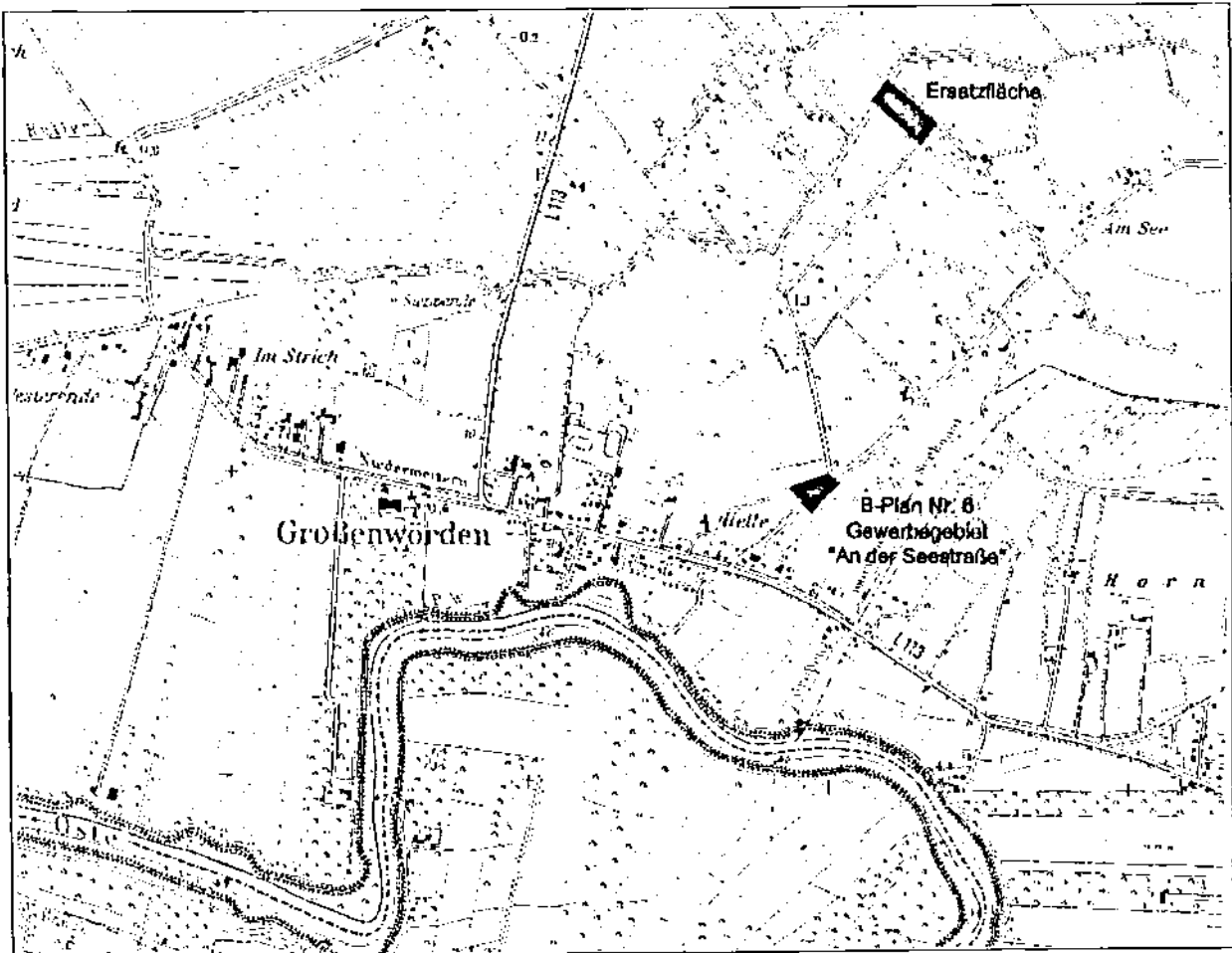


# II .Ausfertigung

Gemeinde Großenwörden  
Samtgemeinde Himmelpforten  
Landkreis Stade

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Großenwörden für das Gewerbegebiet "An der Seestraße" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Stand: Juli 2000

