

BEGRÜNDUNG

1.0 Verfahren

Die Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 03.04.2007 beschlossen, die Bebauungspläne „Gewerbegebiet I Hinter der Bahn inklusive 1. Änderung“, Gewerbegebiet II Hinter der Bahn inklusive 1 und 2. Änderung“ und Gewerbegebiet III Hinter der Bahn inklusive 1 und 2. Änderung“ in dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Höhns Feld“ zusammenzufassen. Mit der Veröffentlichung der Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt Harburg am 31.05.2007 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam. Der Bebauungsplan „Höhns Feld“ (nachfolgend Ursprungsbebauungsplan genannt) soll nunmehr einer 1. Änderung unterzogen werden, die sich auf den Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Gewerbegebiet III Hinter der Bahn“ (nachfolgend Änderungsgebiet genannt) bezieht.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung dient, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich, dass durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Dieses ist nicht der Fall, wie nachfolgend gezeigt werden soll:

Gemäß Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 ist für die Prüfung der UVP-Pflicht die Anlage 1 zum UVP-G relevant. Bei Plänen der Innenentwicklung kann hier nur die Nummer 18.8 in Betracht kommen. Bei diesen Projekten gibt es aber keine UVP-Pflicht, sondern nur eine Vorprüfungspflicht. Aus dem dabei heranzuziehenden Katalog zur Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich, dass Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in dem Gewerbegebiet wegen der Lage nahe der Wohnbebauung, dem Verbot von geruchsintensiven Emissionen und der Begrenzungen von Schallemissionen nicht zulässig wären. Die ökologische Empfindlichkeit der Gewerbestandorte ist gering, so dass auch aus diesem Grunde keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten wären. Es sind also im Gewerbegebiet daher nur Vorhaben zu erwarten und zulässig, die keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben und für die somit keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Im Änderungsgebiet sind Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Größe der Gewerbegebiete beträgt insgesamt 40.857 m², was hier einer festgesetzten Grundfläche von 24.514 m² entspricht. Diese Festsetzung selbst bleibt erhalten, so dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt wird (§ 13 a (1) Nr. 1). In diesem Fall sind gemäß § 13 a (2) Nr. 4 für Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Generell gilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren auf einen Umweltbericht verzichtet wird.

2.0 Anlass und allgemeine Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet III Hinter der Bahn“, der das Änderungsgebiet umfasst, wurde im Jahr 1996 aufgestellt. Hier wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die aber zu 100 % durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden durfte. Ziel der geringen GRZ war der Verzicht auf große Gebäude am Ortsrand von Marxen. Im Jahre 2005 wurde aufgrund eines konkreten Bauantrags eines ansiedlungswilligen Unternehmens der Bebauungsplan derart geändert, dass die GRZ auf 0,6 erhöht wurde. Diese Festsetzung entsprach der im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Ge-

werbegebiet II Hinter der Bahn". Ziel war die Ermöglichung der wirtschaftlicheren Ausnutzung der Grundstücke. Da die versiegelbare Fläche insgesamt gleich bleiben sollte, wurde mit der Änderung festgesetzt, dass die Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO fortan unzulässig ist.

Trotzdem im Vergleich zur Planung aus dem Jahre 1996 die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke schon deutlich verbessert wurde, stellt die maximal zulässige Versiegelung von 60 % der Baugrundstücksfläche im Vergleich zu vielen anderen Gewerbegebieten eine geringere bauliche Ausnutzbarkeit dar. Flächenintensive bauliche Anlagen können daher bisher hier nicht errichtet werden, zumal erschwerend noch hinzu kommt, dass die bebaubare Tiefe der Baugrundstücke im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten relativ gering ist, da die Baugrundstücke von öffentlichen Grünflächen (Pflanzstreifen als Ausgleichsflächen) umgeben sind. Unter den heutigen wirtschaftlichen Bedingungen werden dagegen überwiegend große Gebäude (Werkhallen, Lagerhallen) erforderlich. Durch die Lage am Ortsrand fernab der schutzwürdigen dörflichen Bebauung und durch den günstigen Anschluss Marxens an die Autobahn besteht zwar weiterhin großes Interesse von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung, jedoch muss dazu eine entsprechende Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet sein. Diese ist aus heutiger Sicht für viele Betriebe und Nutzungen nicht gegeben. Um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von neuen Ortsrandflächen zu vermeiden und damit einer Zersiedelung vorzubeugen, soll bei gleich bleibender GRZ zukünftig eine Überschreitung mit Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen werden, so dass für Gewerbetreibende ein größerer Spielraum bei der Erstellung ihrer Gebäude und Nebenanlagen entsteht.

