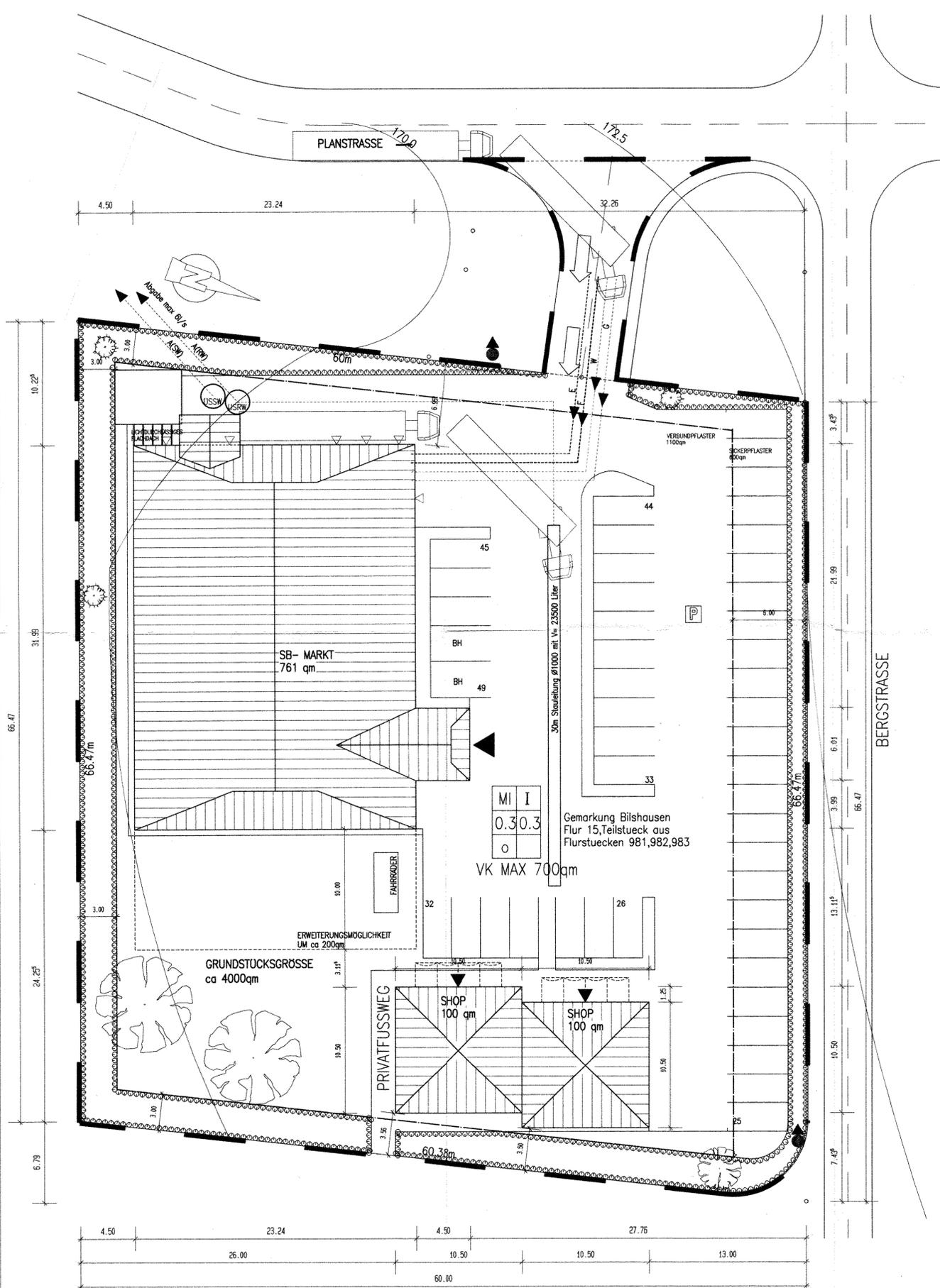


# TEIL A PLANZEICHNUNG



# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**  
 AUFGRUND DES § 9 ABS. 1-3 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 27.AUGUST 1997 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1-25C DER BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.JANUAR 1990 (BGBl. S.127) WERDEN FOLGENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)  
 1.1 IM MISCHGEBIET IST DIE ANSIEDLUNG VON ENKAUFSEINRICHTUNGEN SB-MARKT FÜR LEBENSMITTEL, GETRÄNKE UND GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS MIT EINER MAXIMALEN VERKAUFSFLÄCHE VON 700 qm ZULÄSSIG.
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 2.1 IN DER MIT PLANZEICHEN GEFÄHRTEN FLÄCHE SIND GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25a+b HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER (LAUBHÖLZER) ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. JE ANSIEDLUNG 150 qm PFLANZSTREIFENFLÄCHE SIND EIN LAUBBAUM (SIU 8-12cm), 3 GROSSSTRÄUCHER(60-100cm) UND 6 KLEINSTRÄUCHER (30-50cm) ENTSPRECHEND DER PLANZLISTE ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
- PFLANZLISTE**  
**BÄUME I. ORDNUNG**  
 SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES)  
 BERG-AHORN (ACER PSEUDO-PLATANUS)  
 SANDBIRKE (BETULA PENDULA)  
 RÖTBUCHE (FAGUS SYLVATICA)  
 TRAUENEICHE (QUERCUS PETRAEA)  
 STEILEICHE (QUERCUS ROBUR)  
 WINTER-LINDE (TILIA CORDATA)  
 SOMMER-LINDE (TILIA PLATYPHYLLOS)  
 BERGULME (ULMUS GLABRA)  
 FELDULME (ULMUS CARPINIFOLIA)  
 SCHWARZERLE (ALNUS GLUTINOSA)  
**BÄUME II. ORDNUNG**  
 FELD-AHORN (ACER CAMPESTRE)  
 HÄNDBUCHE (CARPINUS BETULUS)  
 WILDAPFEL (MALUS SYLVESTRIS)  
 VOGELKIRSCH (WILDBIRNE)  
 VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA)  
