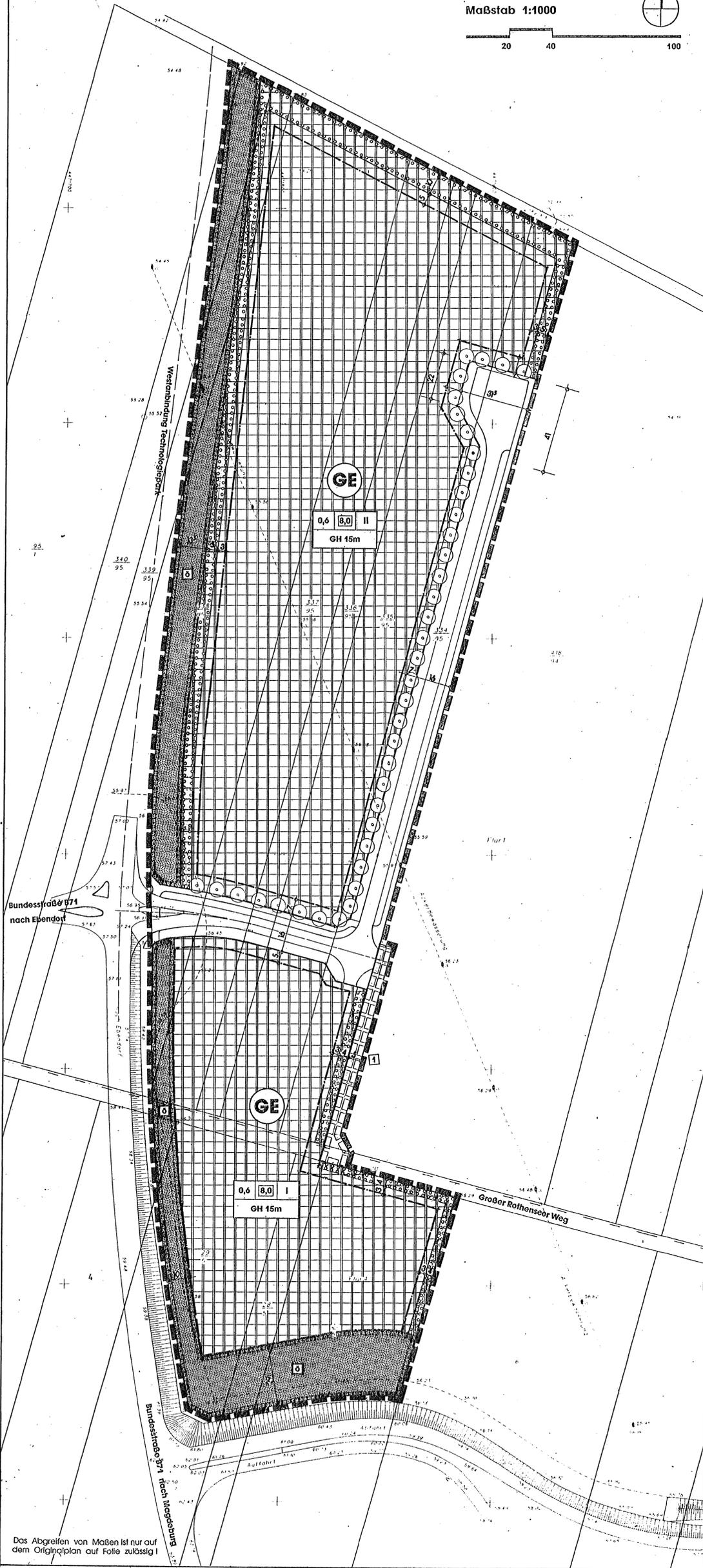


Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1000



Planzeichen nach PlanV90

- Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Baumassenzahl
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§5 der textlichen Festsetzungen)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
- öffentlich
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§3 der textlichen Festsetzungen)
- Anpflanzgebiet für Bäume (§4 (2) der textlichen Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§4 (1) der textlichen Festsetzungen)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Betriebe, die die Flächen entlang des Großen Rohenseer Weges bewirtschaften
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Aufteilung des Straßenraumes
- mögliche Grundstücksgrenzen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben Gemeinde Ebendorf, Gemarkung Ebendorf, Flur 1, 4 Maßstab 1:2500
Stand der Planunterlagen: Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das Katasteramt Haldensleben am: Aktenzeichen:

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
(1) Betriebswohnungen
Die Anzahl von Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten wird auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung gemäß DIN 4109 in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallleistungspegel von höchstens 30 dB(A) erreicht wird, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- §2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 BauGB)**
(1) Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.
(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Begrenzung für Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung betriebstechnologisch zwingend erforderlich ist.
- §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
(1) Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Betriebe ist dauerhaft und standortgerecht zu begrünen. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Abweichend von Satz 2 können auch andere standortgerechte Gehölze gewählt werden, wenn sie einen vorhandenen Bestand ergänzen. Festgesetzte Anpflanzgebiete auf dem Privatgrundstück werden auf diesen Umfang angerechnet.
(2) Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, weifliges Pflaster).
(3) Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderweitigen Verwendung zuzuführen.
(4) Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten, 30% der Fläche sind in der gleichen Art wie §4 (1) der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden 70% der Flächen sind durch Wiesensucssaat mit artenreichem Krüoterosen anzulegen und einmal jährlich zu mähen.
- §4 Flächen für Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
(1) Auf den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3-6 Metern, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5-3 Metern und 30% Gehölze mit einer Höhe von 0,5-1,5 Metern stuf zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Großbäume, Pflanzabstand 10 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m² und je Baum von 3 m² vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Pappeln ist nicht zulässig.
(2) Entlang der Erschließungsstraßen sind an den für Einzelpflanzgebiete festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken einheimische großkronige Laubbäume Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann abweichend von der Festsetzung ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Verringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren. Die Baumreihe ist weiterhin auf 3 Meter Breite vollflächig durch Rosenzucssaat und Strauchanpflanzung zu begrünen. Zur Herstellung von Einfahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden. Je 25 Meter Länge des Grünstreifes ist eine Einfahrtsbreite von maximal 5 Meter zulässig.
(3) Im öffentlichen Straßenraum sind beidseitig der Straße je 100 Meter Straßenlänge je Straßenseite acht einheimische, großkronige Laubbäume anzupflanzen.
(4) Zäune im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchhinterpflanzung zu begrünen.
(5) Stellplatzanlagen für PKW sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- §5 Bezugspunkte (§18 Abs.1 BauNVO)**
(1) Die Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie zum Grundstück.

Pflanzliste

| Bäume | Sträucher und Gehölze |
|------------------------------------|---|
| Quercus robur - Stieleiche | Acer ampestre - Feldahorn |
| Fraxinus excelsior - Gemeine Esche | Cornus - Röhle |
| Acer - Spitzahorn | Horniaea - Hartleeg |
| platanoledes - Bergahorn | Corylus - Haselnuß |
| Acer - Bergahorn | avellana - Haselnuß |
| pseudoplatanus - Bergahorn | Ligustrum vulgare - Liguster |
| Malus sylvestris - Wildapfel | Rosa canina - Wildrose |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Crataegus spec. - Weißdorn |
| Pyrus pyracantha - Winterlinde | Prunus spinosa - Schlehdorn |
| Tilia cordata - Winterlinde | Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball |
| | Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffentüchlein |
| | Lonicera - Röhle Heckenkirsche |
| | xylosteum - Heckenkirsche |

Satzung der Gemeinde Ebendorf über den Bebauungsplan Nr. 6 "Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 24.11.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgegeben am: Ebendorf, den 26.11.1999

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinie auf die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 11.11.1999

Dipl.-Ing. Jacqueline Funke
Öffentlich best. Vermessungsingenieurin

Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.08.1999

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jacqueline Funke
Abendstraße 14a, 39167 Irxleben

Irxleben, den 20.11.1999

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71", Gemeinde Ebendorf beschlossen.

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §2 Abs.1 BauGB am

Ebendorf, den 26.11.1999

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §3 Abs.2 BauGB am

Ebendorf, den 26.11.1999

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt.

vom 11.10.1999 bis 15.11.1999 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum durch Aushang am 01.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht)

Ebendorf, den 26.11.1999

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat Ebendorf gemäß §10 BauGB am 24.11.1999

Ebendorf, den 26.11.1999

Die Satzung wird hiermit ausfertigt

am 26.11.1999

Ebendorf, den 26.11.1999

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 26.11.1999 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Vom Tage danach ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

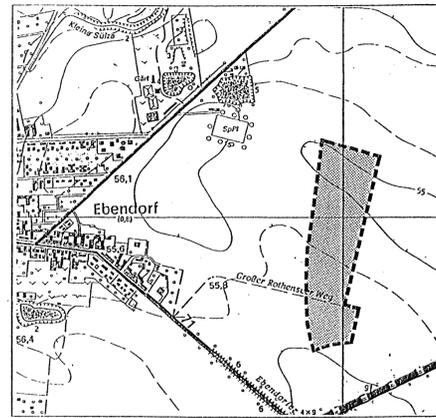
Ebendorf, den 26.11.1999

Bebauungsplan Nr.6
Gemeinde Ebendorf

3. Bebauungsplan
Technologiepark Ostfalen

"Technologiepark West 1 -
An der Bundesstraße B71"