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Großenwörden

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	2
1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich.....	2
1.3 Erfordernis der Planaufstellung.....	2
1.4 Ziele der Planung.....	3
2. Angaben zum Bestand.....	3
3. Aussagen des Flächennutzungsplans.....	3
4. Planung.....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	4
4.3 Erschließung.....	5
4.3.1 Verkehrliche Anbindung.....	5
4.4 Wasserversorgung.....	5
4.4.1 Trinkwasser.....	5
4.4.2 Löschwasser.....	5
4.5 Abwasserbehandlung.....	6
4.5.1 Regenwasser.....	6
4.5.2 Schmutzwasser.....	6
4.6 Leilungstrassen.....	6
4.7 Versorgung mit elektrischer Energie.....	6
4.8 Fernwärmeverversorgung.....	6
4.9 Müllentsorgung.....	7
5. Grünordnung.....	7
5.1 Natürliche Grundlagen.....	7
5.2 Grünbestand.....	7
5.3 Beeinträchtigungen.....	8
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	8
5.5 Grün - Planung.....	9
6. Immissionsschutz.....	12
7. Altablagerungen.....	12
8. Denkmalschutz.....	12
9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	12
10. Bodenordnung.....	13
11. Kostenschätzung.....	13
12. Finanzierung.....	13
14. Flächenangaben.....	13

Anlagen

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Weiterentwicklung und Sicherung des örtlichen Gewerbes.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungsgefüges von Großenwörden und liegt inmitten landwirtschaftlicher Flächen zu beiden Seiten der Seestraße.

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück 88 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,  
Flurstück 89 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,  
Flurstück 68/3 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,  
Flurstück 68/4 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, gesamt,  
Flurstück 195/1 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,  
Flurstück 210/3 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,  
Flurstück 351/218 der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, teilweise,

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 1,77 ha.

Die beplante Fläche ist seit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelpforten als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Großenwörden verfügt derzeit über keine gewerblichen Bauflächen, benötigt jedoch Aussiedlungs- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe. Ein konkreter Bedarf von etwa 3.000 m<sup>2</sup> ist durch einen ortsansässigen Tischlerbetrieb gegeben, der sich relativ schlecht erschlossen in der Ortslage Großenwörden befindet und dort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Über diesen voraussehbaren Bedarf hinaus ist die Fläche so bemessen, daß sich in den kommenden Jahren weitere örtliche Betriebe ansiedeln können. Die Gesamtperspektive der Entwicklung ist langfristig bemessen.

Die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche ist ein Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in der ländlichen Gemeinde. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Sie sind von grundlegender Bedeutung für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Weiterhin liegt die ausgewählte Fläche günstig am östlichen Ortsausgang Richtung Himmelpforten und kann über die vorhandene Seestraße auf kurzem Wege an die Landesstraße 113 (L 113) angebunden werden.

Aus diesem Grunde hat die Samtgemeinde Himmelpforten im Rahmen der 11. Änderung an dieser Stelle im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche neu dargestellt, die nunmehr überplant werden soll.

## 1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von gewerblichen Bauplätzen für den örtlichen Bedarf

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für das örtliche Gewerbe dienen. Damit soll zum einen die konkrete Nachfrage eines örtlichen Baubetriebs nach Erweiterungsmöglichkeiten befriedigt werden, zum anderen soll die Fläche langfristig auch weiteren örtlichen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Die Entwicklung soll sich ausschließlich auf den Eigenbedarf richten, da die Maßnahme nur so als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

## 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es ist weitgehend eben. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf einem gemeindeeigenen Grundstück ein Entwässerungsgraben. Straßengleitend stehen Einzelbäume, teilweise auch Baumreihen. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan kartiert überwiegend artenarmes Intensivgrünland (GI), in einem Teilbereich nördlich der Seestraße auch mesophiles Grünland (GM).

## 3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 15. Änderung. Für die 16. und 17. Änderung sind die Verfahren eingeleitet. Der Bebauungsplan-Bereich ist Teil der Änderungsfläche 11.1, der bereits in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eingeschlossen sind auch die nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Einzelhäuser. Erst in einer Entfernung von rund 250 m sind im Flächennutzungsplan südwestlich des Plangebietes Bauflächen dargestellt, die sich in Richtung Ortskern fortsetzen. Dabei sind nördlich der L113 Dorfgebiete dargestellt während südlich Wohnbauflächen vorherrschen. Das Ortszentrum der Gemeinde befindet sich rund 600 m südwestlich des Plangebietes.

