

Lage und Ausdehnung des Planbereichs



Kartengrundlage: Vergrößerung der Topographischen Karte 1 : 25.000 auf 1 : 20.000.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung-

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr.: 8-6

"Gewerbegebiet Hülptingsen 4"

Datum: 18.05.1999/ 19.01.2000



Begründung

zum Bebauungsplan "Hülptingsen Gewerbegebiet 4", Nr. 8 - 6

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	1
2. Planungserfordernis und Planungsziele	2
3. Bauleitplanerische Ausgangslage	2
4. Städtebauliches Konzept	3
5. Emissionen und Immissionen	6
6. Belange von Boden, Natur und Landschaft, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht.....	7
7. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	15
8. Altlasten	15
9. Ver- und Entsorgung.....	15
10. Bodenordnende Maßnahmen	18
11. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten....	18
12. Finanzierung	20
13. Verfahren.....	21
14. Verfahrensvermerke.....	27
15. Städtebauliche Skizze.....	28
16. Karte mit Darstellung der Kompensationsflächen	29
17. Skizzen zur Bepflanzung	30
18. Quellen	31
Anhang	32

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Burgdorfer Stadtteils Hülptingsen, zwischen dem verlängerten Duderstädter Weg („Im Felde“) und dem Gewerbegebiet 'Hülptingsen 3'.

Das Gebiet umfaßt - mit Ausnahme eines kleinen, südöstlichen Randbereiches - das Flurstück 77 der Flur 5, Gemarkung Hülptingsen. Am Nordrand umfaßt es ferner einen Teil des Flurstücks 74 (Wegeparzelle). Dieser Teil ergibt sich durch Verlängerung der West- und Ostgrenze des FS 77 nach Norden bis zur Nordgrenze des FS 74, also des Weges.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Südgrenzen der FS 73/6, 73/7 und einen ca. 17 m langen Abschnitt der Südgrenze des FS 73/24,
- weiter im Osten durch die nach Nord durch das FS 74 verlängerte Westgrenze des FS 78 und im weiteren Verlauf die tatsächliche Westgrenze des FS 78 bis ca. 42 m nördlich der Südgrenze des FS 78,
- weiter im Südosten durch eine nach innen gekrümmte Linie, das FS 77 schneidend, bis zu einem Punkt auf der Nordgrenze des FS 89, der ca. 17 m westlich der Ostgrenze des FS 77 liegt,
- weiter im Süden durch die Nordgrenze des FS 89 (Weg „Im Felde“, d. h. verlängerter Duderstädter Weg) bis zur Westgrenze des FS 77,
- schließlich im Westen durch die Ostgrenze des FS 76 (Gehölzstreifen) und die Verlängerung dieser Ostgrenze durch das FS 74 bis zur Südgrenze des FS 73/6

(alle genannten Flurstücke in Flur 5, Gemarkung Hülptingsen).

Die Größe des so begrenzten Plangebiets beträgt ca. 2,55 ha.

Für naturschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgrund nicht im Plangebiet ausgleichbarer Eingriffe erfolgt eine Zuordnung zum Kompensationsflächenpool im Stadtteil Hülptingsen nördlich der B 188 alt östlich der Wohnbebauung 'Am Walkenmühlenfeld' (s. u. Kap. 6). Dieser Kompensationsflächenpool entspricht dem Teilbereich E der derzeit im Verfahren befindlichen 30. FNP-Änderung der Stadt Burgdorf. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 300 m.

Der Kompensationsflächenpool umfaßt das Flurstück 36/1 und östlich anschließend ein 40 m breites Teilstück des FS 35/11, jeweils Flur 5, in der Gemarkung Hülptingsen.

Die Größe dieses Kompensationsflächenpools beträgt insgesamt ca. 2,6 ha. Davon werden für Kompensationsmaßnahmen, die diesem B-Plan Nr. 8-6 zuzuordnen sind, nur 7.680 m² oder ca. 0,8 ha in Anspruch genommen. Näheres wird in Kap. 6 der Begründung dargelegt.

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß „Gewerbegutachten“ für die Stadt Burgdorf besteht innerhalb der Region Hannover ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen, die sofort vermarktungsfähig und kurzfristig aktivierbar sind (vgl. IES 1994, 6). Für die Stadt Burgdorf wird ein zusätzliches Flächenangebot von mindestens 30 ha in einem Fünfjahreshorizont - ausgehend von 1994 - für angemessen gehalten (ebd., 59).

Die gewerbliche Entwicklung südöstlich von Hülptingsen entspricht diesem übergeordneten Entwicklungsziel. Für kurzfristig ansiedlungswillige gewerbliche Unternehmen soll mit dem Bebauungsplan Nr. 8-6 „Hülptingsen Gewerbegebiet Nr. 4“ ein Flächenangebot vorgehalten werden.

Ein vorrangiges Ansiedlungspotential von Betrieben mit Schwerpunkt auf örtlichen Verflechtungen ergibt sich bis zum Bau der Nordumgehung **B 188 neu** dadurch, daß die Ausweisung verkehrserzeugender Baugebiete östlich der Bahnlinie angesichts der Verkehrsverhältnisse im Zentrum der Stadt Burgdorf nicht unproblematisch ist. Mittelfristig jedoch wird sich nach Fertigstellung der B 188 neu die Anbindung des Gewerbestandes Hülptingsen erheblich verbessern.

3. Bauleitplanerische Ausgangslage

a) überörtliche Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 1996

Das Plangebiet ist zeichnerisch als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt, das den Raum südöstlich von Hülptingsen über das Plangebiet hinaus umfaßt. Dieses Vorranggebiet ist gleichzeitig Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Entwicklung von Arbeitsstätten.

Landschaftsrahmenplan (LKH 1990)

Für das Plangebiet werden im LRP (1990) keine spezifischen Aussagen getroffen.

b) örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Nördlich angrenzend sind bereits gewerbliche Bauflächen bis zur B 188 dargestellt.

Strukturkonzept Burgdorf - Südost

Zur Gesamtentwicklung im Südosten der Stadt Burgdorf, die neben den genannten Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen auch eine Verbindungsstraße zwischen Immenser Landstraße und B 188 vorsieht, besteht derzeit ein erstes Strukturkonzept des Bauamtes der Stadt Burgdorf von Februar 1998.

Dieses Konzept hat noch informellen Charakter und wird über die derzeit im Verfahren befindliche 30. FNP-Änderung (Teilbereich D, der das Bebauungsplangebiet 8-6 mit umfaßt; vgl. STADT BURGDORF, 1999) und weitere, später nachfolgende FNP-Änderungen zum Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung. Nach Westen in Richtung Rotdornstraße werden im Rahmen des Strukturkonzeptes weitere Gewerbegebiete vorgesehen, ebenso weiter südlich, zwischen dem Weg „Im Felde“ (Norden) und dem Weg zum Großen Stern (verlängerter Schwüblingser Weg, Süden) östlich der Rotdornstraße. Westlich jenseits der Rotdornstraße sieht das Strukturkonzept Wohnbauflächen vor.

Landschaftsplan (Stadt Burgdorf 1994)

Die Planung ist mit den Zielen des Landschaftsplanes grundsätzlich vereinbar. Der Landschaftsplan sieht auf der Fläche keine speziellen Entwicklungsziele vor. Lediglich eine Abpflanzung größerer Tiefe zur optischen Einbindung der ehemaligen Konservenfabrik (derzeit: Gewerbebetrieb) ist als räumlich konkretes Ziel dargestellt. Im Vordergrund stehen Erhaltung und Verdichtung von Gehölzen entlang der erholungsrelevanten Feldwege. Östlich jenseits der Hochspannungsfreileitungen wird der graben-durchzogene, schwach ausgeprägte Niederungsbereich, der sich nach Norden zur Burgdorfer Aue hinzieht, mit dem Entwicklungsziel Grünland belegt, das im Bestand nur noch auf Restflächen vorzufinden ist.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Größe der Baugrundstücke

Für die **Art** der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO -. Damit wird ein Angebot sowohl für auslagerungswillige gewerbliche Betriebe im Burgdorfer Bestand ebenso wie für Neuansiedlungen geschaffen. Da aufgrund der städtebaulichen Situation erheblich belästigende Betriebe nicht erwünscht sind, erfolgt die Wahl der Gebietsart als 'Gewerbegebiet' und nicht als 'Industriegebiet' gemäß § 9 BauNVO (s.u. Kap. 5).

Um einen eindeutigen Schwerpunkt der Nutzungen Produktion (Be- und Verarbeitung von Gütern) bzw. Reparatur- und Service-Dienstleistungen für Produkte zu erreichen, werden Einzelhandelsbetriebe in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie an vor Ort erbrachte Produktion gekoppelt sind bzw. keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellen. Diese Einschränkung der Zulässigkeit wird als Textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan Nr. 8-6 aufgenommen.

Das **Maß** der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt:

- Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird eine der Burgdorfer Stadtrandsituation angemessene gewerbliche Überbauung ermöglicht, ohne daß die rechtlich für Gewerbegebiete festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8 vollständig ausgeschöpft wird.
- Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) um maximal 0,20 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Versiegelung eines Grundstücks beträgt somit 0,8 ($0,6 + 0,2 = 0,8$). Dieser Wert entspricht zwar dem Wert, der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO als Höchstgrenze generell zulässig ist, doch wird erreicht, daß weitere Überschreitungen im Sinne von § 19 (4) Satz 2 letzter Halbsatz ausgeschlossen sind und eine echte Begrenzung erfolgt.
- Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl von 1,2 in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine Bebauung von 60 % der Grundstücksfläche in zweigeschossiger Bauweise.

Es wird eine offene **Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO gewählt. Das Merkmal der Grenzabstände zwischen den Gebäuden dient neben Sicherheitsaspekten zur Gliederung und damit zur Verhinderung übergroßer Baukörper.

Der seitliche Abstand der **Baugrenzen** zu den Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sowie zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird jeweils mit 5 m festgelegt. Lediglich am Ostrand des Gebiets wird auf diesen Streifen für Anpflanzungen verzichtet, da mittelfristig im direkten Anschluß Baugrundstücke in einem noch folgenden B-Plan anschließen sollen. Um zu verhindern, daß ausnahmsweise gemäß § 23 (5) BauNVO zulässige bauliche Anlagen auf den Baugrundstücken im direkten Anschluß an befestigte öffentliche Straßenverkehrsfläche folgen, werden im Randbereich der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzstreifen von 2 m Breite festgesetzt, die für notwendige Grundstückszufahrten und Grundstücksabfahrten in der erforderlichen Breite unterbrochen werden dürfen (zur Begründung der Pflanzstreifen s. u. Kap. 6).