Stand: August 1999



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:10000

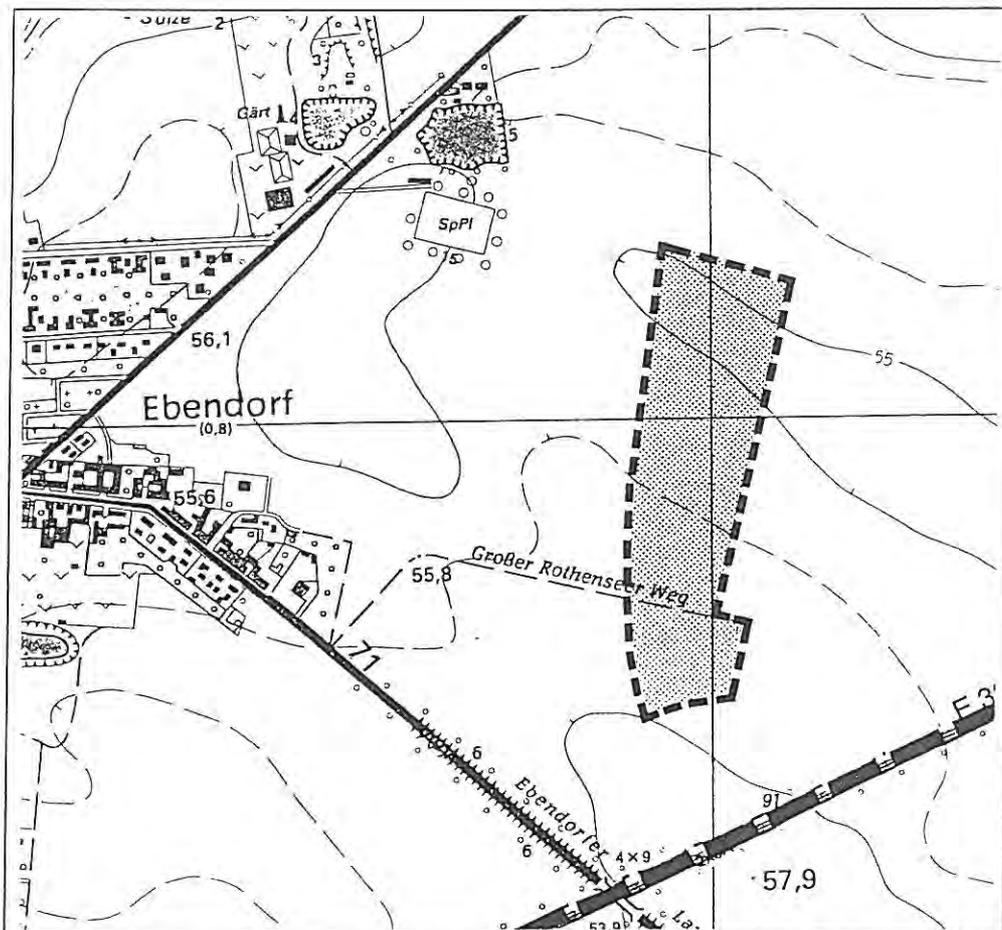
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.-Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr.039204/8941 Fax Nr.8944

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

Bebauungsplan Nr.6 Gemeinde Ebendorf

3. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen

"Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71"



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr.039204/8941 Fax Nr.8944

Begründung zum Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| 0. Rechtsgrundlage | 3 |
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 4 |
| 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 6 |
| 2.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung | 6 |
| 2.2. Bodenbeschaffenheit | 7 |
| 2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 7 |
| 2.4. Vegetation und Landschaftsbild | 7 |
| 3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.1. Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.1.1. Gewerbegebiet | 7 |
| 3.1.2. Wohnungen | 8 |
| 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen | 9 |
| 3.4. Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft | 10 |
| 3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4. Durchführung des Bebauungsplanes | 11 |
| 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 13 |
| 5.1. Erschließung | 13 |
| 5.1.1. Verkehrserschließung | 13 |
| 5.1.2. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5.2. Wirtschaftliche Belange | 14 |
| 5.3. Belange der Landwirtschaft | 15 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit - | 15 |
| 6.1. Belange des Umweltschutzes | 15 |
| 6.1.1. Reinhaltung der Gewässer | 15 |
| 6.1.2. Abfallbeseitigung | 16 |
| 6.1.3. Luftreinhaltung | 16 |
| 6.1.4. Lärmbekämpfung | 16 |
| 6.2. Naturschutz und Landschaftspflege | 17 |
| 6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes | 17 |
| 6.2.2. Landschaftsbild | 17 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 17 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 18 |
| 9. Flächenbilanz | 18 |

0. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71 wird im Auftrag des Technologieparkes Ostfalen durch die Gemeinde Ebendorf aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nach dem 1.Bebauungsplan (in der Gemeinde Barleben) und der Westanbindung für den Technologiepark der 3.Bebauungsplan des Technologieparkes. Er liegt an der Südwestgrenze innerhalb des satzungsgemäßen Verbandsgebietes des Technologieparkes an der Anbindung zur Autobahn A2. Die Planungshoheit für die Bebauungsplanung im satzungsgemäßen Plangebiet des Technologieparkes liegt bei den jeweiligen Gemeinden. Das Aufstellungsverfahren wird somit in der Gemeinde Ebendorf durchgeführt. Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Plangebietes gemäß dem Rahmenplan Technologiepark Ostfalen als Gewerbestandort. Planungsanlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Ansiedlungswunsch eines Servicezentrums für die Gewerbebetriebe und Zulieferer des Technologieparkes. Im derzeit rechtsverbindlichen 1.Bebauungsplan des Technologieparkes wären für diese Nutzung zwar noch ausreichend Flächen vorhanden, die Standorte sind jedoch im Zusammenhang mit dem Rahmenplan des Technologieparkes ungeeignet für diese Nutzung. Das Servicezentrum, vorerst bestehend aus einer Tankstelle und einer Lkw-Waschanlage sowie Nebenanlagen, soll so angeordnet werden, daß es an der Zufahrt zum Technologiepark liegt und damit verkehrsgünstig für die zum Technologiepark Ostfalen fahrenden Fahrzeuge. Weiterhin ist eine Lage direkt an der Autobahn A2 erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Servicezentrums zu sichern, da der Technologiepark Ostfalen allein derzeit noch nicht ausreichend Potential aufweist, um die Anlage auszulasten und somit zusätzliche Kundschaft von der Autobahn erforderlich ist. Das Plangebiet liegt derzeit zwar abseits der bereits bebauten Flächen des Technologieparkes Ostfalen, jedoch im Zusammenhang mit dem Rahmenplan für das Gesamtgebiet betrachtet, ist der Standort in hohem Maße für ein Servicezentrum geeignet. Nach Herstellung der Westanbindung des Technologieparkes, die für das Jahr 2000 vorgesehen ist, wird das Verkehrsaufkommen aus dem Technologiepark Ostfalen in Richtung Westen und in Richtung Süden die Auffahrt an der Bundesstraße B71 benutzen.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Servicezentrums und von Gewerbebetrieben.

- Das Gebiet ist über die Bundesstraße B71 unmittelbar an die Autobahn A2 angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt im Osten von Ebendorf. Im Plangebietsumfeld sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden.

- Das Plangebiet gehört zum Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlung Technologiepark Ostfalen.

Im Plangebiet sollen sich keine Betriebe ansiedeln, die die Bevölkerung unmittelbar mit Waren versorgen. Solche Betriebe sollen an "integrierten Standorten" in der Nähe der Wohnsiedlungen entstehen, damit eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Durch die Festsetzung von Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit auf nicht großflächige Betriebe beschränkt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen,

- für ein Servicezentrum für den Technologiepark,
- für die Neuansiedlung von ergänzenden technologieorientierten Gewerbebetrieben im Technologiepark Ostfalen, die auf eine Lage unmittelbar an der Zufahrt zur Autobahn A2 angewiesen sind.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen der geplanten Gewerbeansiedlung Technologiepark West 1.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Flur 1 Flurstücke: 334/95, 335/95, 336/95, 337/95, 338/95, 339/95, 340/95, 95/1
Flur 4 Flurstücke: 27/5 (teilweise), 28/5 (teilweise), 29/5 (teilweise), 30/5 (teilweise),
20 (teilweise)

An das Plangebiet grenzt nordwestlich der 2. Bebauungsplan des Technologieparkes Westanbindung Technologiepark (Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Ebendorf) an. Im Süden und Südwesten grenzt die Planfeststellung Autobahn A2 an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten und Norden Ackerfläche
- im Westen die Westanbindung des Technologieparkes
- im Süden die Autobahn A2

Eine schutzwürdige Nutzung liegt damit im Plangebietsumfeld nicht vor.