## 4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich erfolgt beidseitig der Seestraße eine einheitliche Ausweisung als **Gewerbegebiet (Ge)**. Somit wird die Art der Nutzung entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung festgesetzt. Hinsichtlich der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden jedoch Einschränkungen gemacht. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen als Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Einschränkungen sind darin begründet, daß die Gemeinde Großenwörden zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem geplanten dörflichen Gewerbebereich nicht für verträglich hält. Sie macht daher vom § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde Großenwörden erhalten.

In den Gewerbegebieten sind weiterhin die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Mit der Struktur der örtlichen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe verknüpft ist der Wunsch und teilweise auch die Notwendigkeit, daß der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist. Ausnahmsweise können deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muß ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Ortskern und ist zudem durch vorhandene Baum-Feld-Hecken (HFB) gut abgeschirmt. Die Erschließung erfolgt am Ortsrand Großenwördens, so daß eine erhöhte Belastung der benachbarten Wohnbevölkerung z.B. durch Lärmemissionen nicht zu erwarten ist. Das neue Baugebiet fügt sich demnach in die Umgebung ein und entspricht hinsichtlich der Nutzung dem § 8 der BauNVO.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilflächen des Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,7 festgesetzt. Da es sich um einen Standort für ländliches Gewerbe handelt, wird zur besseren Einfügung in die ländlich geprägte Umgebung eine geringere Dichte gewünscht. Das im Rahmen des § 17 Abs. 1 der BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird deshalb weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoß (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Zur Begrenzung der **zulässigen Bauhöhen** wird die Firsthöhe auf 9,00 m und die Traufhöhe auf 7,00 m als Höchstmaß beschränkt.

Die **Baugrenzen** zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden großräumig festgesetzt, so daß Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Weiterhin werden Randbereiche zur freien Landschaft für Randeingrünungsmaßnahmen freigehalten. Für die Eingrünungen werden entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap.5.5 Grünplanung). Die Festsetzungen erfolgen textlich, da die zukünftigen Parzellenzuschnitte noch nicht absehbar sind. Damit der Straßenraum seinen offenen Charakter behält, wird in den Textfestsetzungen bestimmt, daß bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nur hinter den straßenseitigen Baugrenze zulässig sind.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seestraße, von der aus beidseitig die Gewerbeflächen direkt erschlossen werden können. Die vorhandenen Straßengräben bleiben in ihrem Bestand erhalten, die Zuwegung erfolgt durch Überfahrten. Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Gebietes ist nicht erforderlich. Über die Seestraße kann auf kurzem Wege an die südlich gelegenen Ortsdurchfahrt der L 113 angebunden werden und zwar am östlichen Ortsausgang Richtung Himmelpforten.

Die Seestraße ist derzeit für Schwerlastverkehr nicht geeignet. Sie wird jedoch durch schweres landwirtschaftliches Gerät befahren, so daß der zunächst in geringem Umfang zu erwartende Gewerbeverkehr problemlos aufgenommen werden kann. Der durch das Gewerbegebiet hinzukommende, geringfügige Verkehr belastet die Grundstücke im Einmündungsbereich zur L 113 kaum. Langfristig betrachtet, ist die Ansiedlungen weiterer Betriebe mit einer Zunahme der Verkehrsmenge verbunden. Im Einzelnen wird dies jedoch von den konkreten Nutzungen abhängen, so daß ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Seestraße sowie der Einmündungsbereich in die L 113 ausgebaut werden müssen. Der neu entstehende Verkehr berührt jedoch keine sensiblen Bereiche und stört vorhandene Wohnnutzungen nicht in unzulässiger Weise. Er kann auf kürzestem Wege auf das überörtliche Straßennetz geführt werden, welches dem Ausbaugrad und -standard nach für den Anschluß eines ländlichen Gewerbegebietes ausreichend ist.

Die im Straßenraum vorhandenen Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin sind im Abstand von ca. 20 m als Ergänzung standortgerechte heimische Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen sollen dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung zu minimieren und zugleich den Straßenraum im Gewerbegebiet gestalterisch aufzuwerten.

Die Erschließung und Nutzung rückwärtig gelegener **landwirtschaftlicher Nutzflächen** ist durch die Darstellung eines 5 m breiten Streifens im Südosten des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft sichergestellt.