Betriebliche Anforderungen an den Zuschnitt der **Baugrundstücke** sollen weitestmöglich erfüllt werden. Das Mindestmaß der Grundstücksfläche wird auf 1.300 m² festgesetzt, um wohngebietsartige Grundstücksformen und damit eine für gewerbliche Nutzungen übermäßige Kleinteiligkeit zu vermeiden (s. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Die nordöstliche Baufläche wird erst mittelfristig Anschluß an weitere Bauflächen in einem Gewerbegebiet nach Osten hin erfahren, so daß das Mindestmaß von 1.300 m² in bezug auf diese Baufläche nicht eingefordert werden kann. Dieser Standort ist somit prädestiniert für Betriebe, denen zunächst die Größe des dort festgesetzten Baugrundstücks von ca. 1.200 m² ausreicht und die erst mittel- bis langfristige Erweiterungsabsichten haben.

4.2 Städtebauliche Werte

Die wesentlichen städtebaulichen Kennwerte für das Plangebiet gehen aus nachfolgender Übersicht hervor:

Plangebiet gesamt	ca.	25.450 m ²	=	ca.	2,55 ha	=	ca.	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	5.890 m ²	=	ca.	0,59 ha	=	ca.	23 %
öffentliche Grünfläche mit Transformatorenstation	ca.	1.050 m ²	=	ca.	0,11 ha	=	ca.	4 %
Nettobaufläche	ca.	18.510 m ²	=	ca.	1,85 ha	=	ca.	73 %

4.3 Verkehrliche Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Als innere verkehrliche Erschließung dienen zwei sich im Gebiet kreuzende Planstraßen. Die von Nord nach Süd verlaufende Planstraße A bildet die Verlängerung der Leineweberstraße im Gewerbegebiet Hülptingsen 3. Sie verschwenkt im Gebiet nach Westen, um beidseits ausreichende Parzellentiefen zu ermöglichen und um am Südostrand durch 45°-Biegung rechtwinklig auf die dort mittelfristig geplante Verbindungsstraße zwischen L 412 (Immenser Landstraße) und B 188 einmünden zu können, von der ein erstes Teilstück als Planstraße C innerhalb des Plangebiets liegt.

Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung und eines ungestörten Verkehrsflusses auf der Planstraße C, die später die Funktion einer Verbindungsstraße übernehmen soll (s. u., äußere Erschließung), wird die Grenze der Bauflächen zur Planstraße C als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung wird bis ca. 10 m vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A und C in die Planstraße A hineingezogen.

In direkter Verlängerung der Leineweberstraße beträgt die Breite der Verkehrsfläche fortlaufend 18 m bis zur Kreuzung mit der von West nach Ost verlaufenden Planstraße B. Südwärts beträgt die Breite der Verkehrsfläche der Planstraße A noch 13 m. In gleicher Breite ist Planstraße B vorgesehen. Neben der Fahrbahn enthält die Verkehrsfläche auch Längsparkstreifen, unterbrochen durch Standorte für die Pflanzung von Straßenbäumen (s. Textliche Festsetzung Nr. 4, s. a. Kap. 6) oder durch Standorte für Straßenlaternen, sowie einseitig (bei 13 m Profil) oder beidseits (bei 18 m-Profil) Fußwege am Außenrand der Straßenverkehrsflächen.

Das Gebiet läßt sich zur äußeren Erschließung über den Planbereich Gewerbegebiet Hülptingsen 3 (Leineweberstraße) und die künftige Anschlußstelle Burgdorf-Hülptingsen an die **B 188 neu** anschließen. Ferner wird es mittelfristig im Südosten einen Anschluß an die konzipierte Verbindungsstraße zwischen L 412 (Immenser Landstraße) und B 188 geben.

Rad- und Fußwegeverbindungen von der Kernstadt über die Wege in Verlängerung des Schwüblingser und Duderstädter Weges, die als Grünachsen ausgebildet werden, werden für im Plangebiet Beschäftigte die Erreichbarkeit des Gebiets auch ohne KFZ ermöglichen. Da die am Nordrand des Plangebietes gelegene Wegeparzelle FS 74 nach Westen über den Rotdornweg hinaus und nach Osten über einen Querweg vor dem ehemaligen 'Großen Teich' hinaus keine Fortsetzung aufweist, wird auf ihren Ausbau als Rad- und Fußwegeverbindung im Sinne einer Verkehrsfläche verzichtet. Stattdessen wird eine Festsetzung als begehbarer Grünfläche vorgenommen.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Buslinie 930 Burgdorf-Uetze mit Haltestellen an der B 188 Hülptingsen Mitte und Hülptingsen Wollenwerberstraße.

5. Emissionen und Immissionen

Angesichts der geplanten Gebietsart sind hier nicht im Gebiet einwirkende Immissionen von Bedeutung, sondern die Emissionen aus dem Gebiet.

Mit der Festsetzung der Gebietsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 (1) BauNVO legt dieser Bebauungsplan Nr. 8-6 fest, daß erheblich belästigende Betriebe nicht zulässig sind. Für derartige Betriebe wäre die Gebietsart „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO erforderlich. Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der hier künftig gegebenen weiteren Nachbarschaft zur von West bis nahe an die Rotdornstraße vorgesehenen Wohnbebauung sowie zum östlich angrenzenden erholungsrelevanten Landschaftsraum.

Die Schutzansprüche der von Westen bis an die Rotdornstraße vorgesehenen Wohnbebauung sind zu beachten. Da zwischen dem vorliegenden Plangebiet und der Rotdornstraße weitere gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind, werden erst in dem dortigen Grenzbereich vertiefende schalltechnische Untersuchungen erforderlich, die ggf. in die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel münden. Für das vorliegende Plangebiet ist davon auszugehen, daß die Einhaltung von Schallimmissionsrichtwerten für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt, bzw. nach TA Lärm innerhalb des Plangebietes die Einhaltung der Werte für Allgemeine Wohngebiete westlich der Rotdornstraße in ca. 200 m Distanz nach sich zieht.

In ca. 100 m Distanz von der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude an der früheren Konservenfabrik, die heute durch einen Gewerbebetrieb genutzt wird. In einem weiteren Gebäude des Gebäudekomplexes befindet sich ebenfalls eine geringe Zahl genehmigter Wohneinheiten. Es handelt sich um Nutzungen im baulichen Außenbereich. Die Schutzbedürftigkeit der derzeitigen tatsächlichen Nutzung gegenüber Lärm ist somit nicht mit der von Wohngebieten, sondern der von Mischgebieten (50/45 dB (A) nachts, 60 dB (A) tags), ggf. auch mit der von Gewerbegebieten (55/50 dB (A) nachts, 65 dB (A) tags) zu vergleichen. Schutzbedürftigkeit im Rahmen des Bestandsschutzes liegt nur vor, soweit Genehmigungen vorhanden sind.

Zudem besteht im genannten Bereich eine langfristige Entwicklungsabsicht auch südlich über die in der 30. FNP-Änderung (vgl. STADT BURGDORF, 1999) als Teilbereich D dargestellten Gewerbeflächen hinaus, zu der derzeit informelle Planungen erarbeitet werden. Von einem unbefristeten Fortbestand heutiger Wohnnutzung im Gebäudekomplex ist infolgedessen nicht auszugehen.

Es wäre daher städtebaulich nicht vertretbar, allein aufgrund der heutigen Wohnnutzung in dem Gebäudekomplex eine Nutzungseinschränkung für die heranrückenden gewerblichen Flächen wie gegenüber Wohngebieten zu formulieren. Die Wohnnutzung hatte sich ehemals auf das Inhaberwohngebäude eines Gewerbebetriebs im Außenbereich beschränkt. Selbst die Berücksichtigung als Wohngebäude im Außenbereich mit den Schutzanforderungen wie in MD- oder MI-Gebieten wäre im konkreten Planungsfall bereits eine großzügige Auslegung zugunsten der Wohnnutzung.

Nutzungseinschränkungen werden daher nicht im B-Plan 8-6 formuliert, sondern hier erfolgt der Hinweis, daß auf der Ebene der Genehmigung der einzelnen technischen Anlagen die Regelungen des Immissionsschutzrechts zu beachten sind (4. BImSchV, TA Luft, TA Lärm, VDI-Richtlinien, MAK-Listen und weitere).

Das durch die Festsetzung des Gewerbegebietes verursachte Verkehrsaufkommen wird in Richtung Süd zukünftig über eine vom Verkehrsentwicklungsplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der L 412 (Immenser Landstraße) und der B 188 bei Hülptingsen zu- und abfließen können, ohne daß westlich angrenzende Wohngebiete dadurch berührt werden. Die Realisierung dieser Verbindungsstraße ist in ca. 5 bis 10 Jahren zu erwarten.

6. Belange von Boden, Natur und Landschaft, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

6.1 Vorbemerkungen

Mit der Bau- und Raumordnungsnovelle (BauROG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ab dem 01.01.1998 in das Baurecht eingestellt worden. Gemäß § 1 des neuen Baugesetzbuches (BauGB) soll die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. In Abs. 3 des § 1 a ist nun auch die bisher geltende Rechtsauffassung, daß der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen kann, gesetzlich geregelt. Ferner ist festgelegt worden, daß auch vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrages möglich sind. Gem. § 200 a des neuen BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Landschaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

6.2 Naturräumliche Situation

6.2.1 Naturräumliche Einheit

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich der naturräumlichen Einheit der Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner Geestplatten gehört.

6.2.2 Relief

Das Gelände ist relativ eben und fällt im Bereich des B-Planes von Nordwest nach Südost von ca. 56,5 m gleichmäßig um rd. 1,5 m auf 55,0 m über NN ab.

6.2.3 Geologie und Bodenverhältnisse

Geologie

Das Plangebiet und seine Umgebung ist geprägt von glazifluviatilen und glaziären Bildungen. Dabei handelt es sich um lagenweise feinkiesigen Fein- bis Grobsand (Kiessand) und vereinzelt um Geschiebelehm (Sand, schluffig, tonig, kiesig-steinig) (STADT BURGDORF, 1994).

Bodenverhältnisse

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde und Parabraunerde, die oft podsoliert, selten pseudovergleyt sind und stellenweise Plaggenauflage aufweisen. Südlich des Plangebietes gehen die Braunerde und die Parabraunerde in Braunerde-Podsol und Podsol mit Ort-erde und teilweise Parabraunerde-Podsol über, die örtlich pseudovergleyt sind und stellenweise Plaggenauflage besitzen.

Bei der Bodenart handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand über Sand, selten über bindigem Unterboden.

Das Plangebiet wird z. Z. ackerbaulich genutzt. Die Böden sind als relativ nährstoffarm einzustufen. Die vorhandene Empfindlichkeit gegenüber Wind-erosion wird durch die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Feldhecke abgeschwächt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als "mittel" einzustufen (STADT BURGDORF, 1994).

