

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8-05/3  
„Gewerbegebiet Hülptingen 3“**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>V</b>
<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>VI</b>
<b>I Planungsgegenstand.....</b>	<b>7</b>
<b>1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>7</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	7
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	7
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>8</b>
2.1 Räumliche Lage und angrenzende Nutzungen .....	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	9
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
2.5 Erschließung .....	13
2.6 Planunterlage .....	14
<b>3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>15</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	15
3.2 Landschaftsplanung .....	15
3.3 Überörtliche Fachplanungen .....	15
3.3 Flächennutzungsplan .....	15
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	16
3.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	16
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	17
<b>II Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>17</b>
<b>1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte ..</b>	<b>17</b>
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen .....	17
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	18
1.3 Städtebauliches Konzept.....	18
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept .....	18
<b>2 Grundzüge der Planfestsetzungen .....</b>	<b>18</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	18

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	18
2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	18
<b>3 Flächenbilanz.....</b>	<b>19</b>
<b>III Eingriffs-/Ausgleichsregelung .....</b>	<b>20</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>20</b>
<b>2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>20</b>
<b>IV Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung.....</b>	<b>23</b>
<b>1 Auswirkungen auf die Umwelt und Abwägung.....</b>	<b>23</b>
1.1 Allgemeiner Klimaschutz .....	23
1.2 Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege	23
1.3 Schutzgebiete .....	24
1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	24
1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter .....	24
1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	24
1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	24
1.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (wasserrechtl. Pläne, abfallrechtl. Pläne, immissionsschutzrechtl. Pläne) .....	24
1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	24
1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, der Natura- 2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter .....	24
1.11 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	24
<b>2 Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>24</b>
2.1 Sozialgerechte Bodennutzung.....	25
2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insb. auch Familien mit mehreren Kindern .	25
2.3 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....	25
2.4 Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung .....	25
2.5 Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	25
2.6 Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer .....	25
2.7 Bildungswesen.....	25

2.8 Sport, Freizeit, Erholung .....	25
2.9 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum .....	25
2.10 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.....	25
<b>3 Stadtplanerische Auswirkungen .....</b>	<b>25</b>
3.1 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.....	25
3.2 Baukultur.....	25
3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Archäologische Bodendenkmalpflege.....	25
3.4 Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze .....	26
3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	26
<b>4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen .....</b>	<b>26</b>
4.1 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung .....	26
4.2 Auswirkungen auf die Grundstückswerte.....	26
4.3 Anforderungen an kostensparendes Bauen.....	26
4.4 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	26
4.5 Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung .....	26
4.6 Landwirtschaft.....	26
4.7 Forstwirtschaft .....	27
4.8 Aspekte des kommunalen Haushalts.....	27
<b>5 Auswirkungen auf die Infrastruktur .....</b>	<b>27</b>
5.1 Post- und Telekommunikationswesen .....	27
5.2 Versorgung, insb. mit Energie und Wasser .....	27
5.3 Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall .....	27
5.4 Personenverkehr.....	27
5.5 Güterverkehr.....	27
5.6 Mobilität der Bevölkerung .....	27
5.7 Sonstige Verkehrsarten .....	27
5.8 Sonstige technische Infrastrukturvorhaben .....	27
<b>6 Weitere Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>
6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	27
6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz).....	27
6.3 Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus .....	28
6.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	28
6.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen ..	28
6.6 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ....	28

6.7 Kleintierhaltung .....	28
6.8 Belange von Nachbargemeinden .....	28
6.9 Vorrang der Innenentwicklung .....	28
<b>V Verfahren .....</b>	<b>29</b>
<b>1 Verfahrenswahl .....</b>	<b>29</b>
<b>2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden, Stellungnahmen .....</b>	<b>29</b>
<b>VI Quellenverzeichnis.....</b>	<b>30</b>
<b>VII Verfahrensvermerke.....</b>	<b>31</b>
<b>VIII Anhang .....</b>	<b>32</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 8-05 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3" .....	7
Abb. 2: Räumliche Lage im Stadtgebiet Burgdorf .....	8
Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8-05/3.....	9
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf .....	15
Abb. 5: Auszug aus dem ISEK der Stadt Burgdorf.....	16
Abb. 6: Benachbarte Bebauungspläne .....	17

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV, Verkehrslärmverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I, S. 2334).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

## I Planungsgegenstand

### 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

#### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 8-05/3 ist eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der bestehenden Gewerbegrundstücke zur Erweiterung von Betrieben. Zu diesem Zweck werden zwei der derzeit festgesetzten Pflanzstreifen, die auch als Kompensationsmaßnahme dienen sollten, ersatzlos aus den Festsetzungen gestrichen und für eine Bebauung verfügbar gemacht.