## 4.4 Wasserversorgung

### 4.4.1 Trinkwasser

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Nachdem die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Heinbockel lange Zeit noch nicht rechtskräftig war, liegt dem Trinkwasserverband Stader Land nun seit Juli 1999 die Bewilligung vor, so daß in Heinbockel in absehbarer Zeit ein Wasserwerk gebaut wird. Langfristig ist die Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land damit gesichert. Zudem wird das Plangebiet nur schrittweise einer Bebauung zugeführt, so daß die Gemeinde die Versorgung als gesichert ansieht.

### 4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöschrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und ggf. beim Ausbau der Straßen beachtet.

## 4.5 Abwasserbehandlung

### 4.5.1 Regenwasser

Die Entwässerung des auf den Dachflächen anfallenden unverschmutzten Regenwassers soll im Plangebiet über Gräben erfolgen oder im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Wasser in den Gebäuden in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll ebenfalls in die vorhandenen wegbegleitenden Wassergräben abgeleitet werden. Damit ist eine naturnahe Entwässerung realisierbar. Die Gräben haben zugleich Rückhaltefunktion und bieten auch Kontrollmöglichkeiten.

Das Plangebiet und die Bauflächen sind mit Gräben umgeben. Es gibt zwei Möglichkeiten der Wasserführung: zum einen ist eine Ableitung in nordwestlicher Richtung zu dem dortigen Pumpwerk, zum anderen in südwestlicher Richtung zur Wettern möglich. In einem Erörterungsgespräch vor Ort wurden die Möglichkeiten der Entwässerung mit dem Schleusenverband Großenwörden abgestimmt. Beiden Lösungen stehen demnach grundsätzlich keine Hindernisse im Wege.

Bei der geringen Fläche des Plangebietes sind bei dem beschriebenen Vorgehen keine Probleme zu erwarten. Bei Anwendung der üblichen Berechnungsmethoden ergibt sich ein Regenrückhaltebedarf von 72 cbm. Diesem stehen ca. 640 m Grenzgräben gegenüber, so daß ein Regenrückhaltebecken nicht erforderlich ist.

Näheres wird die Ausbau- bzw. Erschließungsplanung ergeben müssen. Die weiteren Schritte erfolgen in enger Abstimmung zwischen Gemeinde und Schleusenverband.

### 4.5.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll durch Anschluß an das Netz der zentralen Schmutzwasserentsorgung abgeführt werden. Großenwörden wird derzeit an eine zentrale Abwasserbeseitigung Hemmoor angeschlossen, bis zum September diesen Jahres soll der Anschluß für den Planungsbereich erfolgen. Dem Anschluß an das örtliche Kanalnetz steht demnach nichts im Wege.

## 4.6 Leitungstrassen

Im südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes verläuft eine unterirdische Hauptleitung für die Gasversorgung (DN 300 ST PN 16) der EWE. Die Erdüberdeckung beträgt min. einen Meter. Sie ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und ist und wird vor Erschließungsbeginn eingemessen.

In einem Schutzstreifen von jeweils 4 m beidseitig der Leitung (gemessen von der Rohrachse) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden.

Das Flurstück Nr. 68/4, auf dem sich eine Gasverteilerstation befindet, ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt.

## 4.7 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. In rund 150 m Entfernung an der Einmündung der Seestraße in die L 113 befindet sich eine Trafostation. Eine 20 kV- Freileitung, die den östliche Teil des Gebietes querte, wurde bereits unterirdisch verlegt und befindet sich nun innerhalb des o.g. Schutzstreifens. Das 20 kV-Kabel wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eingemessen.

## 4.8 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der Deutschen Telekom wie auch den anderen Leitungsträgern frühzeitig mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Stra-

Benbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

#### 4.9 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des „wichtigen Bereiches Nr. 37 für Arten und Lebensgemeinschaften und für Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Stade von 1989. Dieser Bereich umfaßt weite Teile der Feldmark nördlich der Ortslage Großenwörden. Die Fläche reicht nördlich bis nach Niederhüll und nordwestlich bis nach Neuland. Diese Wertigkeit der Fläche wird durch das kleinteilige Gewerbegebiet jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die Planungskarte des Landschaftsrahmenplan weist keine Darstellungen in den angrenzenden Bereichen auf.

Es handelt sich um den Biotoptyp von Marsch- und teilweise Moorgrünland mit Graben- und Fleetsystemen. Durch den Umbruch von Grünland, die intensive landwirtschaftliche Nutzung, Entwässerungsmaßnahmen und die Einebnung der sog. „Beete“ sind aus ökologischer Sicht bereits nachhaltige Veränderungen festzustellen. Der Landschaftsrahmenplan sieht ein Entwicklungspotential für die Fauna (Avifauna).

