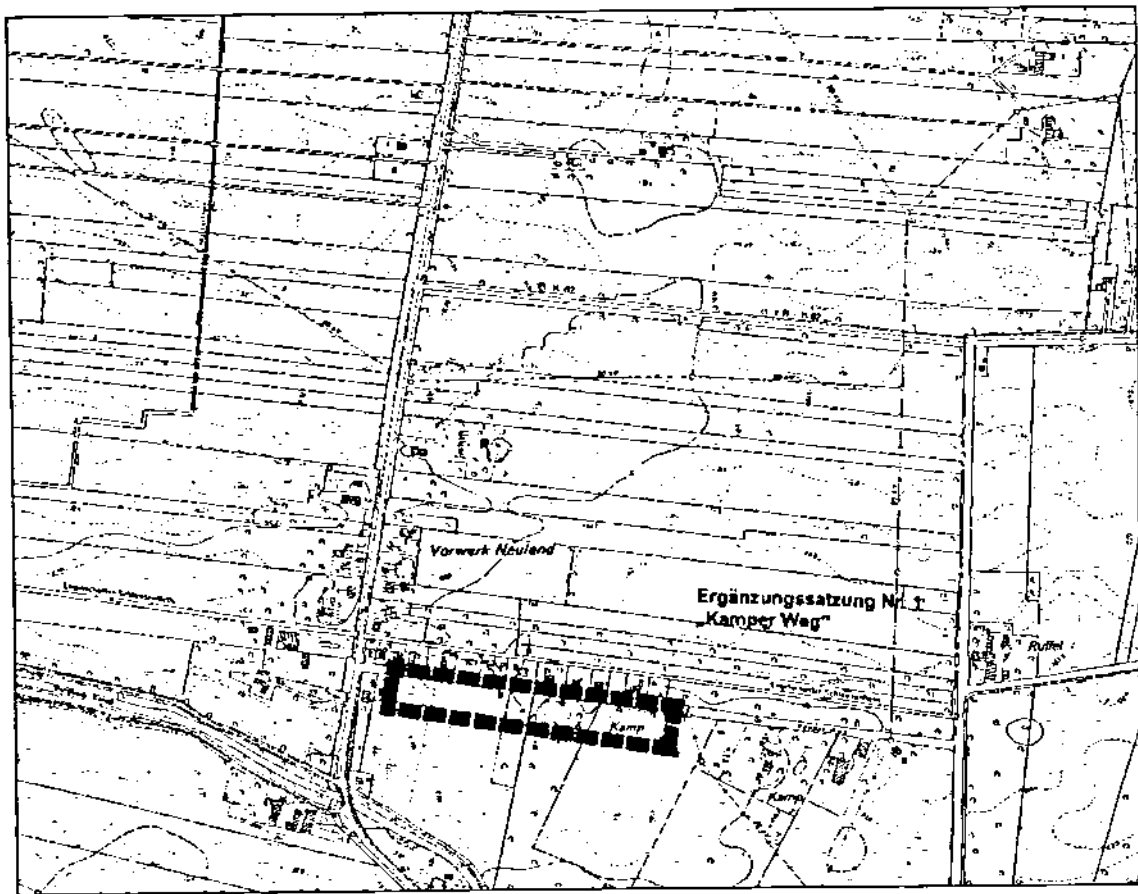


Gemeinde Engelschoff
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade
Begründung zur
Ergänzungssatzung Nr. 1
der Gemeinde Engelschoff für den Bereich
"Kamper Weg"
im Ortsteil Vorwerk - Neuland



Übersichtsplan 1:10.000

Stand: März 2000

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Engelschoff

cappel
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526 Fax 04144-1016
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

In der Neufassung des § 34 Abs. 4 BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans bislang grundsätzlich nicht bebaubaren Außenbereichsflächen Baulandqualität zu verschaffen. Auf das bisher maßgebliche Merkmal der „Abrundung“ des Ortsteils wird in der Neuformulierung des § 34 verzichtet. Durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde demnach *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“*.

Sinn und Zweck der Ergänzungssatzung ist es, der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein zu erweitern.

Die zulässige Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist abhängig von der Prägung der einbezogenen Flächen durch die angrenzende Bebauung. Die einbezogenen Grundstücke müssen geeignet sein, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die Ortslage im Sinne des „Einfügungsgebots“ (§34 Abs. 1 BauGB) zu ergänzen. Dies setzt voraus, daß die vorhandene Bebauung maßgebliche Kriterien, insbesondere bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung festlegen kann, um im Hinblick auf die Wahrung des Eindrucks von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes abzuwägen.