6.2.4 Geohydrologie

Der Grundwasserstrom im Bereich des Plangebietes ist nach Norden gerichtet. Gemäß Blatt 7 des Landschaftsplanes liegt der Grundwasserspiegel zwischen 51 und 52 m über NN. Damit würde der Grundwasserflurabstand ca. 3 - 5 m betragen (STADT BURGDORF, 1994).

Im Rahmen der im Dezember 1998 im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen lag der Grundwasserflurabstand zwischen 5,85 m und 6,00 m. Im südlichen Bereich des Plangebietes stand in einer Tiefe von 4,80 - 5,20 m Schichtenwasser an.

Da die Untersuchungen in einer Jahreszeit hoher Grundwasserneubildungsraten durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, daß mit einem nennenswerten Anstieg des Grundwasserspiegels nicht zu rechnen ist.

Laut Bodengutachten ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes und des ausreichenden Grundwasserflurabstandes eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet uneingeschränkt möglich (DR. MOLL GmbH, 1998).

Die Ackerflächen wurden bisher während der Vegetationsperiode zusätzlich beregnet.

Tabelle 6-1: Grundwasserabstandswerte nach den vorkommenden Bodentypen (STADT BURGDORF, 1994)

Bodentyp	mittlerer Grundwasserabstand zur GOK
Braunerde und Parabraunerde	tiefer als 1,5 m

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen.

Tabelle 6-2: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers (STADT BURGDORF, 1994)

Bodenart	physiko- chemisches Filtervermögen	Verschmutzungsgefährdung mittlerer Grundwasserabstand		
		bis in den Oberboden < 0,8 m Tiefe	zwischen 0,8 und 1,5 m Tiefe	> 1,5 m Tiefe
Sand bis lehmiger Sand	mittel	sehr hoch	hoch	hoch

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratreintrag wird über die "Feldkapazität" bestimmt. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. In diesem Wasser können Stoffe, wie z. B. Nitrate, gelöst sein. Je kleiner die Feldkapazität des Bodens desto höher die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand) ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als 'hoch' einzustufen (s. Tab.6-2).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächste Gewässer ist der als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Teich, ca. 300 m südöstlich des Plangebietes. Dieser Teich fällt in den Sommermonaten trocken.

6.2.5 Klima

Im Burgdorfer Raum herrscht ein maritimes Klima mit gedämpftem Tages- und Jahresgang der Temperaturen vor.

Bei den Windverhältnissen dominieren mit über 40 % Süd-West bis Westwinde. Am zweithäufigsten treten Ostwinde (15 %) auf. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei ca. 4 m pro Sekunde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 - 9,0 Grad Celsius. Der Januar weist mit 0,6 Grad Celsius das tiefste und der Juli mit 17,2 Grad Celsius das höchste Monatsmittel der Lufttemperatur auf.

Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm pro Jahr, wovon im hydrologischen Winterhalbjahr (November - April) zwischen 40 und 45 % zu erwarten sind, während im Sommerhalbjahr (Mai - Oktober) 55 - 60 % der Niederschläge fallen (STADT BURGDORF, 1994).

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (s. Blatt 10, Topoklima) in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr.

6.2.6 Biotopstruktur

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Mit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortgegebenheiten entwickeln würden, wenn der Mensch keinen Einfluß mehr nehmen würde. Daraus lassen sich Planungshinweise für die Ansiedlung landschaftstypischer Pflanzenarten ableiten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Blatt 11 Landschaftsplan Stadt Burgdorf) in einem Bereich, der sich durch Trocken Buchen-Traubeneichenwald auszeichnet, der südöstlich des Plangebietes in Feuchten Buchen-Traubeneichenwald übergeht (STADT BURGDORF, 1994).

Biotopstrukturtypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Biotopstrukturtypenkartierung des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (s. Blatt 12.1) sowie durch ergänzende Ortsbegehungen. Der Bestand der Biotoptypen, der Schutzstatus und der besondere Schutzbedarf sind in der Karte 1 'Bestand Biotoptypen' dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung wurde die Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt.

Das Plangebiet wird z. Z. intensiv ackerbaulich genutzt. Die nördliche Begrenzung bildet ein unbefestigter Feldweg, an den sich das 'Gewerbegebiet Hülptingsen III' anschließt. Der Bereich östlich des Plangebietes wird ebenfalls ackerbaulich genutzt. Die südliche Grenze bildet die Straße "Im Felde". Westlich an das Plangebiet schließt eine Feldhecke aus Stieleiche, Weißdorn, Eberesche, Erle sowie vereinzelt Birke, Hainbuche und Weiden an.

6.2.7 Fauna

Hinweise über Vorkommen gefährdeter Tierarten im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsrahmenplan enthält hierzu keine Aussagen.

6.2.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet und der angrenzende Bereich werden geprägt durch das relativ ebene Relief und die ackerbauliche Nutzung. Landschaftsbildgliedernd wirken die östlich und westlich angrenzenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldhecken. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt ebenfalls der Baumbestand im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles südöstlich des Plangebietes. Visuell störend wirken die südöstlich des Plangebietes verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung sowie der im Norden neu entstandene, z. Z. noch nicht landschaftlich eingebundene Rand des Gewerbegebietes Hülptingsen 3.

6.3 Erholung

Das Plangebiet und die angrenzende Feldmark werden von der Bevölkerung für die Naherholung in Anspruch genommen. Der südlich am Plangebiet vorbeiführende Weg "Im Felde" wird auch als Radfahr- und Wanderweg von der Kernstadt ins Burgdorfer Holz genutzt.

6.4 Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover trifft für das Bebauungsplangebiet keine Aussagen. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf sieht den Erhalt der Feldhecke westlich des Plangebietes und die Anlage eines offenen Grabens an deren Westseite sowie nördlich des Plangebietes vor.

6.5 Eingriffsermittlung und Kompensationsmaßnahmen

6.5.1 Bewertung der Bestandsaufnahme

Mit der geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet und der damit verbundenen Errichtung von Verkehrsflächen entstehen Oberflächenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker), die als Frischluftentstehungsgebiet für das Klima eine besondere Bedeutung haben. Die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung wird durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Feldberegnung und die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vermieden bzw. kompensiert.

Die negativen Auswirkungen des neu entstandenen Ortsrandes des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Hülptingsen 3 auf das Landschaftsbild werden durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes Hülptingsen 4 nach Süden verschoben. Durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzstreifen mit Pflanzgeboten am südlichen und westlichen Rand wird das Plangebiet besser in die Landschaft eingebunden. Da dieses Gewerbegebiet Nr.8-6 Teil eines gewerblichen Entwicklungsbereiches ist - es sind Erweiterungen nach Westen, Osten und Süden vorgesehen -, handelt es sich nur vorübergehend um Randeingrünungen, die sich nach Realisierung der Erweiterungen zu Bestandteilen der innerörtlichen Grünverbindungen wandeln werden.

Nach Überplanung der angrenzenden Flächen soll ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünstreifen zur Gliederung der Baugebiete vorgesehen werden. Die unmittelbar westlich des Plangebietes anschließende Hecke ist zu schmal, um gliedernd zu wirken. Daher ist in Ergänzung zur bestehenden Hecke der 5 m breite Pflanzstreifen auf privatem Grund erforderlich. Um möglichst frühzeitig eine entsprechende optische Wirkung zu erzielen, sollte die Bepflanzung des öffentlichen Grünstreifens am südlichen Rand des Plangebietes unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes vor den eigentlichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen angelegt werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den östlichen Rand des neuen Gewerbegebietes werden sich erst mit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen östlich des Plangebietes positiv beeinflussen lassen.

6.5.2 Flächenübersicht

Das B-Plan-Gebiet umfaßt insgesamt 25.450 m². Bis auf eine am nördlichen Rand gelegene ca. 465 m² große Fläche eines unbefestigten landwirtschaftlichen Weges wird das Plangebiet z. Z. ackerbaulich genutzt (s. Tab. 6-3).

Tabelle 6-3: Flächen/Bestand

Flächen/Bestand	Größe (m ²)
Acker	24.985
unbefestigte Wegefläche	465
Gesamtfläche:	25.450

Auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes (Stand Sept. '99) ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile (siehe Tabelle 6-4):

Tabelle 6-4: Flächen/Planung

Flächen/Planung	Größe (m ²)
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	14.811
Sonstige private Grünflächen	2.488
Strauch-Baumhecke	1.215
Versiegelte Verkehrsflächen	4.179
Straßenbegleitgrün	1.707
Öffentl. Grünflächen	1.030
Transformatorstation (Versorgungsfläche)	20
Gesamtfläche:	25.450

6.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB ist auch das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Nach dem neugefaßten § 8 a) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über Eingriffe aufgrund von Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß Abs. 2 des § 243 BauGB kann bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) basiert. Die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzbedarfs erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (s. Tabelle B und C) und
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild über eine verbalargumentative Beschreibung (s. Kapitel 6.2).

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in Tabelle A (Bestandsübersicht) dargestellt. In Spalte 5 ist der derzeitige Flächenwert ablesbar. In Spalte 7 wird ein evtl. vorhandener nicht über den Flächenwert bestimmbarer besonderer Schutzbedarf, der anhand der Liste III der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages ermittelt wurde, eingetragen. Der Bestand der Biotoptypen und der Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf sind in Karte 1 dargestellt. Aufbauend auf den B-Planentwurf werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. Tabelle B und Karte 2). Um Kompensationsmaßnahmen festzulegen, werden die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach der Feststellung der Wertigkeit der Flächen wird anhand der Liste IV der Arbeitshilfe die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überprüft. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so ist dies in Spalte 9 der Tabelle B dokumentiert.

Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 25.915 Werteinheiten (WE) ermittelt. Trotz der textlichen Festsetzungen (Nr. 5 u. 6) entsteht im Bereich der Gewerbeflächen ein Minus von 12.401 WE. Dabei wurde von einem Versiegelungsgrad von 0,8 ($0,6 + 0,2$) ausgegangen. Bei den Verkehrsflächen wurde, ausgehend von dem Ausbauzustand des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes 'Hülptingsen 3', ein Versiegelungsgrad von 0,71 angenommen. Hier entsteht durch die Versiegelung abzüglich der geplanten Kompensationsmaßnahmen (siehe A 6, DW 1 sowie Textliche Festsetzung Nr. 4) ein Minus von 2.954 WE. Insgesamt entsteht - unter Berücksichtigung der neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen einschließlich Trafo-Station - bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 8-6 "Gewerbegebiet Hülptingsen 4" ein Minus von 15.355 WE, die außerhalb des Plangebietes nördlich der B 188 auf dem Grundstück des Regenrückhaltebeckens östlich der Ortslage von Hülptingsen durch Umwandlung von ca. 7.680 m² Ackerflächen in naturnahe Gehölzflächen mit standortgerechten heimischen Strauch- und Baumanpflanzungen kompensiert werden sollen.