**STRÄUCHER**  
 SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA)  
 EINGRIFFLIGER WEISSDORN (CRATAEGUS MONOCYNA)  
 ZWEIFRÜGLER WEISSDORN (CRATAEGUS OXYCANTHA)  
 HASELNUSS (CORYLUS AVELLANA)  
 HECKENKIRSCH (LONICERA XYLOSTEUM)  
 HECKEN-Ö. HUNDSROSE (ROSA CANINA)  
 SCHWARZER HÖLINDER (SAMBUCUS NIGRA)  
 HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA)  
 HIMBEERE (RUBUS IDAEUS)  
 BROMBEERE (RUBUS FRUTICOSUS)

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997 IN VERBINDUNG MIT DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG WERDEN FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BESTANDTEIL DIESER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

- DACHFORM DER GEBÄUDE**  
 ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND MANSARDDÄCHER. DACHNEIGUNGEN SIND VON 20° BIS 38° ZULÄSSIG. UNTERGEORDNETE BAUTEILE KÖNNEN ABWEICHEND AUSGEBILDET WERDEN.
- DACHDECKUNG DER GEBÄUDE**  
 ZULÄSSIG SIND DACHZIEGEL UND BETONDACHSTEINE IN DEN FARBEN ROT BIS ROTBRAUN. NACH DER FARBTONKARTE RAL NR. 2001-2002, 3000, 3002, 3003 8004-8012
- FASSADEN**  
 ZULÄSSIG SIND PUTZFASSADEN IN DEN FARBEN WEISS BIS CREMWEISS NACH DER FARBTONKARTE RAL NR. 9001, 9002, 9010 UND 9018 ODER KLINKERFASSADEN IN DEN FARBEN ROT BIS ROTBRAUN. NACH DER FARBTONKARTE RAL NR. 2001, 2002, 3016, 8004 UND 8023 BEI PUTZBAUTEN IST EIN KLINKERSÖCKEL BIS ZU 50cm HOHE ZULÄSSIG. GIEBELWÄNDE DÜRFEN IM DACHBEREICH MIT ZIEGELBEHÄNGUNG ODER MIT HOLZVERSHALLUNG AUSGEBILDET WERDEN.
- EINFRIEDUNGEN**  
 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HAMBUCHENHECKE MINDESTPFLANZHÖHE 60-100cm ODER ALS MASCHENDRAHTZAUN, HOHE 1,0m - 1,80m ZU ERSTELLEN.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 GEMASS PLANZEICHENVERORDNUNG