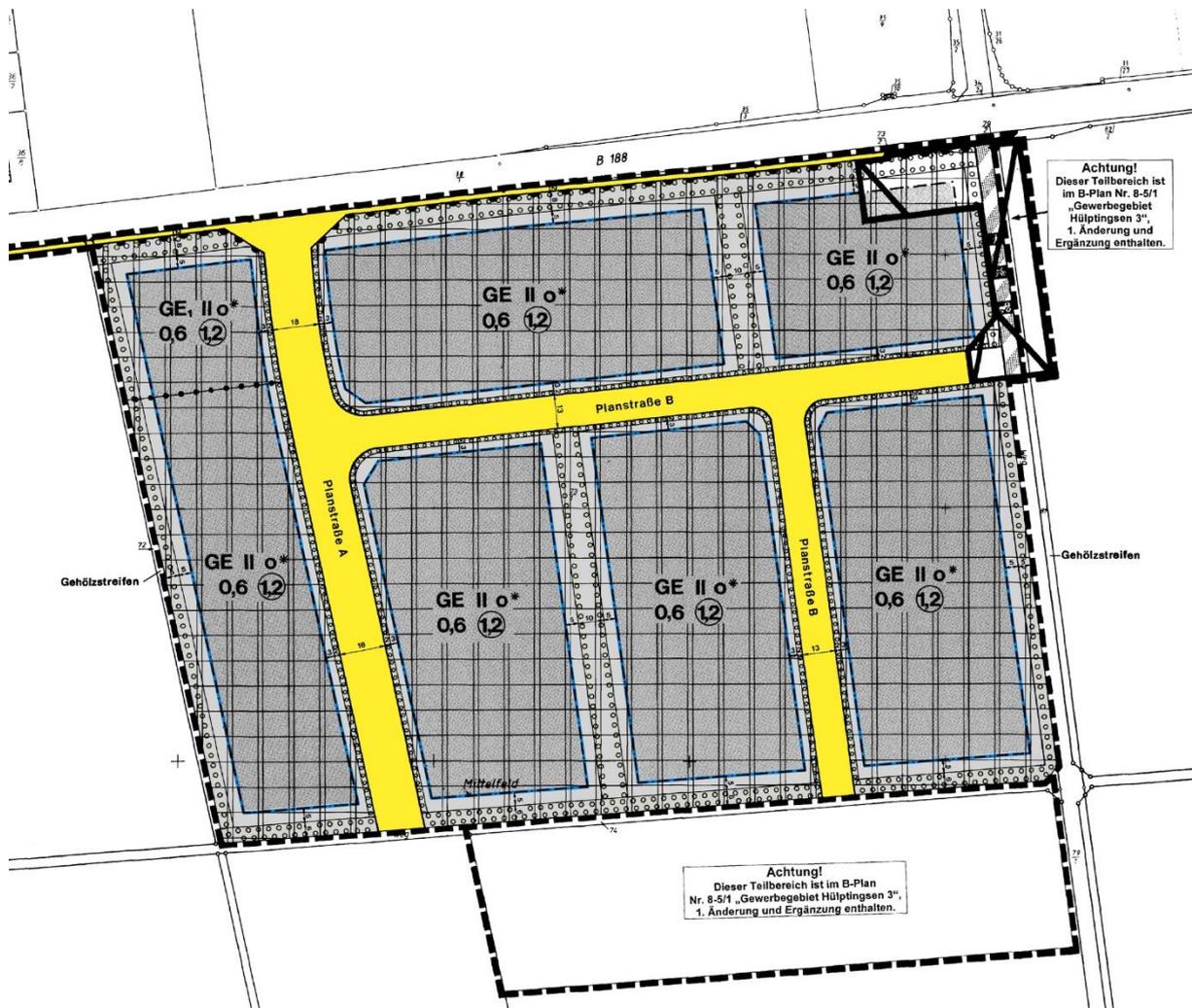


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 8-05 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3"

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 8-05 wurde 1994 mit dem Ziel aufgestellt, neue Gewerbeflächen im Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete Hülptingsen 1 und 2 auszuweisen. Um eine Durchgrünung des am Ortsrand befindlichen Gewerbegebietes zu erreichen, wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzgebote als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Auch innerhalb der beiden Gewerbeflächen nördlich und südlich der Färberstraße verlaufen in Nord-Süd-Richtung 10 m breite Pflanzstreifen.

In der vergangenen Zeit wurde von den Nutzern der Gewerbeflächen zunehmend der Wunsch geäußert, die Pflanzstreifen, die die Gewerbeflächen durchschneiden, zu überbauen, um somit eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Ohne eine Änderung des Bebauungsplans ist eine Überbauung der festgesetzten Pflanzstreifen nicht möglich. Um den betroffenen Gewerbebetrieben Erweiterungsoptionen zu ermöglichen, wird die Stadt Burgdorf den Plan entsprechend ändern.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage und angrenzende Nutzungen

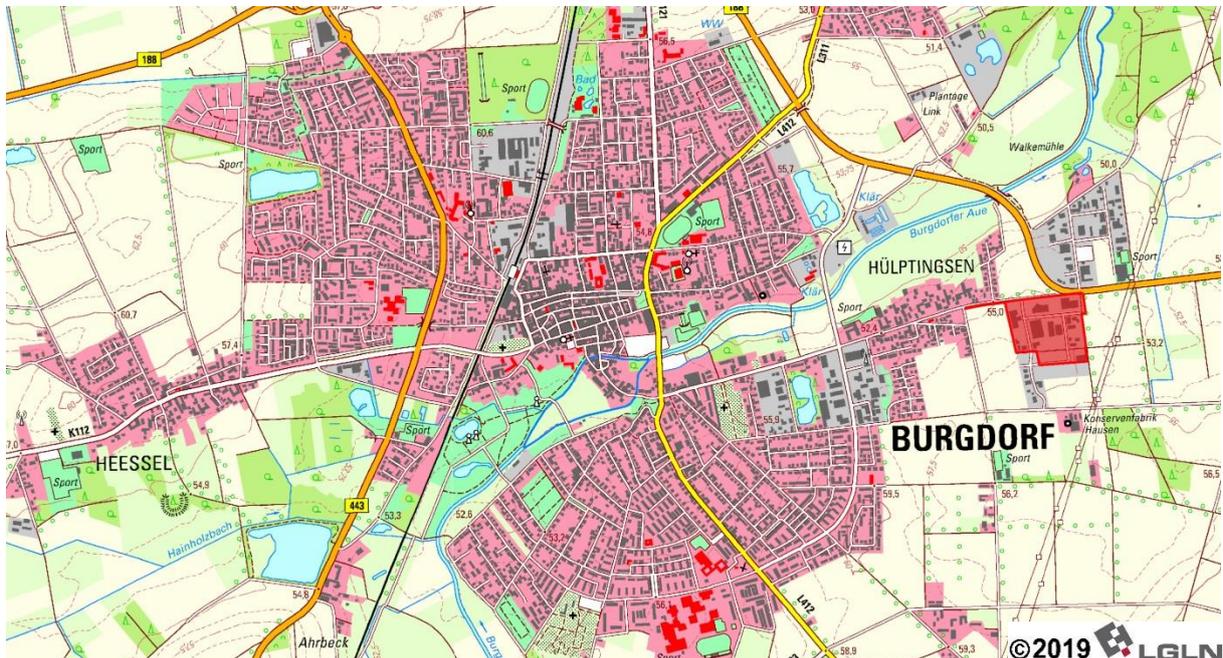


Abb. 2: Räumliche Lage im Stadtgebiet Burgdorf (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019)

Das Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“ liegt im Ortsteil Hülptingsen östlich der Burgdorfer Kernstadt (siehe Abb. 2). Das Gebiet befindet sich südlich der Straße „Vor den Höfen“ und dem Knotenpunkt der Bundesstraße 188 mit der Färberstraße. Zwischen dem Gewerbegebiet und der B 188 erstreckt sich eine Kompensationsfläche mit einer Fläche von etwa 4,5 ha. Nordöstlich des Gewerbegebietes liegen jenseits der B 188 die Gewerbegebiete „Hülptingsen 1“ und „Hülptingsen 2“.

Westlich des Gewerbegebietes „Hülptingsen 3“ schließt sich eine etwa 180 m breite landwirtschaftliche Fläche an, die das Gewerbegebiet vom Wohngebiet „Östlich Beerbuschweg“ trennt. Die Gewerbegebiete „Hülptingsen 4“ und „Hülptingsen 5“ grenzen südlich an das Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“ an. Darüber hinaus beginnt die freie Feldmark. Östlich des Gewerbegebietes verläuft in einem Abstand von etwa 80 m auch eine 110 kV Hochspannungsfreileitung.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ hat eine Gesamtgröße von ca. 4.500 m<sup>2</sup> und beinhaltet zwei Teilflä-

**Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

chen: Geltungsbereich A befindet sich nördlich der Färberstraße und umfasst einen etwa 20 m breiten und 80 m langen Streifen mit einer Gesamtgröße von 1.594 m<sup>2</sup>. Geltungsbereich B befindet sich südlich der Färberstraße und umfasst eine Fläche von etwa 20 m Breite und 155 m Länge mit einer Gesamtgröße von 3.094 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

- Flurstück 73/11, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich A)
- Flurstück 73/27, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich A)
- Flurstück 73/28, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich A)
- Flurstück 73/22, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)
- Flurstück 73/23, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)
- Flurstück 73/24, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)
- Flurstück 73/31, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)
- Flurstück 73/34, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)
- Flurstück 73/36, Flur 5, Gemarkung Hülptingsen (Geltungsbereich B)