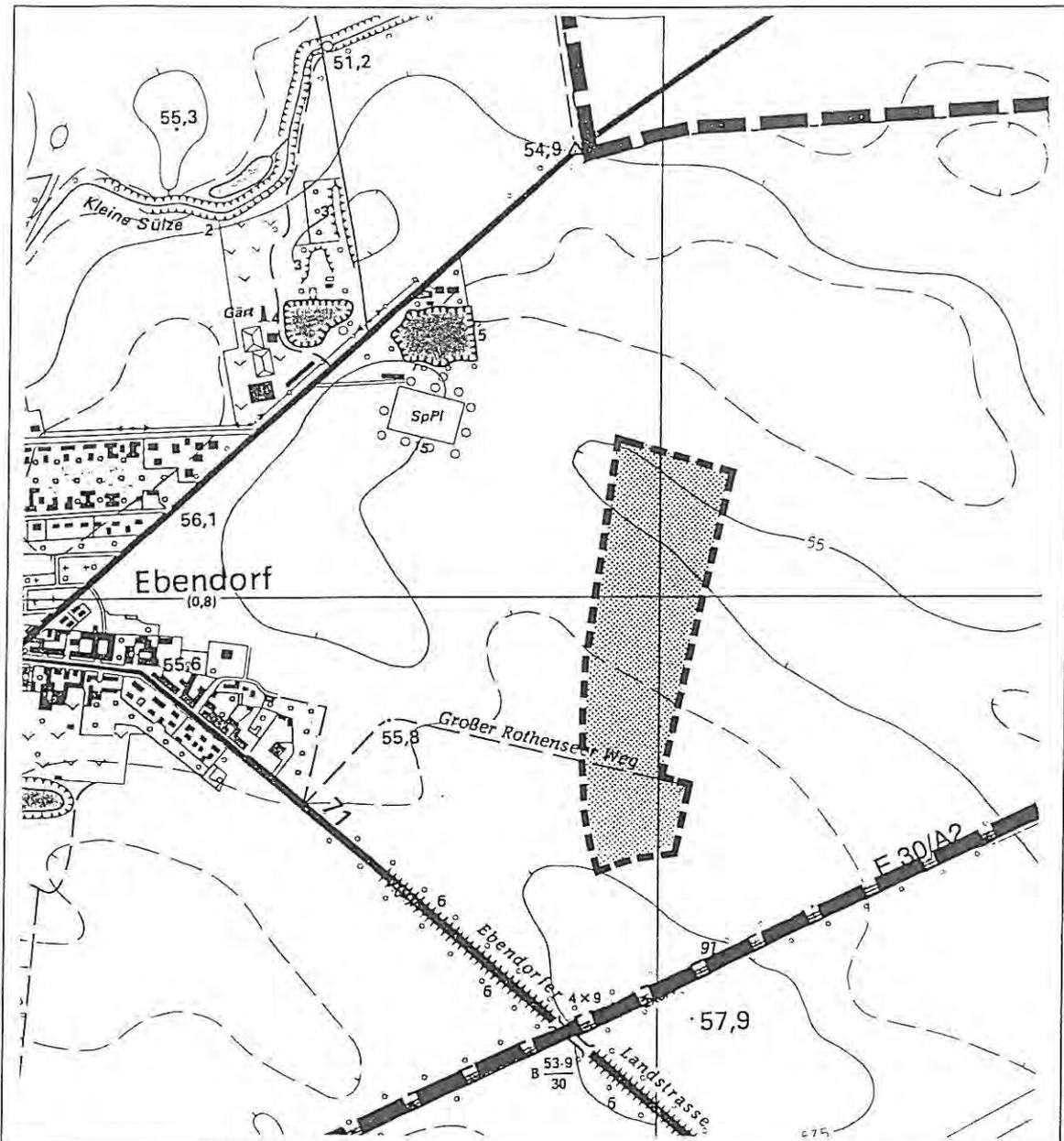
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet Sondergebiet für den Technologiepark Ostfalen vor. Die Darstellung von Sondergebiet Technologiepark nimmt Bezug auf den Rahmenplan des Technologiepark, stellt aber gleichzeitig dar, daß eine Entwicklung des Gebietes nur im Zusammenhang mit dem Technologiepark Ostfalen erfolgen soll. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird durch den Zweckverband Technologiepark Ostfalen im Einklang mit dem Rahmenplan Technologiepark Ostfalen entwickelt. Der Entwicklungsgrundsatz des §8 Abs.2 BauGB wird somit beachtet. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet stellt eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung Sondergebiet Technologiepark dar. Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist. Das Plangebiet ist Bestandteil des satzungsgemäßen Gebietes des Technologieparkes Ostfalen und damit Bestandteil des Vorrangstandortes Technologiepark Ostfalen. Die Ansiedlung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ebendorf unmittelbar nördlich der Autobahn A2. Es wird durch einen straßenseitigen Anschluß am Knotenpunkt der Bundesstraße B71 zur Westanbindung des Technologieparkes erschlossen.



Topografische Karte

Maßstab 1:10000

Das Gebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die im Plangebiet von West nach Ost zum Elbe hin gering abfällt und im Plangebiet durch Sand, Kiessand und Löß überlagert wird. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. Zur Zeit versichert das Oberflächenwasser weitgehend im Plangebiet.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 21.06.1999 ist im Plangebiet folgender Bodenaufbau zu erwarten:

| | |
|---------------|----------------------------------|
| 0,5-10 Meter | Schwarzerde |
| 1,5-2,0 Meter | LÖB |
| 4,0-6,0 Meter | Sand und Kiessand |
| darunter | Feinsand des Tertiärs / Grünsand |

Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Das Grundwasser steht zwischen 4,0 und 6,0 Meter unter Geländeoberkante an. Die Geschütztheit ist ungünstig. Eine Regenwasserversickerung ist in der Regel gut möglich.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 7,6 ha groß. Die Grundstücke des Plangebietes werden durch den Technologiepark Ostfalen erworben.

2.4. Vegetation und Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Landschaftsbild ist weitgehend ungegliedert und ausgeräumt.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Gewerbegebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, daß Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8) Es gibt Gruppen von Betrieben, die wegen ihrer Eigenart als Anlagen eingestuft werden müssen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, hierzu gehören Anlagen, die nach BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Sie werden im einzelnen in der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV" bestimmt. Für genehmigungsbedürftige Anlagen wird die Genehmigung nach dem Ausmaß der möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen entweder im förmlichen Genehmigungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (§10 BImSchG) oder im vereinfachten Verfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit (§19 BImSchG) erteilt, geregelt durch die 4.BImSchV.

Es wird im allgemeinen die Auffassung vertreten, daß Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren erfordern (gem. §10 BImSchG), ihrem Typ nach nur in Industriegebieten zulässig sind und nicht in Gewerbegebieten. Die Gemeinde folgt dieser Auffassung.