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

##### Übersicht: Eingriffsbewertung

<b>Naturraum:</b>	Marsch
<b>Biotoptypen:</b>	Artenarmes Intensivgrünland (GI), mesophiles Grünland (GM) sowie straßenbegleitend Einzelbäume, teilw. Baumreihen
<b>Boden:</b>	(155) feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden; Flußmarschen nördlich im Übergangsbereich zu (156) nassen, z.T. extrem sauren, gut wasser-durchlässigen Ton- und Moorböden mit tonigem Oberboden; Organomarschen und Moormarschen
<b>Grundwasser:</b>	–
<b>hpnV:</b>	Gebiet der Salzhöhrichte u. Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten und unteren Flußmarschen; im Norden Übergang zum Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
<b>Klima:</b>	Kaltluftentstehung (GI, GM)
<b>Landschaftsbild:</b>	durch Bebauung gestörter Ortsrand
<b>Arten und Lebensgemeinschaften:</b>	Einzelbaumbestand, teilweise Baumreihen entlang der Seestraße

#### 5.2 Grünbestand

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor. Für die Fläche kartiert er zum überwiegenden Teil artenarmes Intensivgrünland (GI), in einem kleinen Bereich nördlich der Seestraße auch Übergangsbereiche zu mesophilem Grünland (GI/GM). Mesophiles Grünland ist in Niedersachsen ein Biotoptyp, der in seiner Flächenausdehnung zurückgeht und in der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie als gefährdet eingestuft wird.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als artenarmes Intensivgrünland (GI) intensiv bewirtschaftet. Die als Übergangsbereiche mit mesophiler Ausprägung benannten Bereiche (GI/GM) sind innerhalb des Planungsbereiches ebenfalls eher intensiv bewirtschaftet und stark



degeneriert. Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Nur entlang der Seestraße sind einzelne Bäume und teilweise auch kleinere Baumreihen straßenbegleitend vorhanden. Weitere Grünelemente, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 5.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als eingeschränkt wertvoll einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist folgendes festzustellen:

**Boden:** Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die in den folgenden Kapiteln im einzelnen nachgewiesen werden.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

**Klima:** Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das artenarme Intensivgrünland sowie für die Übergangsbereiche mesophiler Ausprägung im Plangebiet anzunehmen, daß sie als beeinträchtigte Biotope mit nur geringem Entwicklungspotential anzusehen sind. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine insgesamt großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild wird derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung und den gegenwärtigen Ortsrand geprägt. Durch die Planung wird der Rand des bebauten Bereiches neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. In Teilbereichen ist der Planungsbereich durch vorhandene Baum-Feldhecken bereits gut abgeschirmt. Die geplante Randeingrünung zur freien Landschaft verbessert die Abschirmung noch, so daß der Eingriff kompensiert wird. Darüber hinaus wird der Eingriff durch entsprechende Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen aufgefangen.

### 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

#### **Boden und Gewässer**

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch) wird angeregt.
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung mit Kontrollmöglichkeit;
- Regenwasserrückhaltung in (naturnah gestalteten) Gräben innerhalb des Plangebietes.
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz) z.B. bei Fußwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken.

#### **Grün**

- Schutz und Erhalt der bestehende Bäume und Gehölze, insbesondere auch während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen – auch außerhalb des Plangebietes.
- In den Randbereichen Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen.
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“).
- Fassaden- und Dachbegrünung werden -soweit zweckdienlich- angeregt.
- Forderung von Gehölzpflanzungen in Abhängigkeit von der Zahl der Stellplätze

#### **Klima und Luft**

- s. auch Boden und Gewässer
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

- Angliederung des Plangebietes an bestehendes Siedlungsgebiet.
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit, Trauf- und Firshöhen);
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen
- Einschränkungen für Materialverwendungen im Außenwandbereich und für Werbeanlagen (s. Gestaltungsvorschriften).
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen; Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen.

### **5.5 Grün - Planung**

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und dennoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden eine angemessene Verdichtung zu erzielen.