Die Tabellen A bis C sowie die Karten 1 und 2 finden sich im Anhang.

Die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der Gewerbeflächen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 u. 6) dient ferner der Kompensation negativer Folgen auf das Klima, die sich durch die Überbauung von als Frischluftentstehungsgebiet einzustufende Ackerflächen ergeben. Dies gilt auch für die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4).

Liste standortheimischer Gehölze:

Acer campestre - Feldahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Acer platanoides - Spitzahorn ¹⁾	Quercus petraea - Traubeneiche ¹⁾
Acer pseudoplatanus - Bergahorn ¹⁾	Quercus robur - Stieleiche ¹⁾
Alnus glutinosa - Roterle	Rhamnus frangula - Faulbaum
Betula pendula - Sandbirke	Rosa canina - Hundsrose
Carpinus betulus - Hainbuche	Rubus fruticosus - Brombeere
Clematis vitalba - Waldrebe	Rubus idaeus - Himbeere
Cornus sanguinea - Hartriegel	Salix aurita - Öhrchenweide
Corylus avellana - Haselnuß	Salix caprea - Salweide
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia - Eberesche
Fagus sylvatica - Rotbuche ²⁾	Tilia cordata - Winterlinde ¹⁾
Hedera helix - Efeu	Tilia platyphyllos - Sommerlinde ¹⁾
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Ulmus campestris - Feldulme ¹⁾
Populus alba - Silberpappel ¹⁾	Ulmus laevis - Flatterulme
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus glabra - Bergulme ¹⁾
Prunus avium - Vogelkirsche	

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

Mit der Umsetzung der Planung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist in der Regel verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Beregnung sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 ergibt sich für den 5 m breiten Pflanzstreifen (Wertstufe 3, 3.645 WE) gegenüber dem Ist-Zustand (Wertstufe 1, 1.215 WE) eine Wertsteigerung von 2.430 WE, die als Kompensation für die versiegelten Gewerbeflächen herangezogen werden können. Der 2 m breite Pflanzstreifen zwischen Gewerbeflächen und öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5) stellt gegenüber dem Ist-Zustand keine Wertsteigerung dar, weil er durch die notwendigen Grundstückszu- und -abfahrten unterbrochen wird und die positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle spielen. Aufgrund der geringen Breite von 2 m dürfte es sich eher um "Repräsentationsgrün" handeln.

In Kap. 17 finden sich Beispielskizzen für die Bepflanzung: Während der 5 m breite Pflanzstreifen durch Strauchpflanzungen und einzelne Hochstämme standortheimischer Gehölze gekennzeichnet ist, kann der 2 m breite Streifen zur Straße hin auch durch kleinwüchsige Sträucher, Halbsträucher und bodendeckende Stauden gestaltet werden. Einzelne Flächen höherwüchsiger Schmuckstauden können an wichtigen Orten der Einfassung angelegt werden. Auch die Pflanzung einzelner Hochstämme aus Laubbaumarten ist innerhalb des 2 m-Streifens möglich. Nadelgehölze sollen auch im 2 m-Streifen vermieden werden.

Insgesamt entsteht im Bereich der Gewerbeflächen ein Minus von 12.381 WE und im Bereich der Versorgungsfläche ein Minus von 20 WE. Bei den Verkehrsflächen verbleibt nach Berücksichtigung der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4) und Anrechnung der Maßnahme (A 6) ein Minus von 2.954 WE gegenüber dem Ist-Zustand. Davon entfällt - bei flächenproportionaler Ermittlung - auf die nicht zur Erschließung von Baugrundstücken genutzte Planstraße C mit Anbindung an Planstraße A ein Minus von 691 WE (s. u., Kap. 11 und 12).

Die vorhandene Feldhecke westlich des B-Plangebietes bleibt erhalten, so daß der westliche Randbereich in die Landschaft eingebunden ist. Östlich des B-Plangebietes ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen vorgesehen. Durch die Umsetzung der Planungen für das 'Gewerbegebiet Hülptingsen 4' entsteht an der östlichen Grenze des Plangebietes jedoch ein neuer 'Ortsrand', der zunächst noch nicht ausreichend eingegrünt ist, was sich zunächst negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. Erst mit der mittelfristig zu erwartenden gewerblichen Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen ist eine Gestaltung des dann entstehenden südöstlichen Ortsrandes vorgesehen.

7. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der erhebliche Bedarf an gewerblichen nutzbaren Baugebieten sowie das Fehlen anderer geeigneter Flächen, etwa reaktivierbare Gewerbebrachen, machen die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche unvermeidbar. In der derzeit im Verfahren befindlichen 30. FNP-Änderung wurden seitens der Landwirtschaftskammer Hannover zum Plangebiet als Teilstück des dortigen Teilbereichs D und zum dortigen Teilbereich E als Kompensationsflächenpool keine Bedenken hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme geäußert (vgl. STADT BURGDORF, 1999).

8. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Plangebiet und im Gebiet für zugeordnete Kompensationsmaßnahmen ist städtischerseits nichts bekannt.

9. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung:

Versorgungsträger ist die Stadt Burgdorf. Ausreichende Trinkwassermengen stehen zur Verfügung. Sparsamer Umgang mit Trinkwasser im Betrieb durch betriebliche Wasserkonzepte sollte angestrebt werden.

Löschwasserversorgung:

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (vgl. DVGW 1978, Tabelle S. 6) ergibt sich in einem Gewerbegebiet der vorliegenden Art bei angenommener mittlerer Gefahr der Brandausdehnung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h oder 3.200 l/min, der von der Stadt Burgdorf sichergestellt wird. Die Möglichkeiten der Bereitstellung dieser Löschwassermenge werden geprüft. Zur Sicherstellung kommen grundsätzlich in Frage:

1. vorrangig das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten,
2. ergänzend die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge und
3. erforderlichenfalls zusätzliche Bohrbrunnen im Straßenseitenraum oder im Bereich der öffentlichen Grünfläche (sollte diese Lösung wegen eines zu niedrigen Grundwasserstandes ausscheiden, so würden stattdessen an geeigneter Stelle Zisternen gebaut; diese wären gemäß § 14 BauNVO auch ohne Flächenausweisung zulässig).

Sofern im Einzelfall aus Gründen eines erhöhten Sach- oder Personenrisikos (Objektschutz) ein noch höherer Bedarf gemäß Gutachten eines Brandschutzsachverständigen erforderlich wird, so ist durch den Bauherrn die zusätzliche Löschwassermenge sicherzustellen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Burgdorf mit Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation vorgenommen.

Die Vorschriften zur Genehmigungspflicht für Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen nach § 151 (1) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. Die für die Genehmigung und Überwachung von Abwassereinleitungen nach § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum NWG (vgl. NdsMU 1999) zuständige Stadt Burgdorf - zuständig sind im Landkreis Hannover die Gemeinden mit über 30.000 Einwohnern - hat ihre Zuständigkeit vertraglich dem Landkreis Hannover übertragen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Die Abwasserbeseitigungssatzung (AbwbSatzg) der Stadt Burgdorf vom 14.12.1995 sieht vor, daß in der Regel zur Ableitung von Abwasser der Anschluß von Baugrundstücken ans öffentliche Kanalnetz zu erfolgen hat. Befreiungen von diesem Anschluß- und Benutzungszwang sind für Niederschlagswasser möglich, sofern zur Verhütung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ein gesammeltes Fortleiten von Niederschlagswasser nicht erforderlich ist (§ 4a AbwbSatzg).

Eine Bodenuntersuchung durch das Prüfinstitut DR. MOLL (1998) kommt nach Auswertung von 3 Sondierbohrungen zu dem Ergebnis, daß mit k-Werten von größer als $1,0 \times 10^{-4}$ eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem geplanten Baugebiet uneingeschränkt möglich ist. Die Mächtigkeit der aus Sanden bestehenden durchlässigen Schichten reicht über die Erkundungstiefe von 7,0 m hinaus. Der Grundwasserstand beträgt mehr als 5 m. Interessierte Bauherren können den vollständigen Befund einschließlich aller Anlagen bei der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf einsehen.

Bei dem Niederschlagswasser von mit gewerblichem Verkehr befahrenen oder für die Lagerung genutzten Grundstücksflächen können im Plangebiet in Abhängigkeit von der jeweiligen gewerblichen Nutzung erhöhte Verschmutzungsrisiken verbunden sein. In diesen Fällen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unzulässig und stattdessen ein Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation zu erstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und von Hofflächen bei unkritischen gewerblichen Nutzungen kann dagegen bei Nutzung der Bodenpassage zur Versickerung kommen, denn in diesen Fällen bleibt das Gefährdungspotential für das Grundwasser gering. Versickerungsmulden im Bereich der nicht versiegelten Flächen können angelegt werden oder wasserrechtlich genehmigungspflichtige Rigolen unter den befestigten Flächen.

Das abfließende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen wird im Trennsystem über einen Regenwasserkanal dem Retentionsraum nördlich des Plangebietes zugeführt. Dieser Retentionsraum dient der Versteigung der Abflußspende an die Burgdorfer Aue, die die Funktion als Vorfluter übernimmt.

Für die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Bebauungsplangebiet kann somit als Regelfall eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang hinsichtlich des Niederschlagswassers ausgesprochen werden.

Stromversorgung:

Versorgungsträger ist die AVACON (hier vormals: HASTRA), Betriebsverwaltung Großburgwedel / OT Engensen. Wie in Gewerblichen Bauflächen üblich, wird eine dem einzelbetrieblichen Bedarf gerechte Elektrizitätsversorgung sichergestellt. Innerbetriebliche Energiekonzepte einschließlich Möglichkeiten des Lastmanagement können in Zusammenarbeit mit der AVACON angestrebt werden.

Für eine der Elektrizitätsversorgung des Gewerbegebietes dienende Transformatorstation wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine 'Versorgungsfläche' gemäß § 9 (1) 12 BauGB am Nordrand des Gebietes östlich der Planstraße A mit 4 m x 5 m ausgewiesen.

Gasversorgung:

Träger ist die AVACON (hier vormals: Landesgasversorgung Niedersachsen AG). Bei Wärmebedarf mit hoher zeitlicher Kontinuität können zwecks rationaler Energienutzung Möglichkeiten der innerbetrieblichen Kraft-Wärme-Kopplung untersucht und bei Wirtschaftlichkeit realisiert werden.