3.1.2. Wohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst Zinkahn / Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, daß dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muß er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können weder in Gewerbe- noch in Industriegebieten ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, Rdnr.23). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem im Gewerbegebiete je Betrieb nur eine Wohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem die Wohnungen so angeordnet werden, daß sie zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 30 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet überall mit 0,6 festgesetzt. Eine wesentlich höhere Ausnutzung ist bei den meisten Grundstücken wegen der Bauverbotszone, der Grünstreifen und der Grenzabstände auf den überbaubaren Flächen ohnehin nicht zu erreichen. Der Technologiepark Ostfalen bleibt damit deutlich unter dem Höchstwert des §17 Abs.1 BauNVO von 0,8. Unterstützt wird diese Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke durch die Festsetzung eines Grünanteiles auf den Grundstücken von 20%.

Zweites Maß für die Festlegung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung ist die Geschossigkeit. Sie wird allgemein auf 1 bis 2 Vollgeschosse begrenzt.

Weiterhin ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß). Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 15 Meter begrenzt.

Die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist für Gewerbegebiete unzumutbar. Sie ist durch die Angabe von GRZ und Geschossigkeit auch vorgegeben.

Die Gemeinde wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbegebiet bei 15 Metern Gebäudehöhe auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eingegrenzt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- An den Straßen soll ein 7 Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und für die weitere Begrünung der Flächen freigehalten werden.
- An den äußeren Grundstücksrändern soll ebenfalls ein Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von mindestens 4 Metern und zusätzlich dazu ein Streifen von 3 Metern von der Bebauung freigehalten werden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Knotenpunkt der Bundesstraße B71 mit der Westanbindung des Technologieparkes. Die innere Verkehrserschließung nimmt Bezug auf den Rahmenplan des Technologieparkes. Das Straßennetz kann nach Osten entsprechend des Rahmenplanes erweitert werden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Straße mündet als vierter Arm auf der Kreuzung

gegenüber dem Abzweig Ebendorf ein. Die Straße wurde so angelegt, daß möglichst rechteckig zugeschnittene und damit gut nutzbare Grundstücke entstehen.

Die Breite der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße ergibt sich aus einem Querschnitt von 16 Metern:

In den Grünstreifen sind Anpflanzungen und die Führung der Entwässerung vorgesehen. Einfahrten in Grundstücke sollen prinzipiell an den nicht ausgeschlossenen Stellen möglich sein. Ihre Anlage hat möglichst so zu erfolgen, daß das Anpflanzgebot entlang der Straße nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Daher wurde die Anzahl der Einfahrten entlang der Straße eingeschränkt. Die Erschließung der östlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am östlichen Plangebietsrand zum Großen Rothenseer Weg.

3.4. Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen von Gewerbeflächen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht, ist die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich, die nicht allein auf den Privatgrundstücken durchgeführt werden können. Die Anlage des Technologieparkes Ostfalen gemäß des Rahmenplanes integriert weiterhin auch eine Vielzahl von öffentlichen Grünflächen, die den Parkcharakter des Gebietes betonen sollen und eine Aufwertung der Gewerbestandorte darstellen. Der Rahmenplan Technologiepark sieht im Plangebiet keine öffentlichen Grünzüge vor. Die Zielsetzung des Rahmenplanes der randlichen Durchgrünung des Technologieparkes betrifft jedoch die Süd- und die Westgrenze des Plangebietes. Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zur offenen Landschaft sind hier breite Grünstreifen in einer Kombination aus öffentlichen und privatem Grün erforderlich. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird damit gleichzeitig ein Beitrag zur Kompensierung des Eingriffes in den Naturhaushalt geleistet.

3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einbindung in die Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes, die wie bereits vorstehend erläutert in einer Kombination von privatem und öffentlichem Grün erfolgen soll. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, hat sich die Gemeinde entschlossen, Anpflanzgebote für Teile privat zu nutzender Grundstücke festzulegen. Das Plangebiet liegt derzeit frei in der offenen Landschaft. Dies setzt eine Einbindung in die Landschaft durch eine Grünanpflanzung auch zu den Bereichen, die später bebaut werden sollen, voraus. Das Plangebiet wird daher auch nach Norden und Osten durch eine 4 bis 10 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschlossen. Für solche Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit

viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, außerdem Gehölze die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, daß sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche).

Entlang der Erschließungsstraße werden die Anlieger ebenfalls beauftragt, die Vorbereiche zu begrünen und alle 10 Meter einen großkronigen Laubbaum der Sorte Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Festlegung der Baumart ist erforderlich, um eine Einheitlichkeit des Bewuchses entlang der Straße und einen alleearartigen Charakter zu gewährleisten.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert eine Parzellierung des Plangebietes. Die Durchführung erfordert außerdem

- den Bau der geplanten Erschließungsstraßen, der Straßenbeleuchtung und der Begrünung
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen in dem für die Erschließung des Gewerbegebietes erforderlichem Umfang
- den Anschluß an das E-Netz über neue Trafostationen
- den Anschluß an das Gasnetz nach Erfordernis
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- den Anschluß an das Fernsprechnet
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- die Anpflanzung der Schutzstreifen auf den Privatgrundstücken

Die Herstellung der Anschlüsse an das Fernmelde-, Gas- und Elektroenergienetz obliegt den Versorgungsträgern. Die Versorgungsträger erheben Anschlußkosten von den Betrieben. Zur Sicherung der Schmutzwasserableitung und der Wasserversorgung wird der Träger der Ver- und Entsorgung (MWAZ) eine Vereinbarung über die Herstellung der inneren Erschließung für Trinkwasser und Schmutzwasser und deren Finanzierung mit dem Technologiepark Ostfalen als Erschließungsträger abschließen.