**I. FESTSETZUNGEN**  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 MI MISCHGEBIET

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0.3 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL  
 0.3 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 OFFENE BAUWEISE, GESCHLOSSENE BAUWEISE  
 BAUGRENZE  
 FLURSTÜCKSGRENZE  
 VERKEHRSFLÄCHEN  
 KUNDENPARKPLATZ  
 HAUPTZUFABRT  
 GRÜN- UND SCHUTZFLÄCHEN  
 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM § 9 ABS.1 NR 25A+B BAUGB  
 EINZELBAUM ANZUPFLANZEN

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
 II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER  
 GEPLANTE GEBÄUDE  
 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN FÜR:  
 ABWASSER REGENWASSER  
 ABWASSER SCHMUTZWASSER  
 TRINKWASSER VERSORGUNGSLEITUNG  
 GAS VERSORGUNGSLEITUNG  
 ELEKTRO VERSORGUNGSLEITUNG  
 FERNMELDE VERSORGUNGSLEITUNG  
 HÖHENLINIE  
 HAUPTINGANG  
 NEBENEINGANG  
 OBERFLURHYDRANT

# TEIL C VERFAHRENSVERMERKE

**PRAEWABEL**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 12 BauGB und der §§ 56,57 und 98 der NBauO und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse", als Satzung beschlossen.  
 Bilshausen, den 29.9.98

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.98 die Aufstellung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, "SB-Markt an der Bergstrasse" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss/-Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, IV mit § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Bilshausen, den 29.9.98

**Planunterlagen**  
 Katastergrundlage: Liegenschaftskarte Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- u. Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsame Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig und richtig ab. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Im Auftrag  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Bilshausen, den 01. Okt. 1998

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" und die Begründung wurde ausgeführt vom Architekturbüro Horst Fiene, Königsberger Str. 1, 31177 Harsum  
 Harsum, den 04.05.1998

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" und die Begründung haben vom 15.7.98 bis zum 17.7.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bilshausen, den 29.9.98

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.1998 den Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 6.1.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" und die Begründung haben vom 15.7.98 bis zum 17.7.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bilshausen, den 29.9.98

**Vereinfachte Änderung**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.  
 Bilshausen, den .....  
 Der Bürgermeister

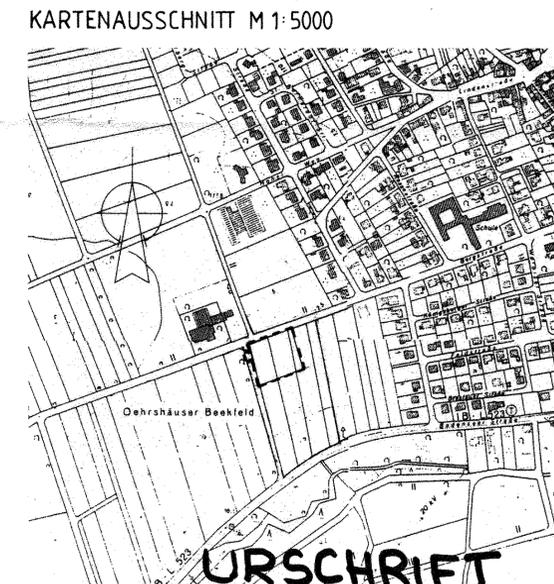
**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, Änderung "SB-Markt an der Bergstrasse", nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bilshausen, den 29.9.98

**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" ist am 28.11.98 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18, "SB-Markt an der Bergstrasse" ist mit dem rechtskräftig gewordenen Beschluss, den 14.10.98

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" nicht geltend gemacht worden.  
 Bilshausen, den 14.1.2008

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "SB-Markt an der Bergstrasse" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Bilshausen, den 14.1.2008

**Anmerkung:** \*) Nicht Zutreffendes streichen



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.18 "SB-MARKT AN DER BERGSTRASSE" IN BILSHAUSEN**

REV-INDEX 5	
REV-INDEX 4	
REV-INDEX 3	
REV-INDEX 2 15.09.1998	EINTRAGUNG DES ABWAGUNGSERGEBNISSES
REV-INDEX 1 01.07.1998	REDAKTIONELLE ÄNDERUNG DER VERFAHRENSVERMERKE

ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN

**ARCHITEKT DIPL. ING. HORST FIENE**  
 31177 HARSUM, OT. BORSUM KÖNIGSBERGER STR. 1 TEL. 05127/1658 FAX. 4615

OBJEKT	'AKTIV MARKT' BILSHAUSEN BERGSTRASSE, 37434 BILSHAUSEN	OBJEKT- NR.	3/97
BAUHERR	HORST FIENE KÖNIGSBERGER STR. 1, 31177 HARSUM		17.03.97
BAUTEIL	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	BLATTFORMAT	A1