Konkreter Anlass für die Änderung ist ein Bauantrag eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes, wonach die versiegelte Grundfläche durch Hauptanlagen ca. 45 % und durch Nebenanlagen ca. 35 % beträgt. Der beantragten Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten GRZ wurde von der Baugenehmigungsbehörde nicht zugestimmt.

3.0 Geänderte Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird nur bezüglich einzelner textlicher Festsetzungen geändert, um die bauliche Nutzbarkeit im Änderungsgebiet zu verbessern. Mit der Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche sind Folgen für Begrünung und Oberflächenentwässerung verbunden, so dass diesbezüglich weitere Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erforderlich werden. Andere textliche Festsetzungen sowie alle zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, wird die Festsetzung, wonach die GRZ nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauGB überschritten werden darf, gestrichen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bleibt erhalten. Theoretisch wird also die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nicht geändert. Praktisch können jedoch zukünftig auch größere Hauptanlagen errichtet werden, da bisher die bei jedem Bauvorhaben erforderlichen Nebenanlagen in der GRZ von 0,6 berücksichtigt sein mussten, daher also weniger Grundfläche für Hauptanlagen zur Verfügung stand, um versiegelte Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc. unterzubringen.

Aus der wegfallenden „Nicht-Überschreitungs-Festsetzung“ resultiert, dass die GRZ von 0,6 zukünftig bis zum für Gewerbegebiete höchstzulässigen Versiegelungsgrad von 80 % überschritten werden darf, wobei maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für Hauptanlagen genutzt werden darf.

Zu den Anlagen, durch die die festgesetzte GRZ überschritten werden darf, sollen auch die als Betriebsflächen dienenden Rangier-, Ausstellungs- und Lagerflächen gezählt werden. Da in den vergangenen Jahren zur Verringerung der Versiegelungsrate solche Flä-

chen fallweise auch als Hauptanlagen betrachtet wurden, die damit nicht in die zulässige Überschreitung einzubeziehen wären, soll auf die für diesen Bebauungsplan geltende andersartige Betrachtung explizit hingewiesen werden.

Durch die Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades von 60 % auf 80 % wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke und letztlich auch der technischen Infrastruktur auf den betroffenen Gewerbegrundstücken ermöglicht. Durch die intensivere bauliche Nutzung kann eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich vermieden werden. Mit Grund und Boden wird insofern sparsam umgegangen.

Durch diese Änderung wird in diesem Teil des Gewerbegebiets dieselbe bauliche Ausnutzung wie im Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Gewerbegebiet II Hinter der Bahn“ zugelassen. Für den Teilbereich „Gewerbegebiet I Hinter der Bahn“ ist zwar eine geringere GRZ von nur 0,45, aber dafür innerhalb der Baugrenzen eine unbegrenzte Überschreitung zugelassen, so dass sich letztlich auch ein zulässiger Gesamtversiegelungsgrad von ca. 80 % auf den Gewerbegebietsgrundstücken ergibt. Insofern trägt die geplante Änderung zu einer Vereinheitlichung der zulässigen baulichen Nutzung im gesamten Gewerbegebiet „Höhns Feld“ bei.

Für den Teil des Änderungsgebiets zwischen Kreisstraße und Feldweg war bisher eine Begrünung von 25 % der Grundstücke mit standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Da nunmehr 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden können, ist eine Änderung dieser Festsetzung dahingehend erforderlich, dass nur noch für 20 % der Grundstücksfläche diese Begrünung vorgeschrieben wird.

Für das Grundstück „Hinter der Bahn 2“ war bisher zur Kreisstraße hin eine Pflanzfläche in einer Tiefe von 10,0 m festgesetzt, um eine Begrünung am Ortsrand sicherzustellen. Mit der vorliegenden Änderung wurde das Anpflanzgebot auf diesem Grundstück auf 5,0 m reduziert. Dadurch wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks verbessert. Der Zweck der Pflanzfläche, nämlich eine dichte Eingrünung des Grundstücks sicherzustellen, wird auch bei einer reduzierten Breite erreicht, wenn die Pflanzdichte entsprechend hoch ist und die Pflanzen bestimmte Mindestqualitäten erfüllen. Daher wird ergänzend für diesen Pflanzstreifen von 5,0 m festgesetzt, dass eine dreireihige Bepflanzung mit einem Abstand der Pflanzen untereinander von höchstens 1,5 m vorzusehen und dauerhaft zu erhalten ist. Als Pflanzqualitäten werden Bäume als Heister von 150 - 200 cm Höhe und Sträucher von 60 - 100 cm Höhe und ein Mindestbaumanteil von 15 % festgesetzt, so dass die Anpflanzung in kurzer Zeit bereits eine Eingrünung bewirkt. In der bestehenden textlichen Festsetzung für alle Pflanzungen ist bereits festgesetzt, dass standortheimische Gehölze zu verwenden sind.