Die Herstellung der Anpflanzung der Schutzstreifen obliegt den privaten Bauherren. Dem Erschließungsträger Technologiepark Ostfalen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Kostenschätzung Erschließung des Plangebietes (Stand: 22.08.1999) Vorplanung

| a) Straßenbau | Länge (Meter) | Breite (Meter) | Fläche (m ²) | Einheits- preis (DM/m ² , DM/m) | Summe (DM) |
|--|------------------|-------------------|-----------------------------|---|---------------|
| - Aufweitung des Knotenpunktes Bundesstraße B71 (Bitumendecke) | | | 300 | 155,- | 46.500,- |
| - Planstraße (Bitumendecke) | 400 | 6,5 | 2600 | 155,- | 403.000,- |
| - Wendehammer (Bitumendecke) | | | 580 | 155,- | 89.900,- |
| - Gehweg / Radweg einseitig (Pflaster) | 370 | 2,5 | 925 | 100,- | 92.500,- |

Bebauungsplan Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71

| | | | | | | |
|--|---------------|----------------|--------------------------|--|----------------------|--|
| - Rigole Straßenentwässerung beidseitig | 770 | 2,0 | 1540 | 50,- | 77.000,- | |
| - Grünstreifen beidseitig ohne Graben incl. Bäume | 770 | 2,0 | 1540 | 50,- | 77.000,- | |
| - Straßenbeleuchtung | 400 | | | 130,- | <u>52.000,-</u> | |
| Straßenbau gesamt (netto) | | | | | 837.900,- | |
| | | | | | | |
| b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Länge (Meter) | Breite (Meter) | Fläche (m ²) | Einheitspreis (DM/m ² , DM/m) | Summe (DM) | |
| - Heckenpflanzung | | | 3000 | 40,- | 120.000,- | |
| - Grünfläche Wiese | | | 7000 | 20,- | <u>140.000,-</u> | |
| Pflanzmaßnahmen gesamt (netto) | | | | | 260.000,- | |
| | | | | | | |
| c) Schmutzwasserkanal | Länge (Meter) | Breite (Meter) | Fläche (m ²) | Einheitspreis (DM/m ² , DM/m) | Summe (DM) | |
| - Kanal DN200 Stzg, Freigefälle einschließlich Erdarbeiten, Schächte ohne Anschlußschächte in den Erschließungsstraßen | 370 | | | 480,- | 177.600,- | |
| - Druckleitung bis zum Anschluß am Ortsrand Ebendorf einschließlich Erdarbeiten | 300 | | | 220,- | 66.000,- | |
| - Pumpstation pauschal | | | | | <u>50.000,-</u> | |
| Schmutzwasser gesamt (netto) | | | | | 293.600,- | |
| | | | | | | |
| d) Wasserversorgungsleitungen | Länge (Meter) | Breite (Meter) | Fläche (m ²) | Einheitspreis (DM/m ² , DM/m) | Summe (DM) | |
| - Wasserversorgungsleitung DN80-100 in den Erschließungsstraßen | 370 | | | 180,- | 66.600,- | |
| - Schieber, Hydranten etc. pauschal | | | | | 10.000,- | |
| - Anschlußleitung an die Trinkwasserleitung in der Ebendorfer Straße | 1000 | | | | <u>150.000,-</u> | |
| Wasserversorgung gesamt (netto) | | | | | 226.600,- | |
| | | | | | | |
| a) Straßenbau | | | | | 837.900,00 DM | |
| b) Pflanzmaßnahmen | | | | | 260.000,00 DM | |
| c) Schmutzwasser | | | | | 293.600,00 DM | |
| d) Wasserversorgung | | | | | <u>226.600,00 DM</u> | |
| | | | | | 1.618.100,00 DM | |

| | |
|---|-------------------------|
| | 1.618.100,00 DM |
| Gemeinkosten 15% | 242.715,00 DM |
| Mehrwertsteuer 16% | <u>297.730,40 DM</u> |
| Gesamtkosten | 2.158.545,40 DM |
| Kosten / m ² Grundstücksfläche | 37,09 DM/m ² |

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen in der Barleber Straße in Ebendorf angeschlossen. Das geplante Gewerbegebiet kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Die Erweiterung des Plangebietes kann über eine neu zu errichtende Trafostation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden. Die Avacon AG stimmt dem Standort zu.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Telekom Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Der Anschlußpunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich am Großen Rothenseer Weg am Ortsrand von Ebendorf in die Abwasserdruckleitung. Gewerbebetriebe, die über das in Haushalten übliche Maß das Abwasser verschmutzen (hauptsächlich bei Verwendung für Produktionsprozesse), werden vom WWAZ beauftragt, eine eigene Vorreinigung zu errichten, die gewährleistet, daß die in die Schmutzwasserkanalisation abgegebenen Abwässer nicht mehr als in Haushalten üblich belastet sind. Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ohnehin ausgeschlossen.