Im Plangebiet soll, trotz der Randlage, eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter auch innerhalb des Gewerbegebietes erhalten und sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten. Ein möglichst großer Teil des Ausgleichs wird hierdurch innerhalb des Plangebietes verwirklicht. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse werden ermittelt und auf einer geeigneten Fläche umgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage. Daher ist die Sicherung der Integration in das Landschaftsbild durch eine abschirmende Eingrünung besonders wichtig. Zu diesem Zweck werden zur freien Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Die Pflanzstreifen haben im Regelfall eine Tiefe von 10 m, an der südöstlichen Grenze des Planungsbereiches werden sie in Abhängigkeit einer vorhandenen Gasleitungstrasse teilweise schmaler. Innerhalb eines Schutzstreifens von jeweils 4 m beidseitig der unterirdischen Gasleitung sind zum Schutz derselben jedoch nur standortgerechte, **flachwurzelnde Gehölze** zulässig. Die Art der Bepflanzung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Nadelgehölze sind grundsätzlich nur als Einzelgehölze zulässig.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Für sie werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Zusätzlich zur Erhaltung der vorhandenen Strukturen sind die Bäume im Straßenraum durch standortgerechte, heimische Laubbäume so zu ergänzen, daß beidseitig im Abstand von etwa 20 m Bäume angeordnet sind. Dies soll der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen.

Weiterhin ist auf den Grundstücken je 4 versiegelter Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen.

An der südöstlichen Grenze des Planungsbereiches ist ein Streifen von 5 m Breite als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser ermöglicht die Zufahrt zu den hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen und dient der Graben- und Leitungsunterhaltung in diesem Bereich. Ein gesondertes Geh- und Fahrrecht ist nicht festgesetzt.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

### **Eingriff und Ausgleich**

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 17.715 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 2.115 m<sup>2</sup> bereits an Verkehrsflächen vorhanden. Auch die Fläche für Versorgungsanlagen ist mit ca. 665 m<sup>2</sup> bereits vorhanden, sie wird im Rahmen dieser Planung nur übernommen. Für Eingrünungsmaßnahmen sind insgesamt im nordwestlichen und südöstlichen Teilbereich 4.015 m<sup>2</sup> vorgesehen; weiterhin bleibt ein Streifen von 890 m<sup>2</sup> im Südosten des Planungsbereiches in seiner bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Als zukünftige Neubaupläche (Gewerbegebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt noch 10.030 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 bedeutet das, daß bis zu rund **7.020 m<sup>2</sup>** Grundstücksflächen **neu versiegelt** werden.

Innerhalb des Planbereiches stellen die umgebenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die verbindlich festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten mit insgesamt **4.015 m<sup>2</sup>** einen wesentlichen Ausgleich dar.

Wird für diese Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ein Ersatzmaßstab von 1:1 angesetzt, so errechnet sich der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden können, auf ca. **3.000 m<sup>2</sup>**. Hierfür kann ein Kompensationsmaßstab von 1:2 angesetzt werden. Somit ergibt sich als Bedarf für eine Aufpflanzung mit standortheimischen Gehölzen eine Fläche von ca. **1.500 m<sup>2</sup>**

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde eine Ausgleichsfläche und die dort umzusetzenden Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Statt der im Flächennutzungsplan zunächst vorgesehenen Ersatzfläche an der Oste wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Entwicklungsmaßnahme auf einer Grünlandfläche vorgesehen.

Betroffen ist das **Flurstück: 1** der Flur **9**, Gemarkung Großenwörden; Eigentümer der Fläche ist Herr Behrendt.

Gesamtfläche:	ca. 4.662 m <sup>2</sup>
Bedarf zur Aufpflanzung aus Bebauungsplan 6:	ca. 1.500 m <sup>2</sup>

Die über den Bedarf aus Bebauungsplan Nr. 6 hinausgehende Fläche von etwas mehr als 4.000 m<sup>2</sup> wird im Sinne der Poolbildung im Vorgriff auf künftige Erfordernisse gesichert und aufgepflanzt.

#### Rahmenbedingungen / Bestand:

Die genannte Fläche ist laut Biotoptypenkartierung als Grünland anzusehen.

Der Landschaftsrahmenplan stellt dieses Flurstück in der Bestandskarte, wie das Grünland an der Seestraße, als „wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und zugleich als „wichtigen Bereich: Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ dar. Die Planungskarte beinhaltet keine Aussagen zur betroffenen Fläche und ihrem Umfeld.