Des weiteren wird die Festsetzung gestrichen, wonach Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind. Um moderne Betriebe im Gewerbegebiet errichten zu können, ist es erforderlich, die baulichen Nebenanlagen flexibel auf dem Grundstück unterbringen zu können. Um Betriebsabläufe zu optimieren kann es z.B. erforderlich sein Stellplätze im Randbereich des Grundstücks nahe der Straße zu platzieren. Es ist auch nicht zum Schutz der angrenzenden Gehölzstreifen erforderlich, die Flächen außerhalb der Baugrenzen von Nebenanlagen frei zu halten, da diese Streifen von mindestens 10 m Breite keinen zusätzlichen Abstand als Pufferfläche erfordern. Es ist ausreichend, dass durch die festgesetzte Baugrenze Hauptanlagen einen Abstand von 5,0 m zu den Gehölzen halten.

Der Bebauungsplan schreibt eine offene Bauweise vor. Ziel dieser Festsetzung war die Vermeidung langer Hallen am sensiblen Ortsrand von Marxen. Hieran wird grundsätzlich festgehalten, allerdings möchte die Gemeinde nunmehr diese Festsetzung etwas flexibler gestalten, ohne dass es deshalb zu zusätzlichen optischen Beeinträchtigungen am Ortsrand kommt. Ausnahmsweise sollen daher in der Grundstückstiefe zur optimalen Ausnut-

zung der Grundstücke Gebäude bis 60 m zulässig sein. Da diese Längen von der Erschließungsstraße „Hinter der Bahn“ aus nicht deutlich erkennbar sind, wird das Ortsbild dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt. Des weiteren sind Gebäudelängen bis 60 m auch parallel zur Straße „Hinter der Bahn“ zulässig, wenn eine Gliederung der Fassade durch Versprünge gewährleistet ist und damit das Gebäude nicht auf gesamter Länge gleichförmig in Erscheinung tritt. Damit ein Versatz diese Wirkung entfalten kann, muss die Fassade auf einer Mindestlänge von 10 m mindestens 2 m vor- oder zurückspringen.

Die Berechnungen für das vorhandene Entwässerungssystem (Zuleitung zur Regenrückhalteanlage auf den Flurstücken 43/5 und 44/8 und von hier aus gedrosselt zum Regenwasserkanal) berücksichtigen einen „befestigten Anteil von 50 %“ der Grundstücksflächen. Im Bauentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet III Hinter der Bahn“ vom 10.03.1997, aufgestellt durch das Ing.-Büro Hans-Dieter Meyer, wurde davon ausgegangen, dass das Dachflächenwasser, da es unbelastet ist, zur Versickerung gebracht wird und nicht zu dem „befestigten Anteil von 50%“ hinzuzurechnen ist, der in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden darf.

Durch die Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrads von 60 % auf 80 % fällt mehr nicht sofort versickerndes Oberflächenwasser an, aber es ist nicht gewährleistet, dass das Regenrückhaltebecken den zusätzlichen Oberflächenwasserabfluss aufnehmen kann. Daher darf die bisher der Regenrückhalteanlage zugrunde gelegte Berechnungsmenge nicht erhöht werden. Es muss daher weiterhin gelten, dass höchstens 50 % des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers dem Regenrückhaltebecken und der angeschlossenen Kanalisation zugeführt werden darf. Dieses ist entsprechend textlich festgesetzt.

Wenn mehr belastetes Oberflächenwasser anfällt als unmittelbar der zentralen Regenrückhalteanlage zugeleitet werden kann, so ist das Wasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und darf nur gedrosselt und damit zeitversetzt der zentralen Regenrückhalteanlage zugeführt werden. Wie eine entsprechende Rückhaltung mit Drosselung auf den Grundstücken umgesetzt werden kann, wurde bereits im o. g. Bauentwurf anhand eines Beispiels veranschaulicht. Geeignet hierfür sind neben Regenrückhalteanlagen auf den Grundstücken auch sogenannte Rückstaukanäle, die für eine zeitverzögerte Zuleitung des Wassers in das Entwässerungssystem sorgen.