DATUM	NAME	MASZSTAB	BLATT NR.
GEZ. 18.03.97	ME	1:200	VEP

Schutzvermerk nach DIN 34 beachten  
 Mind protection note according to DIN 34  
 CAD-Software der IEZ AG

# URSCHRIFT

## Begründung zum

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18

#### "SB- Markt an der Bergstraße"

für den „SB- Markt“ an der Bergstraße in der Gemarkung Bilshausen, Flur 15, Teilstück aus den Flurstücken 981, 982 u. 983

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4000qm große Grundstück liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bilshausen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch noch zu vermessende Flurstücksgrenzen aus den Flurstücken 981, 982 und 983 begrenzt. Er ist im Planteil A zeichnerisch festgelegt. Zum Geltungsbereich gehört ausschließlich das durch den Investor, Herrn Horst Fiene noch zu erwerbende Teilstück.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes greift in den Bebauungsplan Nr. 17 und örtliche Bauvorschrift "erweiterung im Osterbachsfelde" ein. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "SB- Markt an der Bergstraße" tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr 17 außer Kraft.

#### 2. Erforderlichkeit des Planaufstellungsverfahrens

Das Baugebiet befindet sich am Rande der geschlossenen Bebauung im Westen der Gemeinde Bilshausen. Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 18.06.97 die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, nach der im bezeichneten Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, da die Gemeinde Bilshausen beabsichtigt, im Planungsgebiet ein Einzelhandelsunternehmen anzusiedeln, um die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs zu verbessern.

Um den Planungsaufwand zu reduzieren, und die Aufstellungszeit zu verkürzen, hat sich der Rat der Gemeinde Bilshausen im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger zur Anzeige eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Mischgebiet entschlossen.

#### 3. Raumordnerische und städtebauliche Belange

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen ist die bezeichnete Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die umgebende Bebauung gestaltet sich derart, daß im Norden und Nordosten Wohngebiete angesiedelt sind. Im Süden sieht die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls ein Misch- und allgemeines Wohngebiet vor. Im Nordwesten befindet sich Gewerbeflächen mit einer Großbäckerei. In westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Die umgebende Bebauung ist vorwiegend ein- bis zweigeschossig, mit geneigten Dächern. Westlich des bezeichneten Grundstücks sieht der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bilshausen öffentliche Grünflächen und eine Verkehrsverbindung als Entlastungsstraße zwischen der Bergstraße und der L523, Bodenseer Straße, vor. Dadurch ist die Erschließung des Baugebiets gesichert, und eine Entlastung des Ortskerns zu erwarten.

Der SB- Markt liegt am Rande der Ortslage und ist nicht für alle Anwohner auf kurzem Wege zu erreichen. So trägt die Lage dazu bei, daß ortsansässige Bewohner zum Einkaufen das KFZ benutzen. Dagegen muß auch berücksichtigt werden, daß durch die bessere Versorgung Fahrten in das Grundzentrum Gieboldehausen vermindert werden. Eine zentrale Lage im Ortskern steht nicht zur Verfügung, so daß geringe Mehrfahrten in Kauf genommen werden müssen.

Die geplante Bebauung erhält ein flach geneigtes Satteldach mit Ziegeldeckung aus Betondachsteinen, und ordnet sich höhenmäßig als bindendes Glied zwischen den Gewerbeflächen im Nordwesten, und den Wohngebieten im Norden, Osten, und Süden, ein.

#### 4. Nutzung des Baugebietes

Die Gemeinde beschränkt die Nutzung des Planungsgebietes auf ca 1200qm Bruttogeschoßfläche. Große Teile des Grundstücks werden durch Zufahrten und Wege teilweise oder voll versiegelt. Die Grundflächen und Geschoßflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt.

Sofern die Baugrundverhältnisse dies zulassen, werden die Stellplätze mit Sickerpflaster ausgeführt. Große Mengen des Oberflächenwassers werden in einer Stauleitung auf dem Grundstück gesammelt und in regenarmer Zeit langsam abgegeben, bzw. auf dem Grundstück versickert.