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

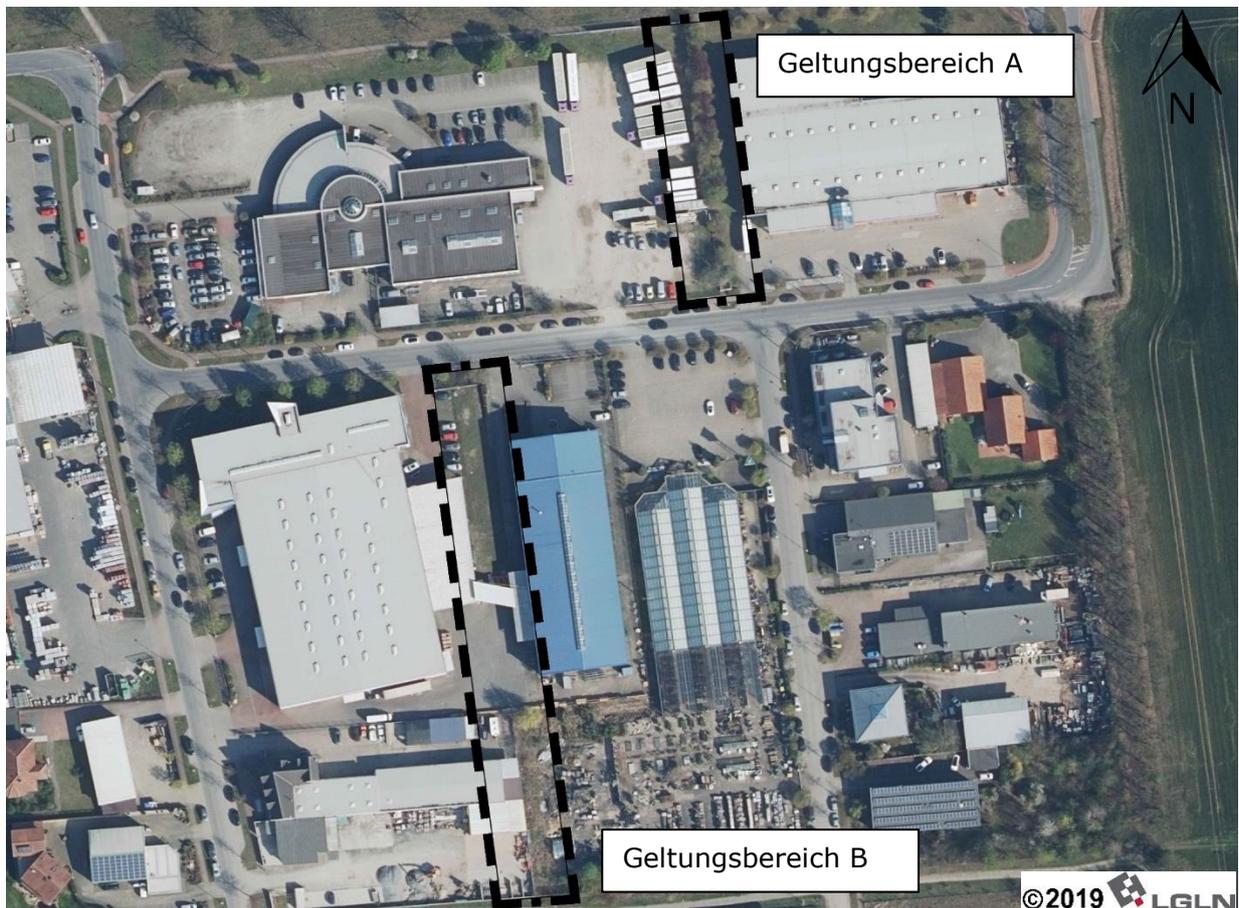


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019)

## 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

### 2.3.1 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich aktuell Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art; dazugehören sowohl Fachhändler im Bereich Bau und Garten als auch Handwerksbe-

triebe sowie ein Fitnessstudio. Von der 3. Änderung betroffen sind im Planteil A (nördlich): ein Baumarkt sowie eine Stellfläche für LKW-Anhänger. Im Planteil B (südlich) sind ein Werkzeugmarkt, ein Hoch-, Tief- und Straßenbauunternehmen sowie ein Fachmarkt für Gartenzubehör betroffen.

Die im Bebauungsplan Nr. 8-05 als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen wurden nur in Teilen angelegt. Insbesondere südlich der Färberstraße wurde der Pflanzstreifen fast vollständig anderen Nutzungen zugeführt und zum Teil auch überbaut.

Eine Biotoptypenkartierung aus dem Frühjahr 2021 gibt Aufschluss über den aktuellen Bestand (siehe hierzu Kapitel I.2.3.5).

### **2.3.2 Ortsbild**

Das Gewerbegebiet ist geprägt von großen Werks- und Lagerhallen sowie Handwerksbetrieben. Die Freiflächen außerhalb der Gebäude sind zu einem großen Teil versiegelt und dienen entweder als (Kunden-)Parkplätze oder Lagerflächen. Im östlichen und südwestlichen Teil des Gewerbegebietes befindet sich auch kleinteiligere Bebauung, die z.T. durch Wohnhäuser für die Betriebsleiter ergänzt wird.

Nordöstlich des Plangebiets (nördlich an die B 188) liegen die Gewerbegebiete „Hülptingsen 1“ und „Hülptingsen 2“. Bis zum Sommer 2018 war das Sennheiser-Hochhaus mit 20 m Höhe eine städtebauliche Dominante in dem Gewerbegebiet und auch aus den benachbarten Gebieten wahrnehmbar. Mit dem Abriss des Gebäudes ist diese Dominante nicht mehr wahrzunehmen und hat keine Auswirkungen mehr auf das Ortsbild.

Im Westen und Osten des Gewerbegebietes grenzen landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Östlich verlaufen ein schmaler, unbefestigter Wirtschaftsweg und eine 110 kV Hochspannungsfreileitung.

Südlich des Plangebietes liegt eine ehemalige Konservenfabrik, die derzeit von einem Holzverarbeitenden Betrieb genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich an dem Standort auch Wohnungen, so dass hier von einer Mischnutzung ausgegangen werden kann. Östlich der ehemaligen Konservenfabrik erstreckt sich eine etwa 6 ha große Waldfläche. Sowohl die alte Fabrik als auch die Waldflächen sind lediglich vom Ost- bzw. Südrand des Gewerbegebietes wahrnehmbar.

### **2.3.3 Boden**

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen und in der Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen (Schellenberg 2021).

Gemäß Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie liegt das Gewerbegebiet Hülptingsen in einem Bereich, in dem Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden vorkommen. Die Bodenfruchtbarkeit in dem Bereich wird als gering eingestuft (LBEG 2021).

Gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Böden vorzufinden, die auf Extremstandorte hinweisen. Lediglich nördlich von Hülptingsen, im Bereich der Burgdorfer Aue, treten solche Böden auf (PGL 2014).

**Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“****2.3.4 Wasser**

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Der geschützte Landschaftsbestandteil „Kleiner Teich“ (GLB H 00041) befindet sich in rund 400 m Entfernung südöstlich der geplanten B-Planänderung.

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig bebaut. Durch den hohen Versiegelungsgrad, der für Gewerbegebiete typisch, spielt das Plangebiet für die Grundwasserneubildung nur eine sehr geringe Bedeutung.

**2.3.5 Natur- und Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlands, das zu einem großen Anteil von Acker, Grünland und Wäldern geprägt ist.