Eine Versickerung für unbelastetes Oberflächenwasser z.B. von Dächern in den Vegetationsflächen oder über ein Rigolensystem ist weiterhin zulässig und erwünscht. Alternativ kommen auch Gründächer in Betracht, so dass Dachflächenwasser nur zeitlich versetzt und in reduzierten Mengen anfällt.

Die Oberflächenentwässerung ist im Bauantrag nachzuweisen, so dass sichergestellt ist, dass die zentrale Regenrückhalteanlage und die Regenwasserkanalisation nicht überlastet werden. Entsprechend der oben genannten Entwässerungsplanung und der daraus resultierenden Genehmigung nach § 154 NWG (RHB) sowie der wasserbehördlichen Erlaubnis sind bei der zum Bauantrag erforderlichen Berechnung folgende Parameter einzuhalten:

- Regenspende für eine Regenhäufigkeit von $n = 0,2$ (5 jährliches Regenereignis);
- Zuflussmenge die ungedrosselt abgegeben werden darf: $q (15/0,2) = 92,81 / (s \cdot ha)$ (50 % der Baugrundstücksfläche);
- bei einer Überschreitung der $92,81 / (s \cdot ha)$ wird eine private Rückhalteanlage erforderlich;

- die privaten Rückhalteanlagen müssen eine gedrosselte Abflussmenge von 17,84 l/(s · ha) einhalten. Die 17,84 l/(s · ha) entsprechen dem natürlichen Abfluss aus einer unbefestigten Fläche bei einem „5 jährlichem Regenereignis“.

Im § 4 (Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen) sind die Flurstücksnummern aktualisiert worden. Dieses wurde erforderlich, da die in den ursprünglichen Festsetzungen aufgeführten Flurstücksnummern durch Grundstücksteilungen im aktuellen Plan nicht mehr vorhanden sind.

4.0 Auswirkungen der Planänderung

Die Erhöhung der versiegelbaren Fläche von maximal 60 % auf 80 % entsprechend zusätzlicher versiegelbarer Fläche von 8.172 m² im Änderungsgebiet ist als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten. Hierdurch bedingt entfällt gleichzeitig festgesetzte Anpflanzfläche auf den Gewerbegrundstücken von insgesamt 2.043 m², wodurch bei vorausgesetzter richtiger Anlage der Pflanzfläche weniger Lebensraum für Fauna und Flora vorhanden wäre als dies ursprünglich geplant war. Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür dennoch nicht festgesetzt, da die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB erfolgt und in diesem Verfahren bei gleichbleibender festgesetzter GRZ für Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Zudem betreffen die negativen Auswirkungen lediglich Flächen, die auch schon im Ursprungsbebauungsplan im Gewerbegebiet liegen und deren Bedeutung für Natur und Landschaft daher naturgemäß gering ist. Da die Art der zulässigen Nutzung nicht geändert wird, sind zusätzliche Immissionsbelastungen durch die Änderung nicht zu erwarten.

Durch die Planänderung wird die Voraussetzung für die Verwirklichung von größeren Bauvorhaben auf den Flurstücken 19, 20/1, 20/2 und 20, die zukünftig zusammenhängend genutzt werden sollen, geschaffen. Hier ist bereits eine Lagerhalle von 2.000 m² Grundfläche genehmigt. Zusätzlich soll nun ein Anbau an die Halle von 400 m² erfolgen sowie eine weitere Halle von insgesamt 3.130 m² gebaut werden. Auf dem Grundstück sollen weiterhin Hof- und Lagerflächen sowie Kfz-Stellplätze (teilweise auch außerhalb der Baugrenzen) von insgesamt 4.275 m² entstehen, so dass insgesamt 80 % der Grundstücksfläche zukünftig befestigt sein werden. Die übrigen Flächen sollen gemäß Vorgaben des Bebauungsplans bepflanzt werden, des weiteren ist teilweise eine Dachbegrünung geplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird kurzfristig ein entsprechender Bauantrag vom Vorhabenträger eingereicht. Bisher ist sowohl straßenseitig als auch in der Grundstückstiefe eine Gebäudelänge von mehr als 50 m geplant, wobei die Fassade straßenseitig durch einen Versprung gegliedert ist. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausnahme ist dieses Gebäude zulässig.

Durch die geplante Nutzung dieses gewerblichen Grundstücks wird das Gewerbegebiet eine weitere Belebung erfahren, wovon auch die Gemeinde profitieren wird.

Der Rat der Gemeinde Marxen hat in seiner Sitzung am 26.03.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Höhns Feld" im beschleunigten Verfahren und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen.

gez. Jedamski

Marxen, den 17.06.2008

.....
Bürgermeister

.....
Siegel