Abfallentsorgung:

Träger ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH. Im übrigen sind die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu beachten. Als Gebote der Kreislaufwirtschaft gelten in erster Linie ein Vermeidungsgebot, in zweiter Linie ein Gebot zur stofflichen oder energetischen Verwertung im Rahmen der technischen Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit (vgl. insbesondere §§ 4, 5, 9 KrW-/AbfG).

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Stadt wird ihre Fläche im Plangebiet nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an bauwillige Betriebe abgeben.

Die Flächen des Kompensationsflächenpools befinden sich ebenfalls bereits vollständig im Besitz der Stadt Burgdorf und einzelne Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum und zur Durchgrünung sind bereits durchgeführt worden.

11. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung

Erschließungsbeitragsfähig:

- Erwerb der Verkehrsflächen (ohne Planstraße C)
ca. 4.511 m² x ca. 35,-- DM/m² = ca. 157.885,-- DM
 - Befestigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen (ohne Planstraße C), gerechnet als Durchschnittskosten für befestigte Fahrbahn, begrünte Seitenstreifen, Baumpflanzungen, Zufahrten usw.
ca. 4.511 m² x ca. 110,-- DM/m² = ca. 496.210,-- DM
 - Straßenbeleuchtung ca. 27.000,-- DM
 - Erwerb der öffentlichen Grünflächen
ca. 655 m² x ca. 35,-- DM/m² = ca. 22.925,-- DM
 - Herstellung der öffentlichen Grünflächen
ca. 1030 m² x ca. 26,-- DM/m² = ca. 26.780,-- DM
 - anteilige Refinanzierung des Erwerbs der zugeordneten Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Planstraße C)
ca. 1.132 m² x ca. 17,28 DM/m² = ca. 19.560,-- DM
 - anteilige Refinanzierung der Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Planstraße C) einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
ca. 1.132 m² x ca. 12,30 DM/m² = ca. 13.925,-- DM
- Summe beitragsfähiger Erschließungsaufwand: ca. 764.285,-- DM**

Nicht erschließungsbeitragsfähig im Zuge dieses Bebauungsplanes:

- Erwerb der Verkehrsflächen (Planstraße C mit Anschluß an Planstraße A)
ca. 1.375 m² x ca. 35,-- DM/m² = ca. 48.125,-- DM

Fortsetzung: nicht erschließungsbeitragsfähig im Zuge dieses Bebauungsplanes:

- Befestigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen (Planstraße C mit Anschluß an Planstraße A), gerechnet als Durchschnittskosten für befestigte Fahrbahn, begrünte Seitenstreifen, Baumpflanzungen usw.
 $\text{ca. } 1.375 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 110,-- \text{ DM/m}^2 = \text{ca. } 151.250,-- \text{ DM}$
 - anteilige Refinanzierung des Erwerbs der zugeordneten Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße C mit Anschluß an Planstraße A)
 $\text{ca. } 345 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 17,28 \text{ DM/m}^2 = \text{ca. } 5.960,-- \text{ DM}$
 - anteilige Refinanzierung der Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße C mit Anschluß an Planstraße A) einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
 $\text{ca. } 345 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 12,30 \text{ DM/m}^2 = \text{ca. } 4.245,-- \text{ DM}$
- Summe**
nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand: ca. 209.580,-- DM

b) Kanalisation

- Schmutzwasserkanal im Plangebiet einschließlich Reinigungsschächte, Kontrollschächte und den Anschluß an das Kanalnetz
 $\text{ca. } 390 \text{ lfm zu ca. } 345,-- \text{ DM/lfm} = \text{ca. } 135.000,-- \text{ DM}$
 - Regenwasserkanal für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie ausnahmsweise für die befestigten Hofflächen auf den gewerblichen Grundstücken
 $\text{ca. } 390 \text{ lfm zu ca. } 810,-- \text{ DM/lfm} = \text{ca. } 315.000,-- \text{ DM}$
- Zwischensumme Kanalisation: ca. 450.000,-- DM**

c) Kosten für zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

- anteilige Refinanzierung des Erwerbs der zugeordneten Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken
 $\text{ca. } 6.200 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 17,28 \text{ DM/m}^2 = \text{ca. } 107.135,-- \text{ DM}$
 - anteilige Refinanzierung der Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
 $\text{ca. } 6.200 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 12,30 \text{ DM/m}^2 = \text{ca. } 76.260,-- \text{ DM}$
- Zwischensumme Kompensation: ca. 183.395,-- DM**

d) sonstige Kosten

- Vermessungskosten ca. 63.625,-- DM

12. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Aufgrund des im Planteil eingetragenen Zu- und Ausfahrtsverbotes (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) kann für die Planstraße C kein Erschließungsbeitrag erhoben werden. Die Kosten für die Planstraße C werden von der Stadt getragen. Gleiches gilt für die Kompensationsmaßnahmen, die dem Eingriff durch Ausbau der Planstraße C anteilig zuzuordnen sind (s. Textliche Festsetzung Nr. 7, dritter Absatz).

Die erschließungsbeitragsfähigen Kosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Diese Kosten können zu 90 % umgelegt werden; die verbleibenden 10 % trägt die Stadt Burgdorf, also ca. 76.430,-- DM.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden zum größten Teil über die Erhebung von Abwasserbeiträgen beglichen. Sie werden nach der Entwässerungsabgabensatzung erhoben. Bei 18.510 m^2 (= Nettobaufläche) $\times (0,25+0,15) \times 13,10 \text{ DM/m}^2$ ergeben sich 96.992,40 DM. Die verbleibenden Kosten von ca. 38.000,-- DM verbleiben zunächst bei der Stadt Burgdorf. Dieser Restbetrag wird langfristig über die jährliche Abwassergebühr umgelegt.

Sollte kein Grundstück in den Regenwasserkanal entwässern, sind die Aufwendungen für den Regenwasserkanal beitragsfähiger Erschließungsaufwand, der zu 90 % umgelegt werden kann. Sofern mindestens ein Grundstück an den Regenwasserkanal anschließt, sind nur 50 % der Kosten für die Erstellung des Regenwasserkanals im B-Plan-Gebiet beitragsfähig und davon 90 % umlagefähig. Für einen privaten Anschluß an den Regenwasserkanal sind Abwasserbeiträge „Niederschlagswasser“ zu zahlen.

Aufwendungen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools, die aufgrund von Eingriffen innerhalb der Baugrundstücke des Plangebietes erforderlich werden, können auf der Grundlage der Textlichen Festsetzung Nr. 7, zweiter Absatz, auf die verursachenden Baugrundstücke umgelegt werden.

Die Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

13. Verfahren

13.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 29.12.1997 bis zum 09.01.1998 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06.1999 bis zum 02.08.1999.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204 Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
2. Kommunalverband Großraum Hannover vom 22.07.1999 Die Ausarbeitungen zum B-Plan-Entwurf seien grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dabei habe die Stadt Burgdorf die Problematik der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten in der Textlichen Festsetzung Nr.1 aufgegriffen. Zu den beiden Teilen a) und b) dieser Textlichen Festsetzung sollte eine Konkretisierung bzw. eine eindeutige Ausformulierung erfolgen. Zu a) wird vorgeschlagen, eine Ergänzung der Begriffe „Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern“ um die Worte „vor Ort erbracht“ vorzunehmen. Zudem wird vorgeschlagen, den Begriff „untergeordnet“ an die Bruttogeschoßfläche zu knüpfen und hierfür eine konkrete %-Zahl festzusetzen (10%). Zu b) wird aufgrund der verwendeten Begriffe „überwiegend“ und „nicht innenstadtrelevant“ die Möglichkeit dargestellt, daß Einzelhandelsbetriebe trotz Festsetzung in nicht unerheblichem Maß hochwertige „Innenstadtware“ führen könnten. Eine derartige Entwicklung wäre sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich unerwünscht. Daher regt der TÖB an, diesen Teil der Textlichen Festsetzung zu streichen oder durch eine Positivliste zulässiger Einzelhandelsbranchen zu ersetzen (zu der Beispiele gegeben werden) und dabei konkrete Obergrenzen für Verkaufsflächen vorzugeben. Sonstige vom TÖB zu vertretende Belange stünden den Planungsabsichten nicht entgegen.	Im Grundsatz wird dem TÖB gefolgt, daß eine Ausformulierung der Textlichen Festsetzung Nr.1 - wie auch jeder anderen Textlichen Festsetzung in B-Plänen - möglichst keine unbestimmten Rechtsbegriffe enthalten soll, die der Interpretation bedürfen und deren Steuerungswirkung fraglich ist. Daher wird im einzelnen die Einfügung „vor Ort erbracht“ als wichtiges Kriterium in die Textliche Festsetzung Nr.1 aufgenommen. Die Festschreibung eines Schwellenwertes von (z. B.) 10% der BGF zur Definition des Begriffs „untergeordnet“ erscheint jedoch entbehrlich. Nach eingehender Prüfung wurde auf das Kriterium „untergeordnet“ statt dessen verzichtet, da aufgrund der eingeführten Bindung an die vor Ort erbrachte Produktion unerwünschte Nutzungen nicht erwartet werden. Die bisherige Praxis der Einzelfallbeurteilung hat sich hierzu in Burgdorf bewährt, so daß zu einer Branchenaufzählung kein Anlaß gesehen wird. Diese würde auch die erhebliche Gefahr bergen, nicht vollständig zu sein und somit in einem nicht vorher bedachten Einzelfall zu unerwünschten Ergebnissen zu führen. Diesem Teil der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
3. Landkreis Hannover vom 27.07.1999 Aus Sicht der UNB wird gebeten, in der Pflanzliste auf Seite 14 der Planbegründung die Arten Robinie und Sanddorn zu streichen, da es sich hierbei nicht um standortgerechte Gehölze handelt. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, daß der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min über 2 Stunden sicherzustellen sei. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspreche, seien zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.	Der Bitte wird in diesem Fall Folge geleistet, da der hohe Zierwert der nicht heimischen, wenngleich auf humusarmen Sandböden standortgerechten, Arten in den betreffenden Pflanzungen des Gewerbegebiets von geringer Bedeutung ist. Es wird anerkannt, daß in diesem Planungsfall der durch die Gemeinde zu sichernde Grundschutz von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen hat, entsprechend 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. Die Möglichkeiten der Bereitstellung dieser Löschwassermenge werden geprüft. Zur Sicherstellung kommen grundsätzlich in Frage: 1.vorrangig das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten, 2.ergänzend die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge und 3.erforderlichenfalls zusätzliche Bohrbrunnen im Straßenseitenraum oder im Bereich der öffentlichen Grünfläche (sollte diese Lösung wegen eines zu niedrigen Grundwasserstandes ausscheiden, so würden stattdessen an geeigneter Stelle Zisternen gebaut; diese wären gemäß § 14 BauNVO auch ohne Flächenausweisung zulässig). Sofern im Einzelfall aus Gründen eines erhöhten Sach- oder Personenrisikos (Objektschutz) ein noch höherer Bedarf gemäß Gutachten eines Brandschutzsachverständigen erforderlich wird, so ist durch den Bauherrn die zusätzliche Löschwassermenge sicherzustellen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
4. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung vom 15.07.1999 Aus Sicht des NLFb seien weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Die Stellungnahme ersetze keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Amt für Agrarstruktur Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
6. Landwirtschaftskammer Hannover vom 28.07.1999 Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	keine Ausführungen erforderlich
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 15.07.1999 Aus Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange seien keine Hinweise zu geben.	keine Ausführungen erforderlich