Naturschutzrechtlich besonders geschützte oder wertvolle Bereiche

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Die zum Plangebiet nächstliegenden naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche sind:

- Landschaftsschutzgebiet LSG-H16 „Burgdorfer Holz, Untere Aue“ (ca. 400 m entfernt),
- Geschützter Landschaftsbestandteil GLB-H 01 „Kleiner Teich“ in Hülptingsen (ca. 300 m entfernt).

Artenschutz

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ setzt innerhalb der Geltungsbereiche der 3. Änderung jeweils 10 m breite Pflanzstreifen fest. Diese sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern vierreihig in einem Pflanzverband von 1,25 m zu bepflanzen. Die Festsetzung wurde nur rudimentär umgesetzt. Zu großen Teilen werden die Flächen als Lagerflächen, die z.T. versiegelt wurden, genutzt. Teilweise sind die Flächen überbaut.

Im Rahmen der Erstellung des umweltfachlichen Gutachtens (siehe Anhang 1) wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, um den aktuellen Bestand zu ermitteln und mögliche geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erfassen. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme werden im Folgenden wiedergegeben:

Im Geltungsbereich A (nördlich der Färberstraße) sind folgende Biotoptypen erfasst worden:

- artenarmer Scherrasen (GRA)
- sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) teilweise unterlagert von artenarmem Scherrasen

Der Gehölzbestand besteht aus jungen Hochstämmen (ca. 3 – 5 m) von *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Quercus robur* (Stieleiche) und sehr jungen Pflanzen von *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder). Zur Färberstraße hin befindet sich ein ca. 8 m hoher Hochstamm von *Salix caprea* (Sal-Weide).

Im Geltungsbereich B (südlich der Färberstraße) sind nur wenige unversiegelte Flächen zu finden. Dabei wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- artenarmer Scherrasen (GRA)
- sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)

Im südlichen Bereich befindet sich ein ca. 12 m hoher Hochstamm von *Salix x sepulcralis* (Trauerweide) (HBE). Im Norden wurden ein ca. 5 m hoher Hochstamm von *Caprinus betulus* (Hainbuche) (HBE) und ein ca. 7 m hoher *Aesculus hippocastanum* (Gewöhnliche Rosskastanie) (HBE) erfasst.

Im Plangebiet wurde neben der Biotoptypenkartierung auch eine Erfassung von besonders und streng geschützte Arten der Fauna durchgeführt. Das Plangebiet eignet sich besonders für Vögel und Fledermäuse, während andere planungsrelevante Artengruppen (z.B. Amphibien) aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen einer Begehung wurden die entsprechenden Gehölzbestände und Einzelbäume auf Höhlen, Risse und Spalten geprüft. Es konnten keine Strukturen festgestellt werden, die für Fledermäuse als Quartier genutzt werden könnten, was insbesondere an dem jungen Alter der Gehölze liegen wird.

Auch planungsrelevante (geschützte) Vogelarten konnten in dem Plangebiet nicht erfasst werden. Dies lässt sich vermutlich auf die monotonen Vegetationsstrukturen im Gebiet zurückführen. Weit verbreitete Vogelarten, wie Amsel oder Kohlmeise, können vor Ort nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der stark vom Menschen geprägten Biotoptypen können Vorkommen gefährdeter Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

### **2.3.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung**

Das Landschaftsbild in der Umgebung ist überwiegend durch die bestehenden Gewerbegebiete geprägt. Die jungen Gehölzflächen innerhalb der Gewerbegebiete bieten kaum Struktur, um das Landschaftsbild in dem Bereich zu prägen.

### **2.3.7 Klima und Luft**

Der Landschaftsrahmenplan und auch der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan legen dar, dass sich das Gebiet in einem großräumigen Kalt- und Freiluftentstehungsgebiet (Ausgleichsraum) mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten befindet (PGL 2014). Das Gebiet selbst wird im Landschaftsrahmenplan als mäßig belastetes Gebiet ausgewiesen.

Aufgrund des bereits bestehenden, hohen Versiegelungsgrads bestehen vor Ort kaum Strukturen zur Kaltluftentstehung. Darüber hinaus liegt die Strömungsgeschwindigkeit bei unter 0,1 m/s und ist damit als klimaökologisch nicht relevant einzuordnen.

### **2.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch archäologische Kulturdenkmale bekannt.

### **2.3.9 Emissionsquellen**

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der nahegelegenen B 188 neu sowie aus den umliegenden Gewerbegebieten ein.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ wurde 1994 aufgestellt, um die bis dahin bestehenden Gewerbegebiete „Hülptingsen 1“ und „Hülptingsen 2“ (nordöstlich der B 188) Richtung Süden zu erweitern. Mit Ausnahme eines Teilbereiches im

**Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

Nordwesten werden im gesamten Geltungsbereich Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet ist im nordwestlichen Teil ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen zu Schallemissionen festgesetzt. Hier sind die Schallemissionen für allgemeine Wohngebiete einzuhalten (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts). In der Urfassung des Bebauungsplans werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Einzelhandelsbetriebe entweder nach Art und Umfang eindeutig im Zusammenhang zur Produktion bzw. Be- und Verarbeitung von Gütern stehen oder nachweislich keine innenstadtrelevanten Produkte anbieten.

Im Zuge der Neuplanung der Bundesstraße 188 musste der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert werden. Insbesondere die Zufahrt zu dem Baugebiet sollte hauptsächlich über einen Anschluss an die B 188 im Osten des Gewerbegebietes erfolgen. Der zunächst festgesetzte Wendehammer wurde durch eine neue Verkehrsfläche ergänzt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde außerdem im Süden des Plangebiets eine Erweiterung mit einer Größe von 1,15 ha vorgenommen. Die Festsetzungen entsprechen denen der Urfassung, die im Rahmen der Änderung mit Ausnahme des Wendehammers im Osten nicht verändert wurde.

Im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert. Anlass war der Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Burgdorf und das damit verbundene Ziel, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1-4 zu regeln. Zwar sind Einzelhandelsbetriebe abseits des Handwerkerprivilegs und mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen, jedoch enthielten die Bebauungspläne keine Sortimentslisten, so dass keine Rechtssicherheit vorlag. Die zweite Änderung des Bebauungsplans konkretisiert daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dahingehend, dass die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung seither eine Liste mit zentrenrelevantem Sortiment enthält. Tankstellen und der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sind darüber hinaus allgemein zulässig.

Neben den Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten hat die Stadt örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, in denen die äußere Erscheinung der Werbeanlagen einheitlich geregelt wird (Größe, Lage, Beleuchtung).

In den Geltungsbereichen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ sind im Ursprungsbebauungsplan Pflanzstreifen festgesetzt, in der Begründung verbalargumentativ als Ausgleich für erfolgte Eingriffe beschrieben werden, aber zum damaligen Zeitpunkt nicht bilanziert werden mussten.

**2.5 Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über zwei Zufahrten: über die Straße „Vor den Höfen“ und über die B 188. Seit dem Neubau der B 188 ist das Gebiet für den Lastverkehr vorrangig über die Bundesstraße und den Abzweig zur Färberstraße erreichbar. Die Straße „Vor den Höfen“ wurde zurückgebaut und die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Von der Straße „Vor den Höfen“ gelangt man über die Leineweberstraße in das Gewerbegebiet.