Nachstehende Angaben aus dem Landschaftsplan verdeutlichen den Zustand und Charakter der Fläche:

<b>Naturraum:</b>	Marsch
<b>Biotoptypen:</b>	Grünland
<b>Boden:</b>	(156) nasse, z.T. extrem saure, gut wasserdurchlässige Tonböden und Moorböden mit tonigem Oberboden, Organomarschen und Moormarschen
<b>Grundwasser:</b>	–
<b>hpnV:</b>	Erlen- und Birkenbruchwald-Gebiet
<b>Klima:</b>	--
<b>Landschaftsbild:</b>	grünlandgeprägte Oste-Niederung
<b>Arten und Lebensgemeinschaften:</b>	--

#### Entwicklungsziele:

Auf dem genannten Flurstück sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen werden. Das Umweltamt / Naturschutz des Landkreises Stade schreibt mit Datum vom 05.07.2000 bezüglich der Ersatzfläche:

„Die Fläche soll mit standortheimischen Laubgehölzen aufgepflanzt werden. Es empfiehlt sich, die Fläche für die Pflanzung fachgerecht vorzubereiten um Wildkräuteranflug, der Konkurrenz zu den Gehölzen darstellt, in den ersten ein/zwei Jahren auszuschalten. Es hat sich bewährt, die Fläche umzupflügen und in die Anpflanzung z. B. Getreide locker einzusähen. Der Pflanzabstand sollte zu den Grenzflächen dichter erfolgen, also mit einem Abstand von ca. 1,20 m von Reihe zu Reihe und 1,20 m von Pflanze zu Pflanze. Im Mittelbereich sollten kleinere Freiflächen entstehen. Da es sich in Ihrem Bereich um häufig deckungslose Grünlandflächen handelt, empfiehlt es sich, insbesondere Sträucher zu verwenden, die eine gute Bodendeckung geben. Die Anpflanzung muß mit einem Knotenflechtzaun gegen Wildverbiss, zumindest die ersten fünf Jahre gesichert werden. Um als Poolfläche anerkannt zu werden, müssen Sie einen Pachtvertrag von mindestens 25 Jahren abschließen.“

Die Gemeinde beabsichtigt, die Anpflanzung in der vorgeschlagenen Form in Abstimmung mit dem Forstverband Stade - Land Hadeln vorzunehmen.

#### Sicherung der Maßnahmen:

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis Stade erfolgen. Darin wird das Pflege- und Entwicklungskonzept im Detail festgelegt.

## 6. Immissionsschutz

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Gemäß §8 Abs.1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belastender Gewerbebetriebe. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Landwirtschaftlichen Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der direkten Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

## 7. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 8. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Gemeinde Großenwörden ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Das neue Gewerbegebiet grenzt zwar nicht unmittelbar an den dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

### 1. Außenwände

*Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgesetzt, daß für Außenbauteile glänzende, reflektierende oder rohe metallische Baustoffe, die keine Patina entwickeln, nicht verwendet werden dürfen.*

Damit soll sichergestellt werden, daß gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden im Plangebiet erfüllt werden.

### 2. Werbeanlagen

*Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird hinsichtlich der Werbeanlagen festgesetzt, daß Werbeanlagen nicht oberhalb der Gebäudetraufen errichtet werden dürfen. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 0,75 m hoch sein.*

Das Straßenbild soll einen dörflichen Charakter behalten und nicht durch überdimensionierte Werbeanlagen überprägt werden.

## 10. Bodenordnung

Das Plangebiet ist in der Hand der Gemeinde. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes daher keine Hindernisse im Weg.

## 11. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 0,3 Mio. DM geschätzt.

## 12. Finanzierung

Die Gemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Großenwörden erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Großenwörden.

## 14. Flächenangaben

<b>Baugebiete:</b>	nördliches Gewerbegebiet:	4.550 m <sup>2</sup>
	südliches Gewerbegebiet:	5.480 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Gewerbegebiete:	<b>10.030 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen:</b>	nördliche Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:	2.750 m <sup>2</sup>
	südliche Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:	1.265 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Grünflächen:	<b>4.015 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen:</b>	Straßenverkehrsflächen Bestand (Seestraße)	<b>2.115 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen:</b>	Fläche für Erdgasversorgung	<b>665 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft:</b>		<b>890 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche des B-Plangebietes:</b>		<b>17.715 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche der Ersatzfläche:</b>		<b>4.662 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>22.465 m<sup>2</sup></b>