An das öffentliche Netz wird die Menge abgegeben, die auch aus der landwirtschaftlichen Nutzung anfiel. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4000qm und einem Abflußbeiwert von  $\Psi=0,1$  ergibt sich bei einer maximalen Regenspende von  $150 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  eine Oberflächenwasserabgabe von  $0,4 \text{ ha} \cdot 150 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \cdot 0,1 = 6,0 \text{ l/s}$ .

Regenrückhalteberechnung:

Aus Dachflächen:  $1015 \text{ qm} \cdot 0,015 \text{ l/s qm} \cdot 1,0 = 15,23 \text{ l/s}$

Aus Stellflächen:  $600 \text{ qm} \cdot 0,015 \text{ l/s qm} \cdot 0,1 = 0,90 \text{ l/s}$

Aus Wegen u. Zufahrten:  $1100 \text{ qm} \cdot 0,015 \text{ l/s qm} \cdot 0,85 = 14,03 \text{ l/s}$

30,16 l/s

abzgl. Abgabe ans öffentliche Netz ./6.00 l/s

24,16 l/s

Bei starkem Dauerregen von maximal 900 Sekunden fällt Oberflächenwasser in einer Menge von  $24,16 \text{ l/s} \cdot 900 \text{ s} \cong 21.750 \text{ l}$ .

Um diese Regenmenge auf dem Grundstück zu stauen, wird eine Stauleitung mit  $\varnothing 1000$  und einer Länge von 30m unterirdisch angelegt, mit einem Rückhaltevermögen von

$30 \text{ m} \cdot (0,5 \text{ m})^2 \cdot \pi = 23,56 \text{ m}^3 = 23.560 \text{ l}$ .

Im Rahmen des Anschlußantrages wird ein Nachweis erbracht, wie der Abfluß auf 6 l/s im RW-Kanal sichergestellt wird. So besteht die Möglichkeit den Abfluß auf 6l/s zu halten:

- a) durch pumpen
- b) durch schwimmergesteuertes Abflußrohr mit max Abflußwert 6l/s
- c) Abfluß durch Reduzierstück auf 6l/s bei max. Füllung des Staukanals
- d) Abfluß durch Reduzierstück auf 6l/s begrenzt bei halber Füllung des Staukanals.

## 5. Erschließung

Wesentliche Standortvorteile für den „SB-Markt“ sind gute Voraussetzungen für die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes.

Für die umliegenden Wohngebiete ist die Verkaufseinrichtung fußläufig zu erreichen. Nach der im Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Bilshausen vorgesehenen Planung ist auch für die Zukunft gewährleistet, daß die Einwohner über die geplante Entlastungsstraße zwischen Bergstraße und Bodenseer Straße schnell die L523 erreichen, ohne den alten Ortskern zusätzlich verkehrstechnisch zu belasten. Außerdem ist der Standort gut von den Nachbargemeinden im Süden und Südwesten zu erreichen, ohne den Ort durchqueren zu müssen.

Bei einer derzeit maximal geplanten Nutzfläche von 1200qm werden nach §47 NBauO 40 Einstellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück ist mit 49 Einstellplätzen für ausreichend Parkraum gesorgt. Der Anlieferungsverkehr per LKW findet auf dem Grundstück ausreichen Wendeplatz, so daß keine Behinderungen durch wartende oder zurücksetzende LKW auf den Erschließungsstraßen zu erwarten sind.

Der Investor, HerrArchitekt Horst Fiene, verpflichtet sich zur 100 prozentigen Übernahme der flächenanteiligen Kosten für Projektierung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem für den „SB-Markt“ festgelegten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18, "SB-Markt an der Bergstraße"

Die technische Ver- und Entsorgung ist aufgrund des geringen Bedarfs an Trinkwasser und Energie, und dementsprechend geringen Abwassermengen gesichert. Trinkwasser wird dem vorhandenen Ortsnetz entnommen, Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem eingeleitet. Für besondere Abwässer aus der Fleischabteilung werden Fettabscheider mit Schlammfang vorgeschaltet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Soweit die zur Verfügung stehenden Löschwassermenge aus der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, wird eine ausreichende Löschwasserreserve durch einen vorgeschalteten Staukanal sichergestellt. Im Rahmen des Bauantrages wird ein Nachweis erbracht

Der Elektroenergiebedarf beträgt ca 180KW. Als Heizmittel werden Gas oder Öl aus entsprechenden Tanks oder aus dem öffentlichen Netz verwendet.