Über die B 188 ist in wenigen Fahrminuten die Autobahn 37 im Westen des Stadtgebiets zu erreichen. Die A37 dient als Zubringer zu den Autobahnen A2 und A7 und bietet damit Anschluss an das Fernverkehrsnetz. In östlicher Richtung sind über die B 188 die Städte Gifhorn und Wolfsburg gut zu erreichen.

Die Straße „Vor den Höfen“ durchquert den Burgdorfer Ortsteil Hülptingsen in Ost-West-Richtung und geht in die Uetzer Straße (Kernstadt Burgdorf) über. Neben dem Stadtzentrum lässt sich auch die Burgdorfer Südstadt über den Ostlandring gut erreichen.

Für den ruhenden Verkehr wurden im Baugebiet „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ straßenbegleitend Stellplätze angelegt. Darüber hinaus verfügt ein Großteil der ansässigen Unternehmen über eigene Parkplätze auf ihrem Grundstück, der u.a. für den Kundenverkehr zur Verfügung steht.

Der Fußverkehr wird auf einem separaten Weg entlang der Erschließungsstraßen geführt, der mit einem Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Der Radverkehr wird über die Erschließungsstraßen gleichberechtigt mit dem motorisierten Verkehr geführt. Im Norden des Plangebiets, wo die Straße „Vor den Höfen“ zurückgebaut wurde, besteht heute ein Fuß- und Radweg, sodass die Gewerbegebiete Hülptingsen 1 und 2 für den Fuß- und Radverkehr bequem zu erreichen sind.

Die S-Bahnstation Burgdorf befindet sich in etwa 2 km (Luftlinie) Entfernung. Das Plangebiet ist außerdem über die Linie 930 an den Stadtbusverkehr angebunden: die Haltestelle „Färberstraße“ befindet sich am östlichen Gebietsrand und bietet je Richtung einmal stündlich Anschluss an den S-Bahnhof Burgdorf sowie Uetze.

Die technische Infrastruktur ist im Bestand bereits vorhanden.

## **2.6 Planunterlage**

Der Katasterstand für die Planunterlage ist der 16.02.2021.

### **3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung einzustellen. Folgende **Ziele** und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover aufgeführt und für das Plangebiet relevant:

- **Zuweisung der Funktion eines Mittelzentrums an die Stadt Burgdorf mit Heeßel und Hülptingsen:** Schwerpunktaufgabe ist die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Die Abwägung der raumordnerischen Belange sind dem Abschnitt IV – Abwägung zu entnehmen.

#### **3.2 Landschaftsplanung**

Da der Bereich um das Plangebiet herum bereits dem Siedlungsbereich zuzuordnen und vollständig als Gewerbegebiet entwickelt wurde, werden im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover sowie im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf für das Plangebiet keine Festlegungen zur Entwicklung von Landschaft und Natur getroffen.

#### **3.3 Überörtliche Fachplanungen**

Für das Plangebiet sind weder aktuell noch zukünftig überörtliche Planungen bekannt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der jeweiligen Gemeinde oder Stadt zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt die Flächen des Plangebiets als Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan lässt sich damit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

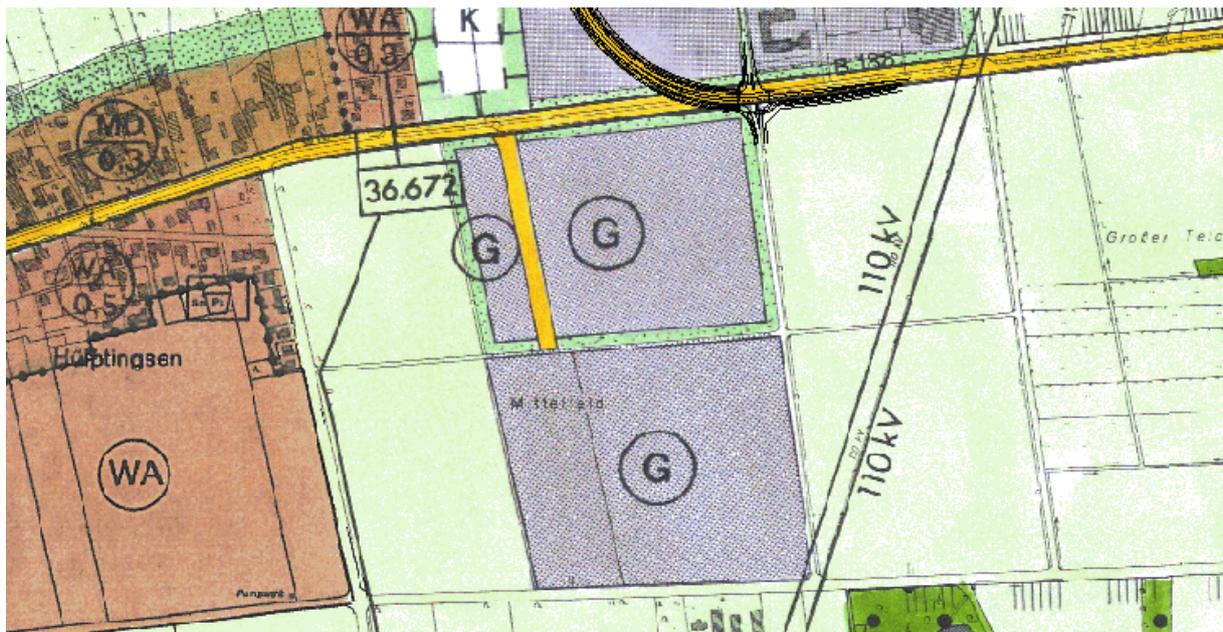


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Burgdorf ist eine informelle Planung zur weiteren Stadtentwicklung im Hinblick auf verschiedene Themenbereiche wie Wohnen, Verkehr oder Grünraum. Der Rat der Stadt Burgdorf hat sich am 25.08.2010 zu den Inhalten des ISEK bekannt. Sie sollen entsprechend des Beschlusses in die Abwägung zur Bauleitplanung eingebracht werden.



Abb. 5: Auszug aus dem ISEK der Stadt Burgdorf

Das ISEK hat für den Bereich des Gewerbegebiets Hülptingsen 3 östlich und westlich eine Eingrünung vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen innerhalb des Gewerbegebietes sind Bestandteil des ISEKs. Damit fügt sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05 in die Aussagen des ISEK ein.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 8-01 „Am Walkenmühlenfeld“
- B-Plan Nr. 8-03 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“
- B-Plan Nr. 8-04 und 8-04 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“
- B-Plan Nr. 8-06 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“
- B-Plan Nr. 8-08 „Gewerbegebiet Hülptingsen“

Mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 8-01 „Am Walkenmühlenfeld“ werden in allen umliegenden Bebauungsplänen Gewerbegebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 8-01 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der Nähe dieses Wohngebiets zu dem Gewerbegebiet Hülptingsen 3 wurde an dessen nordöstlichen Rand ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).



Abb. 6: Benachbarte Bebauungspläne

Weitere Einschränkungen auf das Plangebiet oder aus dem Plangebiet auf die umliegenden Baugebiete ergeben sich nicht. Die Abwägung dahingehend ist in Kapitel III dargestellt.

### **3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Dieses Kapitel wird ggf. nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

## **II Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte**

#### **1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen**

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes durch Rücknahme der festgesetzten Pflanzstreifen, die zwei der Gewerbeflächen durchschneiden. Das Ziel ist hierbei, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und den Gewerbebetrieben vor Ort Möglichkeiten zur Erweiterung zu bieten.

