,0 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe wird im weiteren Verfahren ergänzt. Mit der festgesetzten Höhenentwicklung sollen unmaßstäbliche Gebäudehöhen vermieden werden.

4.1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, die Hauptgebäude sind mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten und in der Länge auf 50 m zu begrenzen.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich über die Festsetzung von Baugrenzen auf den Gewerbeflächen. Grundsätzlich werden großzügige Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Straßenverkehrsflächen (20 m zur Fahrbahn) und Grünflächen von i. d. R. 3,0 m. Zu der im Norden befindlichen Grünfläche wird ein Abstand von 10,0 m eingehalten, um den ökologischen Übergang hin zu den nördlich angrenzenden Waldflächen zu gewährleisten.

4.1.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Dorfstraße (K21) erschlossen, wobei für das Gewerbegebiet eine Zufahrt vorgesehen ist. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m und Anschluss an Wendeanlagen mit einem Durchmesser von jeweils 28,0 m. Daran knüpfen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an, um die Zugänglichkeit zur Gemeinbedarfsfläche und dem Hochwasserrückhaltebecken zu ermöglichen.

4.1.6 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Gewerbeflächen bzw. auf der Gemeinbedarfsfläche über begrünte Mulden oder durch andere geeignete technische Maßnahmen zur Versickerung zu bringen, wobei eine Brauchwassernutzung zulässig ist. Hingegen erfolgt die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Zusätzlich wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung eines Hochwasserrückhaltebeckens festgesetzt, um auf zukünftige Starkregenereignisse reagieren zu können.

Es wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze sowohl auf den Gewerbeflächen als auch auf der Gemeinbedarfsfläche nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. als Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasensteine oder Schotterrasen) gestaltet werden dürfen.

Weiterführend wird auf die Durchführung eines Gutachtens hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Plangebiet verwiesen. Mit den Festsetzungen wird somit sichergestellt, dass die Versickerung und Verdunstung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

4.1.7 Grünordnung

Die festgesetzten Baugebiete (GE und Gemeinbedarfsfläche) werden westlich, nördlich und teilweise südlich von öffentlichen Grünflächen umfasst, die größtenteils mit einem Anpflanzgebot belegt sind. Demnach sind die Flächen, welche als Gehölzstreifen gekennzeichnet werden, als Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei ist auf der nördlichen Grünfläche eine 4-reihige bzw. auf der südlichen Grünfläche entlang der Dorfstraße eine 2-reihige Baum-Strauchhecke festgesetzt, während die westliche Grünfläche flächig (mit 14 Reihen in Nord-Süd-Richtung) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, pflegen und zu erhalten ist. Bei der Bepflanzung sind fünf bis zehn Sträucher derselben Art im Verbund und einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen, wobei zusätzlich standortheimische Laubbäume in einem Abstand von maximal 15,0 m untereinander anzuordnen sind. Das auf der Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzte Rückhalte- und Versickerungsbecken ist mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten, während die Böschungsbereiche mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen sind.

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf der mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünfläche im Norden des Plangebietes sind mit Ausnahme der Zitterpappeln dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Mit den Anpflanz- und Erhaltungsgeboten wird sichergestellt, dass sich das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche in die Umgebung einfügen und ein harmonischer bzw. ökologischer Übergang hin zur freien Landschaft und der Waldfläche nördlich des Plangebietes geschaffen wird.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Sinne der Ökologie und eines attraktiven Straßenbildes in den Seitenräumen bzw. auf den Wendeanlagen mindestens 25 mittelkronige Laubbäume anzuordnen. Hinsichtlich der privaten Stellplätze ist je vier PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dies dient einer harmonischen Gliederung von Stellplätzen sowie der Ökologie.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist ferner pro 400 m² Baufläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die restlichen, nicht überbaubaren Flächen sind insgesamt zu begrünen, wodurch Schotterbeete und Schottergärten ausgeschlossen sind. Die Festsetzungen leisten insbesondere während der Sommermonate einen Beitrag zur Abkühlung des Plangebietes und tragen zur Schattenbildung bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die angeführten Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung nur heimische Laubgehölze verwendet werden dürfen, um die ökologische Einfügung zu gewährleisten. Weiterführend wird daher auf die textlichen Festsetzungen und darin angeführten Pflanzlisten und Mindestqualitäten für die anzupflanzenden Bäumen und Sträucher verwiesen. Alle Gehölze sind grundsätzlich dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Einfügung der baulichen Anlagen in das Ortsbild sichergestellt. Gleichzeitig schaffen die Vorschriften einen Rahmen für die Baugestaltung hinsichtlich der Außenwände, Werbeanlagen und Einfriedungen innerhalb des Plangebietes.