Regenwasserabführung Eine Niederschlagswasserableitung ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser von den Straßen wird im Straßenseitenraum versickert. Das Wasser auf den Gewerbegrundstücken ist von den Gewerbetreibenden zu versickern oder anderweitig zu beseitigen. Dies wurde textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 5,82 ha für die Ansiedlung eines Servicezentrums und von Gewerbebetrieben neu geschaffen.

Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch zusätzlich im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil der Flächenbedarf je Arbeitsplatz bei Betrieben unterschiedlicher Branchen und verschiedener Größe sehr unterschiedlich ist. In der Literatur wird für die Überschlagsberechnung für Gewerbe- und Industriegebiete mit kleinen bis mittleren Betrieben verschiedener Branchen ein Grundstücksbedarf von 125 m² je Arbeitsplatz angegeben (vgl. W.Müller, Städtebau, 2.Aufl., 1974, S.196). Der Technologiepark Ostfalen rechnet im Plangebiet mit ca. 100 Arbeitsplätzen. An diesen Zahlen zeigt sich, daß der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen leistet.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet etwa 7,6 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Die Bodenwertzahl weist diesen Bereich als hochwertigen Ackerboden aus. Weiterhin ist die Fläche Beregnungsfläche. Gemäß §1 Abs.5 BauGB soll die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen nur im erforderlichen Umfang erfolgen. Das Plangebiet ist Teil des Vorrangstandortes Technologiepark Ostfalen für eine großflächige Industrieansiedlung. Insofern ist der industriellen Ansiedlung im Plangebiet der Vorrang einzuräumen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Servicezentrums für den Technologiepark ist standortgebunden an einen Standort im Plangebiet an der Autobahnauffahrt zur Autobahn A2. Alternative Standorte im noch nicht besiedelten Bereich des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen sind für die Nutzung nicht geeignet. Die im Bereich des 1.Bebauungsplanes noch nicht besiedelten Flächen werden bis zur Bebauung weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Insofern wird die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft durch den Technologiepark minimiert. Dies ändert jedoch nichts an der erheblichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben, die ein förmliches Genehmigungsverfahren aufgrund der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nach §4 BImSchG benötigen, ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet sollen sich deshalb keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Dies wird dadurch erreicht, daß im Gewerbegebiet Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne von §4 BImSchG, deren Genehmigung ein förmliches Verfahren erfordert, nicht zulässig sind. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Bei der Ausführung der Sickeranlagen sind dabei Vorkehrungen zu treffen, die eine Versickerung verunreinigter Niederschlagswasser verhindern.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist bei den zulässigen Betrieben kaum zu rechnen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die in der DIN18005 Beiblatt 1 aufgeführten Werte als Obergrenze. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie diese Immissionsgrenzwerte einhalten. Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führen.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Die gesamte neu überplante Fläche wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Es sind im Plangebiet keine Gehölze und keine Wege vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

Der Nachweis des Ausgleichs des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde im Grünordnungsplan erbracht. Insgesamt bleibt nach Realisierung der Planung kein erheblicher Eingriff zurück.

6.2.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder einer ausgeübten Nutzung resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Er bewirkt einerseits eine wertsteigernde Umwandlung von Ackerland in Gewerbegrundstücke.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem 3. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen (Technologiepark West 1 - An der Bundesstraße B71) steht die Förderung wirtschaftlicher Belange im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben werden im Plangebiet ca. 5,82 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht baulich nutzbar waren, als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Ansiedlung eines Servicezentrums für den Technologiepark und ergänzender Betriebe. Damit können ca. 100 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt notwendigerweise die Belange der Landwirtschaft erheblich. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden zwar durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt, es wird aber ein Ausgleich geschaffen. Nach §1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Ihr landschaftspflegerischer Wert ist gering. Die intensive Bewirtschaftung hat dazu geführt, daß die Flächen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt kaum Bedeutung haben.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Durch die geplanten Anpflanzungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Sie rechtfertigt auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungsarten.

9. FLÄCHENBILANZ

| | | | |
|------|--|--------|-----------------------------|
| | Gesamfläche | | 76.000 m² |
| I. | <u>Bauflächen</u> | gesamt | 58.200 m ² |
| | geplante Bauflächen GE | | 53.900 m ² |
| | Flächen mit Anpflanzgeboten | | 4.300 m ² |
| II. | <u>Straßenverkehrsflächen</u> | | 7.200 m ² |
| III. | <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> | | 10.000 m ² |
| IV. | <u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u> | | 600 m ² |

Ebendorf, im November 1999

Behrens
Bürgermeister