Grundsätzlich lässt sich auch mit einer Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl eine Nachverdichtung erzielen. Da hier jedoch zum Teil auch über Grundstücksgrenzen hinweg Betriebserweiterungen erfolgen oder zumindest ermöglicht werden sollen, ist dies nicht das geeignete Mittel.

Auch Gewerbeumsiedlungen an andere Standorte in der Stadt Burgdorf sind aufgrund von fehlenden Gewerbeflächen oder deren Beschaffenheit nicht als Lösung geeignet, so dass dementsprechend nur eine Entfernung der Pflanzstreifen zielführend ist.

## **1.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen an der Verkehrs- oder Erschließungssituation.

## **1.3 Städtebauliches Konzept**

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird nur in geringem Maße verändert. Mit dem Entfernen der Pflanzstreifen wird das Gewerbegebiet entlang der Färberstraße nicht mehr durch die Grünzüge gegliedert. Die Flächen werden für eine Bebauung freigegeben.

## **1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Ausgleichsflächen entnommen, die künftig an anderer Stelle wiederhergestellt werden müssen. Da das Gebiet bereits vollständig entwickelt wurde, müssen diese Flächen außerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt werden.

# **2 Grundzüge der Planfestsetzungen**

## **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ sowie dessen zweiter Änderung übernommen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ übernommen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ übernommen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baufelder, die ehemals östlich und westlich der Pflanzstreifen gelegen waren, werden durch die Festsetzung der neuen Baugrenzen miteinander verbunden. Auf diese Weise wird das Ziel der Nachverdichtung und Betriebserweiterungen auch grundstücksübergreifend ermöglicht.

## **2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Festsetzungen zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Verkehrsflächen (2 m Breite) sowie zur Straße „Vor den Höfen“ (8 m Breite) und zum südlichen Rand des Geltungsbereichs (6 m Breite) werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ übernommen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 10 aus dem Bebauungsplan Nr. 8-05 sind anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 8-05 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ sieht Ausnahmen für die Unterbrechung der Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken vor (textliche Festsetzung Nr. 6, B-Plan Nr. 8-05). Im Rahmen der dritten Änderung wird hier außerdem eine Ausnahme für die Errichtung von Versorgungsanlagen, wie z.B. Trafostationen, eingefügt. Da die Pflanzstreifen entlang der

## **Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

Verkehrsflächen nicht als Kompensationsmaßnahme vorgesehen waren, ergibt sich hieraus kein Kompensationsbedarf.

Die Pflanzstreifen, die die festgesetzten Gewerbegebiete von Nord nach Süd durchschneiden, werden hingegen entfernt, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Da die Pflanzstreifen in der Urfassung des Bebauungsplans verbalargumentativ zur Kompensation der vor Ort entstandenen Eingriffe beschrieben wurden, wird die Entfernung dieser Pflanzstreifen bilanziert und die entstehenden Eingriffe andernorts ausgeglichen (siehe hierzu Kapitel III).

### **3 Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4.688 m<sup>2</sup>, in denen ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt sind.

## III Eingriffs-/Ausgleichsregelung

### 1 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Dadurch gelten die Eingriffe, die sich durch die Planung ergeben, als bereits ausgeglichen. Da die ursprünglich festgesetzten Pflanzstreifen jedoch laut Begründung zu Kompensationszwecken vorgesehen wurden und künftig entfallen werden, sind diese Pflanzstreifen trotz des beschleunigten Verfahrens auszugleichen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde anhand der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags durch das Ingenieurbüro Schellenberg durchgeführt und wird im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben. Die ausführliche Fassung ist der Begründung als Anhang 1 beigelegt.

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Normalfall der Flächenwert der Bestandsfläche (Ist-Zustand) bewertet und dem künftigen Wert nach der Neuplanung gegenübergestellt. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ wird das Vorgehen dahingehend geändert, dass nicht der Bestand als Grundlage für den Ist-Zustand angenommen werden kann, sondern anhand der Festsetzungen der Urfassung der Ausgleichsbedarf abgeleitet wird. Der Grund hierfür liegt darin, dass die in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzstreifen nur vereinzelt umgesetzt wurden. In dem festgesetzten Pflanzstreifen befinden sich heute versiegelte Flächen sowie z.T. auch Gebäudeteile. Als Grundlage wird daher die Festsetzung der Urfassung des Bebauungsplans angenommen:

*„9. Innerhalb der 10,0 m breiten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher vierreihig in einem Pflanzverband von 1,25 m anzuordnen. Innerhalb der beiden mittleren Reihen sind großkronige standortgerechte heimische Laubbäume versetzt im Abstand von max. 10 m zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)“*

Die Urfassung des Bebauungsplans ist im Jahr 1994 und damit vor der Einführung der Umweltprüfung in das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 aufgestellt worden. Es wurde daher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Stattdessen wurde verbalargumentativ in der Begründung dargelegt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen auch zu Kompensationszwecken dienen. So heißt es in der Begründung: *„Die Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Nutzung werden den Grundstücken in Form von Pflanzflächen zugeordnet“* (siehe Seite 8 der Begründung der Urfassung). Neben den festgesetzten Pflanzstreifen auf den Grundstücken setzt der Bebauungsplan auch einen Mindestanteil von 15 % der Grundstücksgröße für die Anlage von Grünflächen fest. An dieser Festsetzung wird festgehalten.

Da die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans basiert, wird der bei der Bestandsaufnahme erfasste Biotoptyp **„Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)“** mit dem **Wertfaktor 3** angenommen.

### 2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt für die beiden festgesetzten Planteile getrennt. Die Werteinheiten, die sich für die Planteile ergeben, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

**Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

<b>Flächenwert Eingriffsfläche</b>					
Biotoptyp	Kürzel	Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheit (WE)
<b>Planteil A</b>					
Gewerbegebiet	OGG	13.4	544	0	0
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	2.16.3	610	3	1.830
<b>Summe Planteil A</b>					<b>1.830</b>
<b>Planteil B</b>					
Gewerbegebiet	OGG	13.4	1.216	0	0
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	2.16.3	1.383	3	4.149
<b>Summe Planteil B</b>					<b>4.149</b>
<b>Gesamte Werteinheiten der Eingriffsfläche</b>					<b>5.979</b>

Tab. 1: Flächenwert Eingriffswert

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden Flächen mit einem Wert von 5.979 Werteinheiten überplant. Dieser Verlust an Biotopen muss entsprechend ausgeglichen werden. Da innerhalb der Geltungsbereiche der B-Planänderung keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sind die Maßnahmen extern durchzuführen.

Um die ermittelten Eingriffe gemäß Naturschutzrecht ausgleichen zu können, müssen an anderer Stelle Flächen aufgewertet werden. Dies geschieht im Normalfall dadurch, dass landwirtschaftliche Flächen, die nur eine geringe ökologische Bedeutung besitzen, mit Maßnahmen des Naturschutzes umgestaltet werden. Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden zwei externe Maßnahmenflächen A1 und A2 zur Kompensation festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche A1 (Ökokonto-Fläche: 3988/004) befindet sich in der Gemarkung Otze, Flur 10, Flurstück 191/1, etwa 5 km nördlich der Eingriffsfläche. Es handelt sich hierbei um eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Burgdorf. Das bedeutet, dass die Maßnahmen bereits durchgeführt und der Stadt Burgdorf „gutgeschrieben“ wurden. Auf einer landwirtschaftlichen Fläche wurde hier eine Strauch-Baumhecke (HFM) im Kombination mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (UH) angelegt. Auf dieser Fläche werden 1.071 m<sup>2</sup> für die Änderung des Bebauungsplans „abgebucht“.