Außenwände

Die Vorschriften zur Farbe der Gebäudefassaden auf den Gewerbeflächen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des angrenzenden Gewerbegebietes. Dabei zulässig sind Farben mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 bis maximal 70, wobei lichtgraue, resedagrüne und rotbraune Farbtöne empfohlen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung können Photovoltaik-Fassaden oder -Fassadenelemente verwendet werden.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen innerhalb des Ortsbildes als störend empfunden werden können, sind diese nur an der Stätte der Leistung und, sofern diese an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Werbeanlagen, die nicht an der Fassade angebracht sind, dürfen nur als Werbetafel mit einer

Werbefläche von insgesamt 2,00 m² in einer Höhe von maximal 4,50 m über dem vorhandenen Gelände angebracht werden. Dabei ist nur eine Werbetafel pro Grundstück möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen nicht zulässig sind. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe von maximal 4,50 m über der Oberkante der ausgebauten Fahrbahn der Erschließungsstraße in Höhe der jeweiligen Zufahrt zulässig, wobei der Betrieb von Werbeanlagen mit Lichtquellen in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen ist.

Einfriedungen

Zu den öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie zu den öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebietes sind Einfriedungen nur in Form von blickdurchlässigen Zäunen aus Metall oder Holz in einer Höhe von maximal 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Ebenso möglich sind Hecken, wobei diese aus standortheimischen Sträuchern gemäß der in der örtlichen Bauvorschrift angeführten Pflanzliste (Pflanzliste 2) bestehen muss. Die Vorschriften zu den Einfriedungen orientiert sich an den bestehenden Einfriedungen innerhalb des Ortsbildes.

5 STÄDTEBAULICHE WERTE

Die Flächentypen entsprechend der beschriebenen Plansituation mit den städtebaulichen Kennzahlen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Städtebauliche Werte in der Plansituation

Flächenkategorien	Größe der Fläche [in m ²]	Anteil an der Gesamtfläche [in Prozent]
Gewerbegebiet (GE)	31.767	61,35
→ davon überbaubare Fläche	25.551	49,34
→ davon nicht überbaubare Fläche	6.216	12,00
Fläche für Gemeinbedarf	4.614	8,91
→ davon Fläche mit Erhaltungsgebot	254	0,49
Verkehrsfläche	4.318	8,34
→ davon Straßenverkehrsfläche	3.972	7,67
→ davon Verkehrsfläche bes. Zweckb.	346	0,67
Grünfläche	11.082	21,40
→ davon Fläche mit Erhaltungsgebot	733	1,42
→ davon Fläche mit Anpflanzgebot	6.174	11,92
→ davon Hochwasserrückhaltebecken	863	1,67
Summe	51.783	100,00

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands. Außerdem werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich beschrieben. Darüber hinaus wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erstellt und Ausgleichsflächen beschrieben.

Im Vorentwurf werden lediglich die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbaren voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die folgenden einzelnen Schutzgüter beschrieben:

Mensch und Gesundheit

Die gewerbliche Nutzung ist insbesondere mit Immissionen in Form von Lärm verbunden, was sich auf das Plangebiet und dessen Umgebung auswirkt. Jedoch können die umliegenden Flächen als vorbelastet bewertet werden. Hierzu zählt u.a. das östlich angrenzende Gewerbegebiet und die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Fläche, welche als Festplatz mit Freizeigeräten genutzt wird. Zudem liegt das Plangebiet in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in westlicher Richtung. Somit wirken auf das Plangebiet weitere Immissionen, wie Gerüche oder Lärm, ein und es ist von einer zusätzlichen, jedoch hinnehmbaren Belastung während der Bewirtschaftungszeiten der Nutzflächen auszugehen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, wodurch auf dieser Fläche potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht. Jedoch handelt es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, dessen ökologische Wertigkeit aufgrund der landwirtschaftlichen Einträge als gering eingestuft werden kann. Zudem wird mit den Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung ein höherwertiger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen bzw. gesichert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Landschaftsbild

Mit der Überbauung würde sich der Siedlungsbereich in westlicher Richtung erweitern, wodurch die Blickachsen verloren gehen würden. Jedoch ist für die überbaubaren Flächen eine Eingrünung vorgesehen, um den ökologischen Übergang vom Gewerbegebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche hin zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Waldfläche zu schaffen. Dadurch fügt sich das Plangebiet in die Landschaft ein.

Boden und Fläche

Die Überbauung stellt eine Versiegelung der Bodenoberfläche dar, womit ein Verlust von biotischen und abiotischen Potenzialen des Bodens verbunden ist. Auf den in Zukunft versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum nicht mehr erfüllen. Zudem kann anfallendes Oberflächenwasser nicht versickern, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf den versiegelten Flächen führen kann. Jedoch wird mit den Festsetzungen sichergestellt, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gewerbeflächen auf den Grundstücken versickert bzw. von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen über Versickerungsmulden sowie in ein Hochwasserrückhaltebecken abgeleitet wird.

7 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren.

Am hat der Rat der Gemeinde Vögelsen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Im Hebenkampe II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Am hat der Rat der Gemeinde Vögelsen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom bis einschließlich zum statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Vögelsen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom bis einschließlich zum statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Vögelsen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan „Im Hebenkampe II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.