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
8. Handwerkskammer Hannover vom 22.07.1999 Eine eingehende Prüfung sei erfolgt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	keine Ausführungen erforderlich
9. IHK Hannover-Hildesheim Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
10. Straßenbauamt Hannover vom 19.07.1999 Durch den B-Plan würden über die Leineweberstraße die verkehrlichen Belange der in Zuständigkeit des TÖB liegenden Bundesstraße B 188 berührt. Der TÖB stimmt dem Vorhaben zu, verweist aber auf die Vereinbarung vom 28.01./17.02.1997 zwischen dem TÖB und der Stadt Burgdorf mit Regelungen zur Anbindung des Gewerbegebietes Hülptingsen III an die B 188 (§ 4 Abs. 3), die eine Nachrüstung von Markierung, Beschilderung oder Lichtsignalanlage auf Kosten der Stadt Burgdorf vorsehen, wenn Verkehrssicherungsmaßnahmen notwendig werden.	Der Hinweis auf die zwischen dem TÖB und der Stadt Burgdorf bestehende Vereinbarung vom 28.01./17.02.1997 wird zur Kenntnis genommen. Mittelfristig erwartet die Stadt Burgdorf mit dem Bau der B 188 neu ohnedies eine Überführung der Zuständigkeit der (dann) B 188 alt, so auch im Bereich der Einmündung der Leineweberstraße, in kommunale Hand.
11. HASTRA vom 06.07.1999 Es bestünden keine Bedenken. Für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie sei jedoch die Errichtung einer Transformatoren-Station erforderlich. Daher wird gebeten, diese gemäß der Stellungnahme anliegendem Plan vorzusehen.	<i>Anm.: ab September 1999 Teil der AVACON</i> Eine Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) 12. BauGB für die Transformatorenstation kann aufgrund ihrer geringen Flächenausmaße (4 m x 5 m mit Nebenflächen; die eigentliche Station kleiner) im Bereich der nördlich begrenzenden Grünfläche erfolgen.
12. Landesgasversorgung Niedersachsen vom 21.07.1999 Es werden keine Einwände erhoben. Um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des B-Plans und den geplanten Zeitpunkt der Erschließung wird gebeten. Auch wird um Information über die Bauherren gebeten. Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vom Träger vorgesehenen oder bereits betriebenen Gasleitungen vor Veräußerung der Wege an die Anlieger gebeten.	<i>Anm.: ab September 1999 Teil der AVACON</i> Dem ersten Teil der Bitte wird zum gegebenen Zeitpunkt entsprochen. Zum zweiten Teil ist darauf zu verweisen, daß durch Benennung der Möglichkeit zur Gasversorgung und des Versorgungsunternehmens in Kap. 10 Bauherren, Architekten und andere Entwurfsverfasser informiert werden. Der genannte Fall tritt innerhalb des Plangebietes nicht auf, da die Erschließung ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
13. Deutsche TELEKOM vom 15.07.1999 Zwecks Koordinierung von Baumaßnahmen sei es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt würden.	Eine schriftliche Information über den bevorstehenden Baubeginn wird so früh wie möglich erfolgen. Insoweit wird der Anregung gefolgt.
14. Kirchenkreisamt Burgdorf vom 13.07.1999 Die beteiligten Körperschaften der ev.-luth. Kirche hätten keine Bedenken und Anregungen zu der Bauleitplanung vorzubringen. Es bestünden auch keine Bedenken, wenn das FS 78 der Flur 5 - im Eigentum der St. Pankratius Kirchengemeinde Burgdorf - in den B-Plan aufgenommen würde.	Grundsätzlich entspricht die Inanspruchnahme des FS 78, also eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Hülptingsen im östlichen Anschluß an dieses B-Plan-Gebiet und im südlichen Anschluß an das Gebiet des B-Plans 8-5, den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Burgdorf (vgl. 30. FNP-Änderung, Teilbereich D, derzeit im Verfahren befindlich). Eine Erweiterung dieses B-Plans 8-6 soll jedoch nicht erfolgen. Stattdessen wird mittelfristig ein gesondertes B-Plan-Verfahren angestrebt.
15. Bischöfliches Generalvikariat Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
16. Polizeiinspektion Hannover-Land vom 28.07.1999 Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	keine Ausführungen erforderlich
17. Finanzamt Burgdorf Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
18. Katasteramt Hannover Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

13.3 Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.11.1999 bis 27.12.1999 statt.

Es wurden von Bürgern keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

13.4 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.1999.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204 Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
2. Kommunalverband Großraum Hannover vom 16.12.1999 Die Behandlung der Stellungnahme des TÖB vom 22.07.1999 im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurde zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird bezüglich der Textlichen Festsetzung Nr. 1b zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet vom TÖB empfohlen, den „Ausschluß innenstadtrelevanter Produkte“ mit einer entsprechenden Sortimentsliste zu verbinden: - Lebensmittel, - Haushaltswaren - Drogerie- und Parfümeriewaren - Bekleidungstextilien - Lederwaren - Uhren, Schmuck - Unterhaltungselektronik - Bücher, elektronische Medien - Spielwaren. Diese Aufzählung decke das gängige Spektrum ab und ermögliche eine höhere Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Bauanträgen.	Für die Auflistung von innenstadtrelevanten Produkten, die im Gewerbegebiet von der Zulässigkeit ausgenommen werden sollen, gilt im Prinzip das gleiche wie für die Aufzählung von Branchen. Die vom TÖB genannte Liste von „innenstadtrelevanten“ Produkten kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Außerdem gibt diese Auflistung den heutigen status quo der Beurteilung von „Innenstadtrelevanz“ wieder. Gerade der Einzelhandelssektor weist eine starke Dynamik auf. Die zukünftigen Veränderungen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dieser Flexibilität trägt die getroffene, offene Formulierung der textlichen Festsetzung Rechnung. Daher wird der Empfehlung des TÖB nicht gefolgt.
3. Landkreis Hannover vom 22.12.1999 Es bestünden keine Anregungen und Bedenken.	keine Ausführungen erforderlich
4. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
5. Amt für Agrarstruktur Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
6. Landwirtschaftskammer Hannover vom 30.11.1999 Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	keine Ausführungen erforderlich
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
8. Handwerkskammer Hannover Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
9. IHK Hannover-Hildesheim Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
10. Straßenbauamt Hannover Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11. AVACON (hier: vormals HASTRA) Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
12. AVACON (hier: vormals Landesgasversorgung Niedersachsen) Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
13. Deutsche TELEKOM vom 30.11.1999 Mit der Gegenäußerung der Stadt Burgdorf seien die Belange der Deutschen Telekom ausreichend berücksichtigt.	keine weiteren Ausführungen erforderlich
14. Kirchenkreisamt Burgdorf Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
15. Bischöfliches Generalvikariat Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
16. Polizeiinspektion Hannover-Land Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
17. Finanzamt Burgdorf Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
18. Katasteramt Hannover Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
19. Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

Burgdorf, den 28.01.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

14. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 16.09.1999 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“, Nr. 8-6, in der Zeit vom 23.11.1999 bis zum 27.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich aus.

Burgdorf, 28.01.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 19.01.2000 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 09.03.2000 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 23.03.2000

gez. A. Baxmann
(Bürgermeister)

(LS)

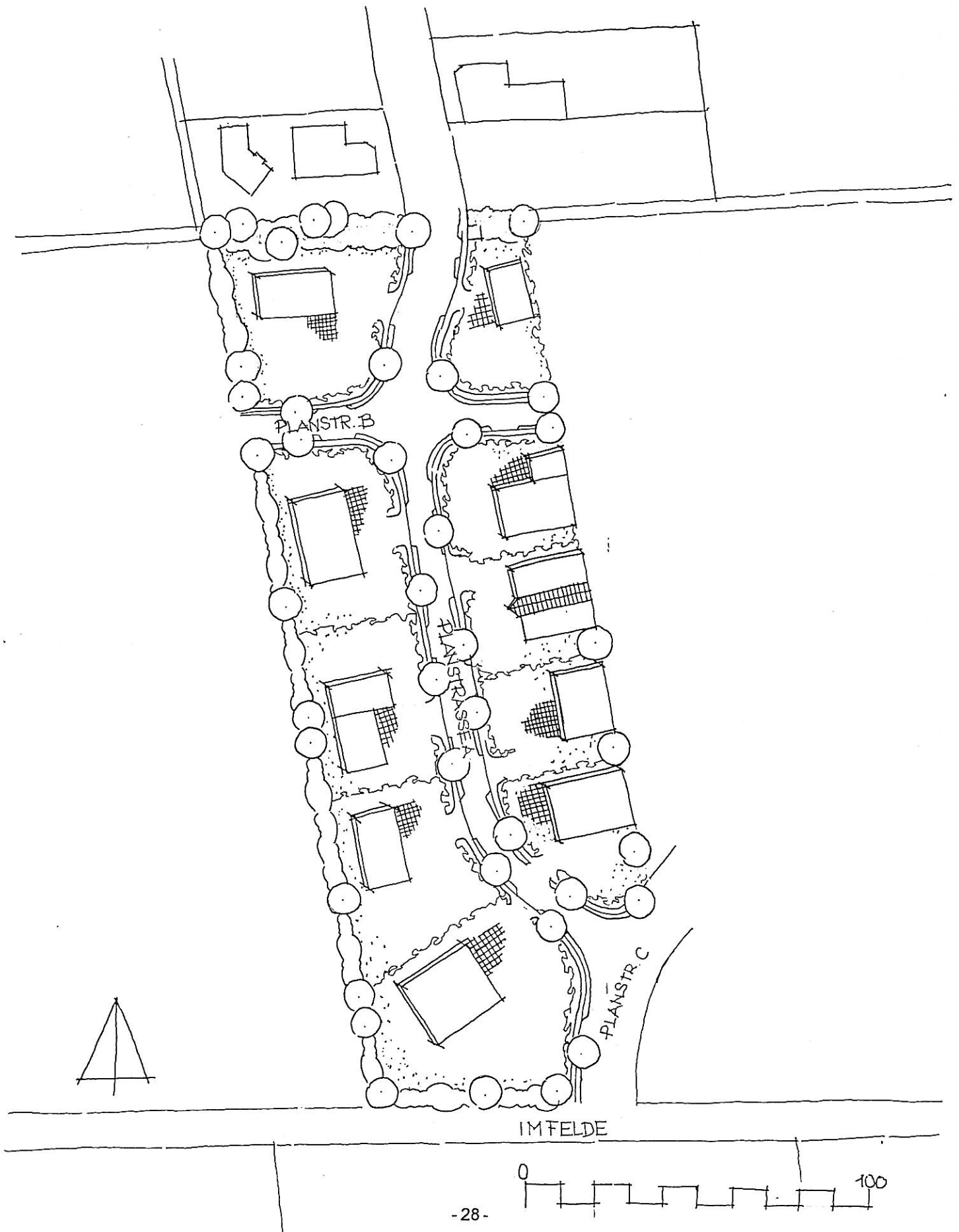
gez. Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Aufgestellt:

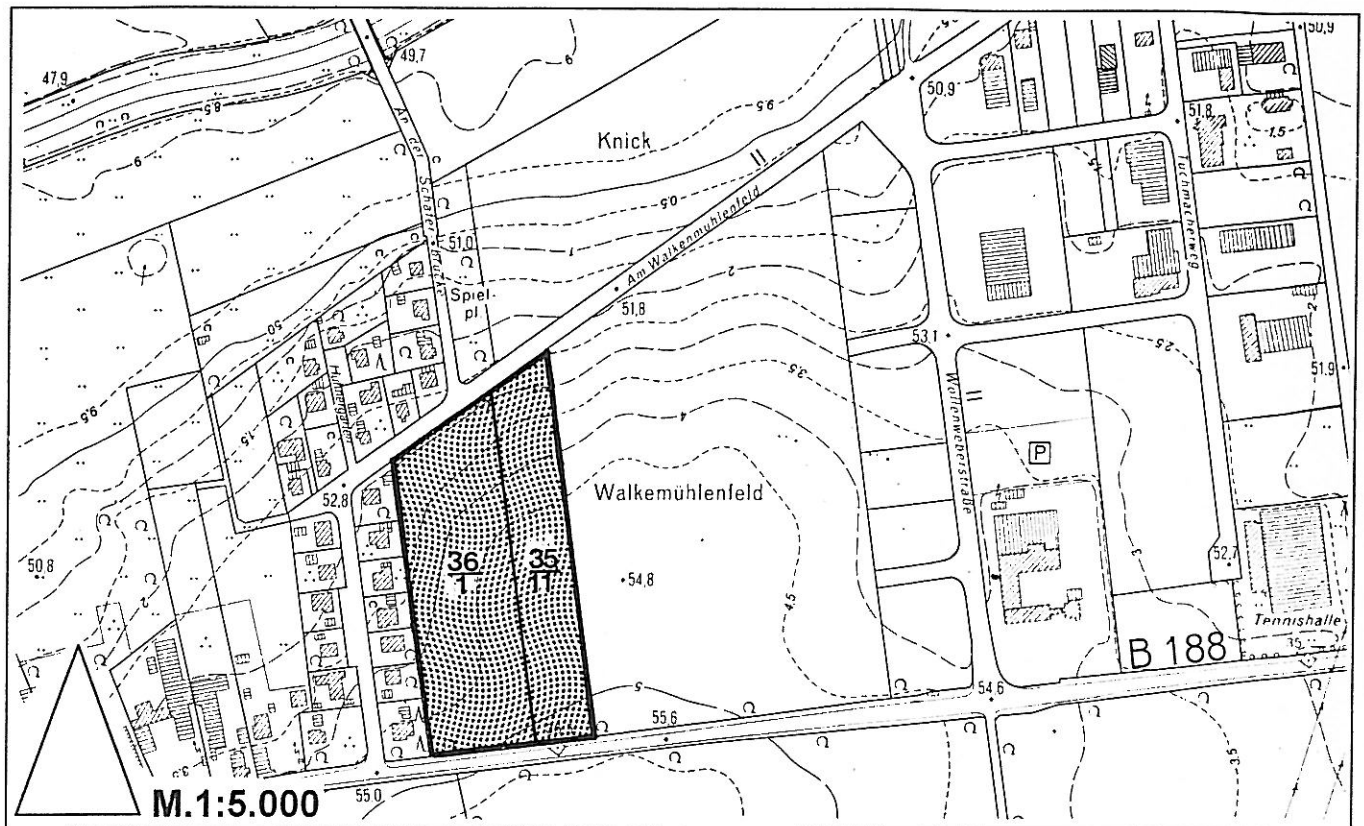
Stadtplanungsabteilung

Die Aufstellung erfolgte unter Mitwirkung von Dipl.-Ing. C. Heitland.

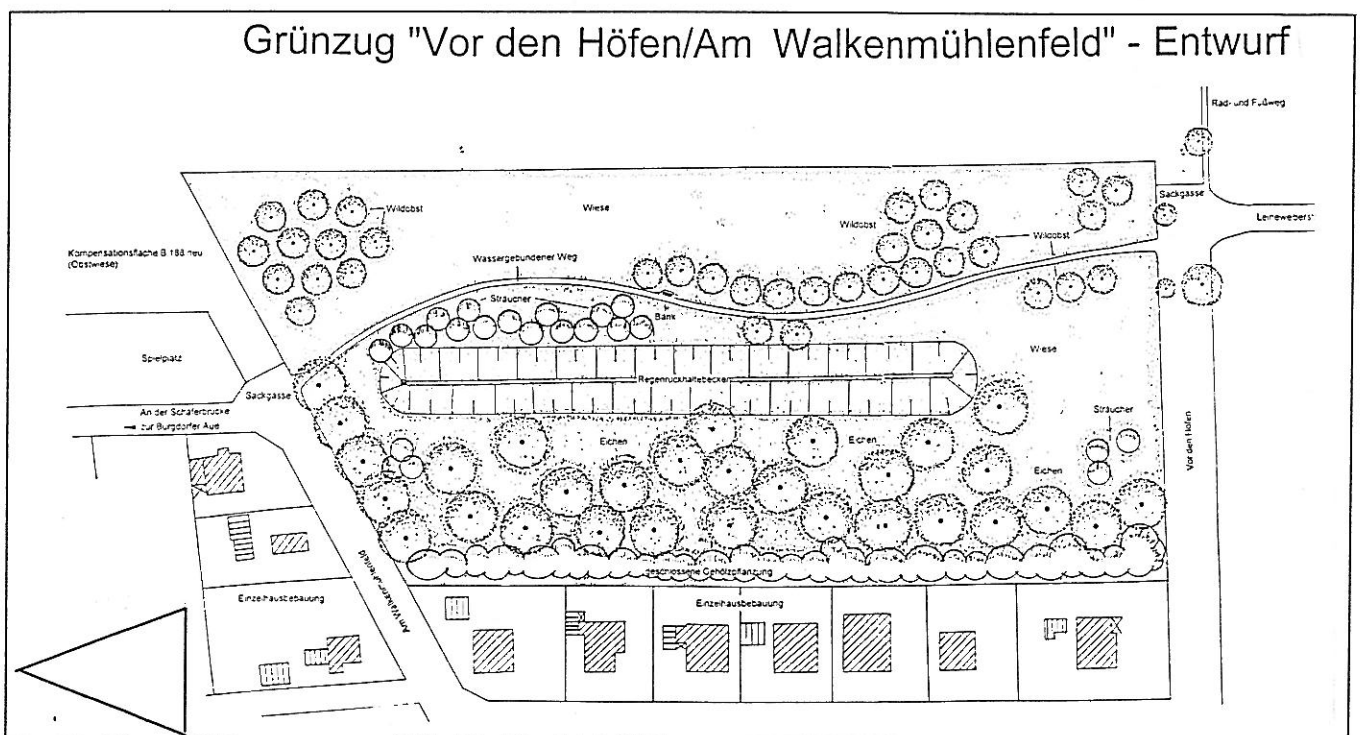
15. Städtebauliche Skizze



16. Karte mit Darstellung der Kompensationsflächen



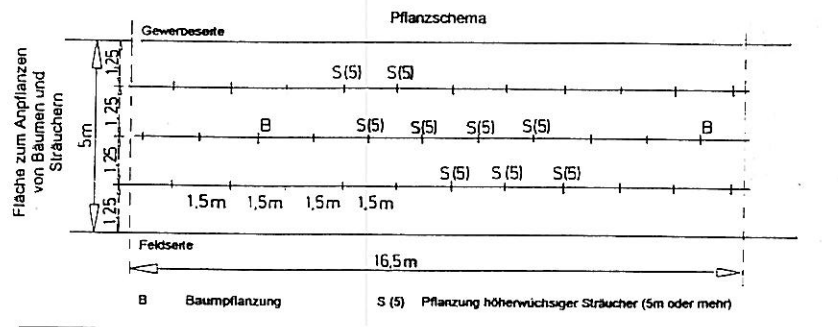
Lage der Kompensationsflächen



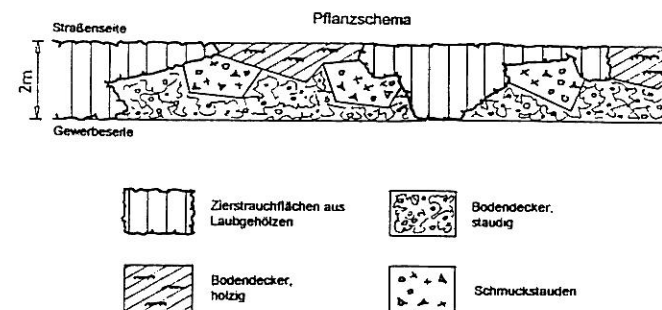
Gestaltungsvorschlag

17. Skizzen zur Bepflanzung

Dreireihige Baum- und Strauchpflanzung, 5 m Breite



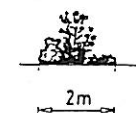
Strauch- und Staudenpflanzung, 2 m Breite



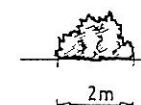
Ansicht von der Straßenseite



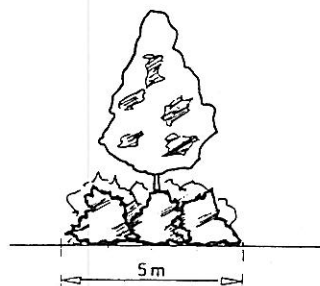
Ansicht vom Gewerbestandstück



Schritt



Schnitt



18. Quellen

- DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, mit Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Mai 1987.
- DR. MOLL GmbH (1998): Bodenuntersuchungen im Baugebiet Hülptingsen 4, Befund Nr. 60/5/98, vom 16. Dezember 1998.
- DVGW (1978): Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (Hrsg.): Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (1986): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen (RAS-LG4)
- IES (1994): Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung an der Universität Hannover: Realisierungschancen regional bedeutsamer Flächenausweisungen in Burgdorf unter Vermarktungsgesichtspunkten - Endbericht; = IES-Bericht 212.94; Hannover.
- LKH = LANDKREIS HANNOVER (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover; Hannover.
- MESSERSCHMIDT, Bundesnaturschutzrecht 1977/1997, 26. Ergänzungslieferung
- NdsMU (1999): Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts vom 09. März 1999 (ZustVO-NWG); in: Nds. GVBl. Nr. 5 (1999), 70 f.
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- NWG: Niedersächsisches Wassergesetz in der Neufassung vom 25. März 1998; in: Nds. GVBl. Nr. 13 (1998), 347-384.
- RROP '96: KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER: Regionales Raumordnungsprogramm 1996 Großraum Hannover; i.d.F. d. Bek. vom 08. Oktober 1997; AmtsBlRegBez Hannover Nr. 22, 873-923. Mit Erläuterungen veröffentlicht als: KGH (Hrsg.): Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft Nr. 62, Hannover.
- STADT BURGDORF (1994): Landschaftsplan Stadt Burgdorf (Büro NAGEL; Bearbeitung: KREKEMEYER, A. u.a.).