Die Maßnahmenfläche A2 (Ökokonto-Fläche: 3990/003) liegt in der Gemarkung Sorgenen, Flur 1, Flurstück 3/2 und befindet sich damit ca. 1,5 km nördlich der Eingriffsfläche. Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Anlage verschiedener Biotoptypen geplant. Unter anderem sollen hier ein Laubwald aus einheimischen Arten (WXH, 1.21.1), eine Obstbaumwiese (HO, 2.15), sonstiges mesophiles Grünland (GMS / 9.1.5) und eine Ruderalflur (UR / 10.5) angelegt werden. Die Maßnahme auf dem gesamten Flurstück wird dem Ökokonto der Stadt Burgdorf gutgeschrieben. Der Wertfaktor für die Maßnahmen auf dem Flurstück ergibt sich aus den gemittelten Wertfaktoren der verschiedenen Biotoptypen und ihres Flächenanteils an der Gesamtfläche. Im Ergebnis ist von einem Wertfaktor von 3,6 auszugehen. Von der Ökokontofläche werden 1.476 m<sup>2</sup> für den Ausgleich der Eingriffe der Bebauungsplanänderung „abgebucht“.

In der folgenden Tabelle sind die Flächengrößen und entsprechenden Werteinheiten aufgeführt, die sich nach Herstellung der Maßnahmen A1 und A2 ergeben:

<b>Flächenwert Kompensationsfläche Bestand</b>					
Biotoptyp	Kürzel	Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheit (WE)
<b>Maßnahmenfläche A1 (Ökokonto-Fläche: 3988/004)</b>					
Acker	A	11.1	1071	1	1071
<b>Maßnahmenfläche A2 (Ökokonto-Fläche: 3990/003)</b>					
Acker	A	11.1	1.476	1	1.476
<b>Summe Bestand</b>					<b>2.547</b>
<b>Flächenwert Kompensationsfläche Planung</b>					
<b>Maßnahmenfläche A1 (Ökokonto-Fläche: 3988/004)</b>					
Strauch-Baumhecke	HFM	2.10.2	1071	3	3.213
Halbruderale Gras- und Staudenflur	UH	10.4			
<b>Maßnahmenfläche A2 (Ökokonto-Fläche: 3990/003)</b>					
Laubwald aus einheimischen Arten	WXH	1.21.1	1.476	3,6	5.314
Obstwiese	HO	2.15			
Sonstiges mesophiles Grünland	GMS	9.1.5			
Ruderalflur	UR	10.5			
<b>Summe Planung</b>					<b>8.527</b>
<b>Wertzuwachs (Planung-Bestand)</b>					<b>5.980</b>

Tab. 2: Flächenwert Kompensationsfläche

Mit der Ausführung der Maßnahmen auf den Flächen A1 und A2 entsteht damit eine Aufwertung in Höhe von 5.980 Werteinheiten. Für den Ausgleich der geplanten Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.979 Werteinheiten. Damit verbleibt eine Differenz von +1 Werteinheit. Die Eingriffe gelten damit als ausgeglichen.

## **IV Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung**

Das folgende Kapitel beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die öffentlichen und privaten Belange.

### **1 Auswirkungen auf die Umwelt und Abwägung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ auf verschiedene Bestandteile der Umwelt betrachtet und abgewogen. Grundlage hierfür sind beispielsweise das umweltfachliche Gutachten des Ingenieurbüros Schellenberg (Schellenberg 2021) sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan der Planungsgruppe Landespflege (PGL 2014).

#### **1.1 Allgemeiner Klimaschutz**

Es werden keine Maßnahmen zum Klimaschutz durch die Änderung des Bebauungsplans begründet.

#### **1.2 Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege**

Die Abwägung der Belange des Umweltschutzes basiert auf dem umweltfachlichen Gutachten des Ingenieurbüros Schellenberg aus 2021.

##### **1.2.1 Schutzgut Flora und Fauna**

Im Plangebiet sind weder schutzwürdige Pflanzen noch Tierarten ermittelt worden, so dass – unter Einhaltung der Bauverbotszeit – keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

##### **1.2.2 Schutzgut Fläche**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden bisher unversiegelte Flächen erstmalig versiegelt. Die Flächen befinden sich jedoch innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Neue Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden, so dass die hier minimalen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes vorzuziehen sind.

##### **1.2.3 Schutzgut Boden**

Aufgrund der bereits starken Versiegelung der Böden im Umfeld des Plangebietes und der weit verbreiteten und nicht besonders schutzbedürftigen Bodenarten kann ein besonderer Schutzbedarf hier ausgeschlossen werden.

##### **1.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Nachverdichtung beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate und der bereits vorhandenen, starken Versiegelung kann ein besonderer Schutzbedarf hier ausgeschlossen werden.

##### **1.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Wenngleich sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes zur Kaltluftentstehung befindet, ist es aufgrund der starken Versiegelung und der geringen Strömungsgeschwindigkeit in dem Bereich klimaökologisch nicht relevant. Negative Auswirkungen auf das lokale oder Mikroklima ergeben sich aus der Nachverdichtung nicht.

### **1.2.6 Landschaft**

Vor Ort sind keine identitätsstiftenden Sichtbeziehungen aufzufinden. Das Plangebiet hat auch großräumig keine Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild. Ein besonderer Schutzbedarf ist damit nicht gegeben.

### **1.2.8 Biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist aufgrund der vorgefundenen Biotypen für die biologische Vielfalt unbedeutend.

### **1.3 Schutzgebiete**

Von der Änderung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Durch die geringfügige Erweiterung der Baufelder und die sich daraus ergebenden, möglichen Betriebserweiterungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

### **1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter**

Das Gebiet ist bereits vollständig entwickelt, sodass sich keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Schutzgüter ergeben.

### **1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dieser Belang nicht berührt.

### **1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird dieser Belang nicht berührt.

### **1.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (wasserrechtl. Pläne, abfallrechtl. Pläne, immissionsschutzrechtl. Pläne)**

Es werden keine Darstellungen aus Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen berührt.

### **1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Das Plangebiet spielt aufgrund seiner geringen Größe keine Rolle bei der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

### **1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter**

Es sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen im Plangebiet keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den genannten Belangen zu erwarten.

### **1.11 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **2 Soziale Auswirkungen**

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen auf öffentliche und private Belange im Hinblick auf das soziale Gefüge in der Stadt untersucht.

## **Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

### **2.1 Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt ausschließlich Ziele der Wirtschaftsförderung, so dass die Arbeitsplätze an dem Standort erhalten werden können und damit auch der Burgdorfer Bevölkerung zur Verfügung stehen.

### **2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insb. auch Familien mit mehreren Kindern**

Es werden keine Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen, so dass dieser Belang nicht betroffen ist.

### **2.3 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Von der Änderung des Bebauungsplans sind keine Wohngebiete betroffen.

### **2.4 Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung**

Es wird kein neuer Wohnraum geschaffen, der Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben könnte.