Im Juli 2000

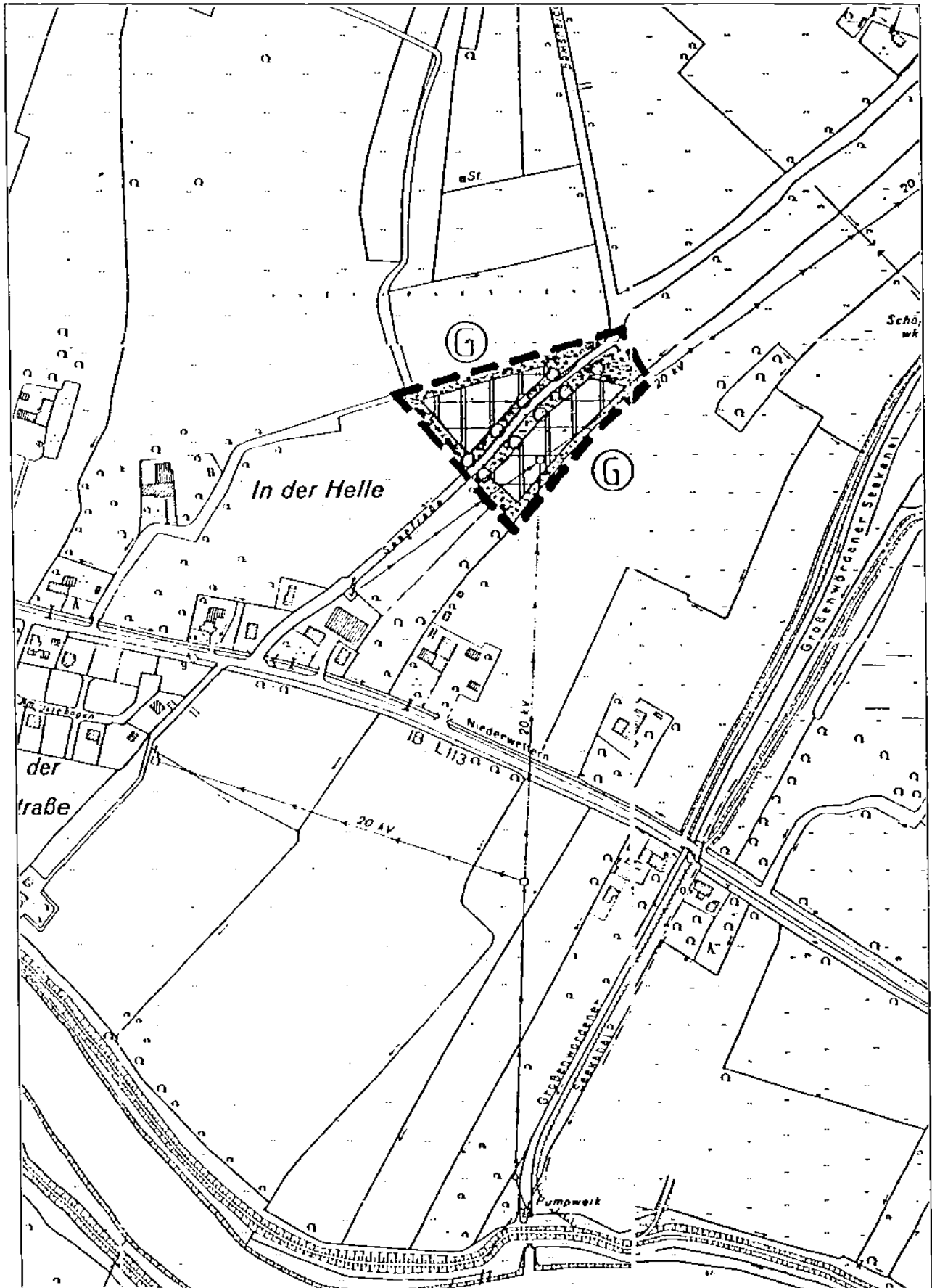
Großenwörden, den .....



Dipl.-Ing. U. Cappel  
Stadtplaner

Bürgermeister

Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Größenwörden für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan , Stand 11. Änderung M 1:5.000







Anlage 3 zum  
Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Großenwörden für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“  
Ersatzfläche – Auszug aus der Flurkarte 1 : 2.000