STADT BURGDORF (1997): Städtebauliche Rahmenplanung 'Burgdorf West' (Auftragnehmer: Büro für Städtebau Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner, Landschaftsarchitekten Prof. G. NAGEL und C. SCHONHOFF; Planungsgemeinschaft Dr. W. THEINE).

STADT BURGDORF (1999): 30. FNP-Änderung, im Verfahren befindlich.

TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. Nr. 26, 503-515, Bonn.

TA Luft: Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 27.02.1986 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft); GMBI., 95 ff, Bonn.

4. BImSchV: Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen).

- zu den Rechtgrundlagen siehe auch Präambel des Bebauungsplans -

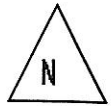
Anhang:

- Karte 1: Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf (M. 1 : 2.500)
- Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen (M. 1 : 2.000)
- Tabelle A: Bestandsübersicht
- Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle Bestand/Planung
- Tabelle C: Rechnerische Bilanz

Anhangverfasser: STADT BURGDORF, Umweltschutzabteilung, 1999

Karte 1: Bestand Biotoptypen/ Schutzstatus/ besonderer Schutzbedarf

M. 1:2.500



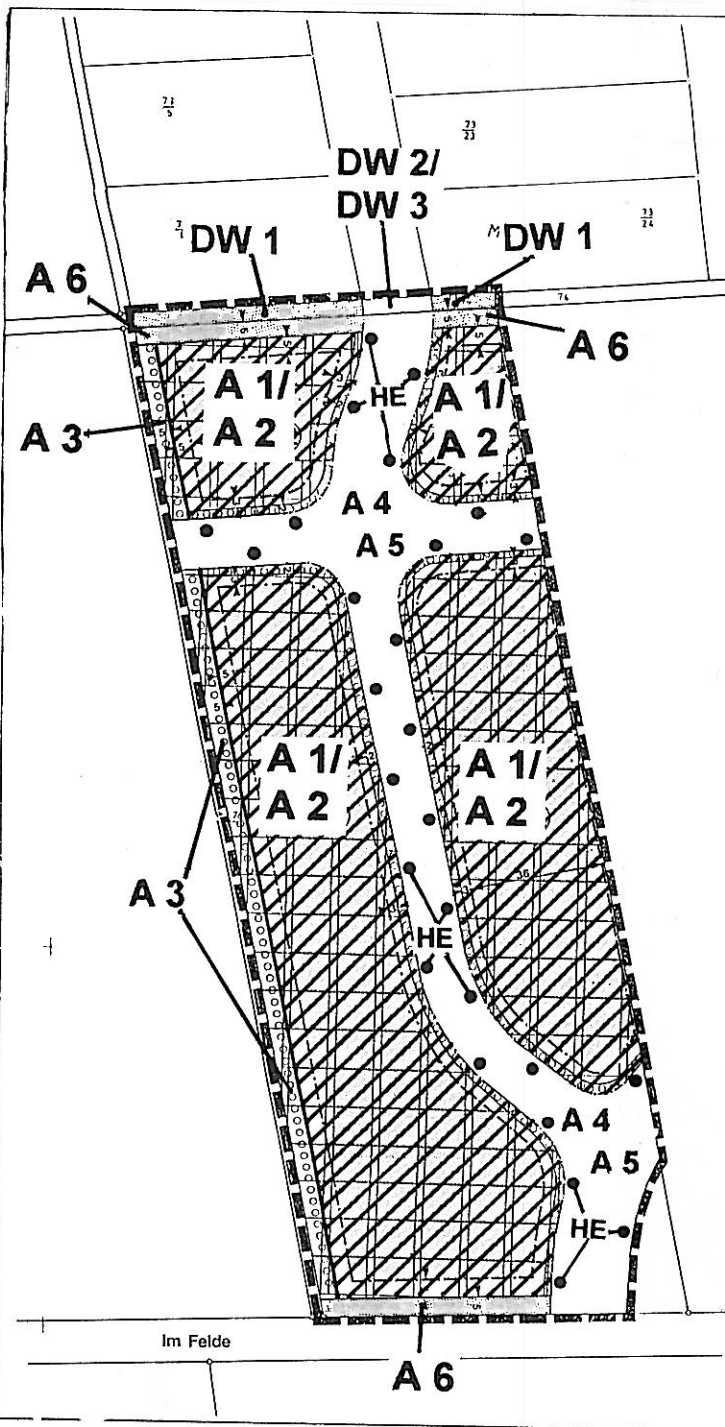
Biotoptypen (nach NLÖ, 1994b)	Schutzstatus/ besonderer Schutzbedarf
-------------------------------	--

10.1 A Acker

Kaltluftentstehungsgebiet

7.7 DW unbefestigter Weg



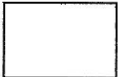
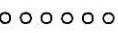
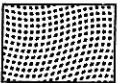
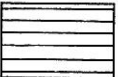


Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen
(vgl. Tabelle C Spalten 1-5)

M. 1 : 2.000



Biotoptypen (nach NLÖ, 1994 a)

Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Innere Differenzierung der Biotoptypen
	13.3/12.6	X/ER Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude/ Beete/ Rabatten	A1/ A2
	13.3/ 12.1.2	X/GRA Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)/ artenarmer Scherrasen	A4/ A5/ DW2/ DW3
	2.10.2	HFM Strauch-Baumhecke	A3
	12.12.2	PZA Sonstige Grünanlage	A6/DW1
	13.3	X Trafostation	A7
	12.4	HE Einzelbäume	HE

Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan: 'Gewerbegebiet Hülptingsen 4', Nr. 08-06	
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10.1 Acker (A)	24.985		1	24.985		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	X
					Landschafts- bild	
7.7 Unbefestigter Weg (DW)	465		2	930		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschafts- bild	
10.1 Acker (A); Ersatzfläche außerhalb des B-Plangebietes	7.680		1	7.680		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	X
					Landschafts- bild	

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biototypen im Untersuchungsgebiet. Biototypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in **Tabelle B** zu übertragen.

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Ein- griff unzu- lässig (vgl. Liste II)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers. Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleich o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtli- gung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermehrungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)	Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)			
Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kurz- bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A 1)	14.811		1	14.811	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild		13.3 versiegelte Flächen/ unbegrünte Gebäude (X)	X			14.811	X	
10.1 Acker (A 2)	2.488		1	2.488	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	12.5 Beete/Rabatten (ER)						
10.1 Acker (A 3)	1.215		1	1.215	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	2.10.2 Strauch-Baum- hecke (HFM)						
10.1 Acker (A 4)	4.115		1	4.115	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	13.3 Versiegelte Verkehrsflächen (X)	X			4.115	X	

AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der				
Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (Liste VII)	Größe der Aus- gleichs- fläche (vgl. Liste II)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Beschreibung der Ersatz- maßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ers- satz- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Ersatz- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Vorgehens- maßnahmen u. der Kompensations- maßn., u.U. Hinweise zur Durchführung				
Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)								
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25				
				-14.811										
				0										
2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	1.215	3	3.645	+2.430										
12.4 Anpflanzung von ca. 33 großkronigen Laubbäumen innerhalb der Verkehrs- flächen (HE)	330	2	660	-3.455										

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Ein- griff unzu- lässig (vgl. Liste II)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers. Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleich o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtli- gung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermehrungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)	Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)			
Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kurz- bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A 5)	1.681		1	1.681	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)						
10.1 Acker (A 6)	655		1	655	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	12.12.2 Sonstige Grün- anlagen (PZA)						
10.1 Acker (A 7)	20		1	20	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild	X	13.3 Versiegelte Fläche für Transformator- station (X)	X			20	X	
7.7 Unbefestig- ter Weg (DW 1)	375		2	750	Grund u. Lu. beengern Boden Wasser Klima/Luft Landschafts- bild		12.12.2 Sonstige Grün- anlagen (PZA)	X					

AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der				
Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (Liste VII)	Größe der Aus- gleichs- fläche (vgl. Liste II)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Beschreibung der Ersatz- maßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ers- satz- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Ersatz- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Vorgehens- maßnahmen u. der Kompensations- maßn., u.U. Hinweise zur Durchführung				
Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				Kurz- bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)								
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25				
				0										
12.12.2 Sonstige Grünanlagen (PZA)	655	2	1.310	+655										
				-20										
				0										

BESTAND							PLANUNG							
Biotoptyp (bei mehreren gleichartigen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptyp- größe	Ein- griff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers. Überbauung, entsprechender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtli- gung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichsbarekeit (vgl. Liste VI)		
Kurz- + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	Bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert	ankreuzen		Kurz- + Bezeichnung + Nr.	Bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	Bei ja ankreuzen	Bei nein ankreuzen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
7.7 Unbefestig- ter Weg (DW 2)	64		2	128	☒ Boden u. Lu- ft ☐ bodengem ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☐ Landschafts- bild		13.3 Versiegelte Verkehrsflächen (X)	X						
7.7 Unbefestig- ter Weg (DW 3)	26		2	52	☒ Boden u. Lu- ft ☐ bodengem ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☐ Landschafts- bild		12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	X						
10.1 Acker (A 8) Ersatzfläche außerhalb d. B-Plangeb.	7.680		1	7.680	☒ Boden u. Lu- ft ☐ bodengem ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☐ Landschafts- bild	X								

[illegible]