### **2.5 Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **2.6 Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **2.7 Bildungswesen**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **2.8 Sport, Freizeit, Erholung**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **2.9 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **2.10 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge**

Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## **3 Stadtplanerische Auswirkungen**

Im folgenden Kapitel werden die Auswirkungen der Planung unter städtebaulichen Aspekten dargestellt und abgewogen.

### **3.1 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**

Das bestehende Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“ wird an die derzeitigen Erfordernisse der Gewerbetreibenden angepasst. Es werden keine negativen Auswirkungen auf den Ortsteil erwartet.

### **3.2 Baukultur**

Bei dem Plangebiet und der näheren Umgebung handelt es sich um klassische Gewerbegebiete, die nicht durch eine schützens- oder erhaltenswerte Baukultur geprägt sind. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Archäologische Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine (Bau-)Denkmale oder archäologische Fundstätten bekannt.

### **3.4 Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze**

Mit der Änderung des Bebauungsplans und dem Entfernen der Pflanzbindungen für die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Färberstraße ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Ortsteil, die bestehenden Straßen oder Plätze.

### **3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Mit dem Entfernen der Pflanzbindungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05 wird das Ortsbild nur geringfügig beeinflusst. Die Pflanzstreifen sind trotz ihrer 10 m Breite von der Färberstraße aus kaum wahrnehmbar und haben keine prägende Wirkung auf das Ortsbild. Anders stellt sich die Lage insbesondere an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs A dar. Der hier festgesetzte Pflanzstreifen ist deutlich wahrnehmbar und prägt das Gebiet. Der Pflanzstreifen wird auch in der 3. Änderung festgesetzt.

## **4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Im folgenden Kapitel werden die ökonomischen, finanziellen und fiskalischen Auswirkungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, untersucht und abgewogen.

### **4.1 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **4.2 Auswirkungen auf die Grundstückswerte**

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundstückswerte erwartet. Gegebenenfalls können sich die Grundstückswerte durch die bessere Ausnutzbarkeit leicht erhöhen. Ein Wertverlust ist sehr unwahrscheinlich.

### **4.3 Anforderungen an kostensparendes Bauen**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **4.4 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Von der Änderung des Bebauungsplans sind keine zentralen Versorgungsbereiche betroffen. Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche ergeben sich nicht, da die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel bestehen bleibt.

### **4.5 Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Grundstücke im Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“ besser ausgenutzt werden können. Für die von den ursprünglich festgesetzten Pflanzbindungen betroffenen Gewerbebetriebe ergeben sich damit neue Erweiterungsmöglichkeiten.

Damit können bedeutende Gewerbebetriebe, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort derzeit eingeschränkt sind, am Standort gehalten werden und somit auch Arbeitsplätze erhalten bleiben.

### **4.6 Landwirtschaft**

Für die Herstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen müssen der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen werden.

Bei den Maßnahmenfläche A1 in der Gemarkung Otze und A2 in der Gemarkung Sorgenen handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit (LBEG 2021). Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung die Existenz einzelner Betriebe bedroht würde.

#### **4.7 Forstwirtschaft**

Zum Ausgleich der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben werden externe Kompensationsflächen ausgewiesen. Auf dem Flurstück 3/2, Flur 1, Gemarkung Sorgensen wird daher im Rahmen des Ökokontos der Stadt Burgdorf ein Laubwald aus einheimischen Arten entwickelt (WXH).

#### **4.8 Aspekte des kommunalen Haushalts**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nur geringe Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt erwartet. Dies betrifft den ggf. notwendigen Erwerb und die Herstellung der benötigten Ausgleichsflächen. Kosten für die Herstellung von Verkehrsflächen oder die Verlegung technischer Infrastruktur fallen nicht an.

### **5 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

#### **5.1 Post- und Telekommunikationswesen**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.2 Versorgung, insb. mit Energie und Wasser**

Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Strom. In der Urfassung des Bebauungsplans wurde bisher keine Ausnahme für die Unterbrechung der straßenseitigen, 2 m breiten Pflanzstreifen zugunsten von Versorgungsflächen getroffen. Dies wird durch die 3. Änderung korrigiert.

#### **5.3 Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.4 Personenverkehr**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.5 Güterverkehr**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.6 Mobilität der Bevölkerung**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.7 Sonstige Verkehrsarten**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **5.8 Sonstige technische Infrastrukturvorhaben**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **6 Weitere Auswirkungen**

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen dargestellt, die keinem der vorherigen Themen zugeordnet werden können.

#### **6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Negative Auswirkungen auf die bestehenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Aufhebung der Pflanzbindungen nicht zu erwarten.

#### **6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz)**

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Aufhebung der Pflanzbindung erwartet.

### **6.3 Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **6.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **6.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

Es liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) oder sonstigen städtebaulichen Planungen vor, die die Pflanzbindungen innerhalb des Gewerbegebietes vorsehen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **6.6 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Dieser Belang wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### **6.7 Kleintierhaltung**

Es werden keine Flächen für die Haltung von Kleintieren im Plangebiet oder benachbarten Baugebieten festgesetzt, so dass hier keine negativen Auswirkungen absehbar sind.

### **6.8 Belange von Nachbargemeinden**

Von den Inhalten der Planung sind keine Nachbarkommunen betroffen.

### **6.9 Vorrang der Innenentwicklung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden innerstädtische, bereits entwickelte Gewerbeflächen an die neuen Anforderungen der Gewerbetreibenden angepasst und die Grundstücke somit für eine Nachverdichtung zugänglich gemacht. Damit entspricht die Planung den Zielen der Innenentwicklung, die auch das Baugesetzbuch vorgibt.

## **V Verfahren**

### **1 Verfahrenswahl**

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Ausnutzbarkeit der bestehenden Grundstücke durch das Entfernen festgesetzter Pflanzstreifen erhöht und damit eine Nachverdichtung des Gebietes ermöglicht. Auf diese Weise wird den Zielen der Innenentwicklung entsprochen und der Einsatz des beschleunigten Verfahrens legitimiert.

Die laut § 13 a Abs. 1 BauGB maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird weit unterschritten, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

### **2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden, Stellungnahmen**

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **VI Quellenverzeichnis**

LBEG 2021: NIBIS Kartenserver, März 2021, verfügbar:

<<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>>.

PGL 2014: Planungsgruppe Landschaftspflege, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Burgdorf, Juni 2014.

Region Hannover 2016: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016, Hannover, August 2016, verfügbar: < <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalplanung/RROP-2016/Unterlagen-zum-RROP-2016>>.

Schellenberg 2021: Umweltfachliches Gutachten zur 3. Änderung des B-Plans 8-05 Gewerbegebiet Hülptingsen 3, März 2021.

Stadt Burgdorf 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept, Burgdorf, Oktober 2010.

**Bebauungsplan 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**

**VII Verfahrensvermerke**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert am 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung und die „Zusammenfassende Erklärung“ (gem. § 6a Abs. 1 BauGB) beigefügt worden.

Burgdorf,

---

( Bürgermeister )

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ von der Abteilung Stadtplanung und Umwelt der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtentwicklung  
und Hochbau

Abteilung Stadtplanung und  
Umwelt

---

( Fachbereichsleiter )

---

( Abteilungsleiterin )

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8-05/3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

---

( Bürgermeister )

## **VIII Anhang**

Anhang 1: Umweltfachliches Gutachten (Schellenberg 2021)