## 6. Umwelt- und Naturschutz

Die anfallenden Abgaswerte durch den Fahrverkehr und die Verkehrslärmbelästigung werden bei der vorgesehenen Größe der Verkaufseinrichtung erfahrungsgemäß nicht überschritten. Es wird von ca 49 Einstellplätzen ausgegangen, wobei von einem dreimaligen Wechsel pro Tag zu rechnen ist. Der Markt wird ca. dreimal pro Woche mit LKW beliefert, Schlachter, Bäcker und Shopflächen werden einmal täglich mit Klein- LKW beliefert. Eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme <sup>wurde</sup> wird vom Büro Dipl.- Ing. Ulfert Hinz, aus 30855 Langenhagen ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein Schallschutzgutachten <sup>wurde</sup> wird vom Ingenieurbüro Bonk + Maire aus Hannover für diese Baumaßnahme erstellt. Beide Gutachten werden im Plangebiet Anwendung finden.

Emittiert werden Abgase aus Fahrzeugverkehr und Heizanlage. Die Heizungsanlage wird die behördlich zugelassenen Grenzwerte einhalten, und dem neuesten technischen Stand entsprechen.

(1. BIm Sch-VO über Kleinf Feuerungsanlagen vom 15.07.88)

Im bezeichneten Gebiet werden ca 60% des Grundstücks ganz, bzw. teilweise versiegelt. Die verbleibenden 40% werden intensiv begrünt. Die Begrünung erfolgt mit bodendeckenden, heimischen Gehölzen auf dem Grundstück. Durch die Bebauung des Grundstücks wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dies ist bedingt durch die Bebauung, sowie die Versiegelung von Flächen auf dem Grundstück. Da das Grundstück z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist der Eingriff nicht schwerwiegend, so daß er durch Pflanzenmaßnahmen ausgeglichen werden kann. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Bilanzierung für das bezeichnete Grundstück durchgeführt.

Bestandsbewertung Plangebiet ca. 4000qm

Ackerland:  $4000\text{m}^2 * 0,7 \text{ WE/m}^2 = 2.800 \text{ WE}$ ; Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden

Berechnung der Planung

Plangebiet:	4000m <sup>2</sup>	
Gebäude	$1016\text{m}^2 * 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
Wege+Zufahrten	$1100\text{m}^2 * 0,0 \text{ WE/m}^2 =$	0 WE
Stellplätze in Sickerpflaster	$600\text{m}^2 * 0,2 \text{ WE/m}^2 =$	120 WE
Grünfläche	$1285\text{m}^2 * 1,2 \text{ WE/m}^2 =$	<u>1542 WE</u>
		1662 WE

zuzügl. aus textlicher Festsetzung Nr. 3

9 Laubbäume	*50 WE	450 WE
27 Großsträucher	*28 WE	<u>756 WE</u>
		2868 WE

Erläuterung zur Wertfestsetzung:

Die Bepflanzung der Grünflächen durch heimische Bäume und Sträucher stellt eine wesentliche Wertverbesserung dar, als wenn die Fläche nur als Rasenfläche hergerichtet wi

Die Flächenbewertung geht grundsätzlich von einer Fläche ohne Baum und Strauchbewuchs aus. Jeder Baum und Strauch stellt eine Wertverbesserung dar, zumal der Bewuchs für die Tierwelt von großer Bedeutung ist (Nahrung, Nist und Unterschlupfmöglichkeit). Außerdem wirken sich Bäume und Sträucher durch ihre Schattenspende positiv auf das Klima aus.

Eine Einzelbewertung der Bäume und Sträucher erscheint somit als gerechtfertigt.

## 7. Soziale Auswirkungen

Der Bau einer Einkaufseinrichtung entspricht den Erfordernissen sowohl einer ausreichenden örtlichen Versorgung als auch der Nachfrage der Bevölkerung. Es ist zu erwarten, daß mit der Ausdehnung der Gemeinde Bilshausen mit Wohngebieten eine ausreichende Versorgung durch die derzeit bestehende Ladengeschäfte nicht zu realisieren ist.

Außerdem wirkt sich die Baumaßnahme durch die Schaffung von 10-15 Arbeitsplätzen positiv auf die Arbeitsmarktsituation aus.

## 8. Realisierung und Finanzierung

Zur Realisierung und Finanzierung wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor Herrn Horst Fiene und der Gemeinde Bilshausen geschlossen.

Nähere Einzelheiten sind in diesem Vertrag festgelegt.

Bilshausen, den 29.9.98