Die Einbeziehung der Grundstücke muß gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden Außenbereichsgrundstücke, die ergänzend in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In der Satzung kann die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich darüber hinaus nach § 34 BauGB.

1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat in seiner Sitzung am die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich Kamper Weg im Ortsteil Vorwerk - Neuland beschlossen

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt Teile der bislang un bebauten Grundstücke südlich des Kamper Weg, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 43 m, gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze des Kamper Weg.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Neuland, Flur 7, die gemäß der Darstellung in der Planzeichnung teilweise in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden: 128; 129; 132/1; 141/1; 141/4

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt insgesamt ca. 1,75 ha.

1.3 Erfordernis der Satzung

In der Gemeinde Engelschoff wurden fast 20 Jahre keine neuen Bauflächen dargestellt. Reserven sind daher nicht mehr vorhanden. Insbesondere auch jungen Familien, die in ihrem Heimatort einen eigenen Haushalt gründen wollen, können keine neuen Bauplätze angeboten werden. Sie müssen in andere Gemeinden ziehen, um selbst bauen zu können.

Um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen, hat die Samtgemeinde Himmelpforten bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche südlich des Kamper Wegs als Wohnbaufläche neu dargestellt, auf der die Gemeinde nun Bauland zur Deckung des Bedarfes aus der örtlichen Entwicklung schaffen möchte.

Vorgesehen ist eine maßvolle bauliche Entwicklung, die mit der gegenüberliegenden, von Wohnnutzung geprägte Bebauung korrespondiert. Um die Entwicklung selbst steuern zu können, hat die Gemeinde die Fläche am Kamper Weg inzwischen erworben.

Die Fläche befindet sich gegenüber einer vorhandenen gemischten Baufläche am Kamper Weg und ist in den Ortsbereich Vorwerk – Neuland eingebunden. Es bietet sich hier die Möglichkeit einer kostengünstigen Erschließung von Bauland durch die Nutzung der vorhandenen Straße.

Somit können hier besonders zügig und kostengünstig Baugrundstücke geschaffen werden. Eine Ergänzungssatzung erscheint hierfür als das geeignete Instrument. Die Kriterien für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind erfüllt:

- Vorwerk-Neuland hat als Ortsteil genügend eigenes städtebauliches Gewicht, um weiterentwickelt zu werden.
- Städtebaulich wird direkt an die vorhandene Bebauung angeknüpft, die dadurch für den Planbereich prägenden Charakter hat.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Engelschoff zieht daher das einfache Instrument der Ergänzungssatzung einem Bebauungsplan vor, um eine zügige Bebaubarkeit zu realisieren.

2. Angaben zum Bestand

Das Satzungsgebiet ist komplett unbebaut und wird bislang als Intensivgrünland, Acker, Wald und Obstwiese land- und forstwirtschaftlich genutzt. Gegenüber, auf der anderen Seite des Kamper Wegs, erstreckt sich auf ganzer Länge eine offene, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung. Im Westen schließt das Grundstück der Feuerwehr an das Plangebiet an.

Neuland liegt im Bereich der Ostemarsch. Die Entwässerung erfolgt über ein Netz von Fleeten und Gräben. Die Fläche südwestlich des Kamper Wegs ist durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gräben bzw. Gruppen in ca. 16 m breite „Landstücke“ zerteilt. Durch Überformung erhielten diese Landstücke im Laufe der Zeit ein charakteristisch gewölbtes Profil, d.h. die Mitte des Landstückes ist stark überhöht, so daß sich eine Art „Beetstruktur“ ergibt. Diese „Beetstruktur“ ist auf den Ackerflächen jedoch bereits im Verschwinden begriffen und weitgehend eingeebnet. Straßenbegleitend ist im Norden des Satzungsgebietes ein Graben anzutreffen.

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 17. Änderung vom November 1999. Das Satzungsgebiet ist seit der 16. Änderung überwiegend in einer Tiefe von ca. 40 m als Wohnbaufläche (W), im mittleren Teilbereich entsprechend dem Bestand als Wald dargestellt. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan eine Randeingrünung nach Süden dar. Die angrenzenden bebauten Bereiche sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

4. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die unbebauten Flächen im Süden des Kamper Wegs. Sie werden in einer **Tiefe von ca. 43 m** in den Satzungsgebiet aufgenommen. Die Tiefe variiert, da eine gerade Abgrenzung gezogen wurde, während die vordere Grundstücksgrenze zum Kamper Weg nicht geradlinig verläuft.

Von der gesamten Tiefe der einbezogenen Grundstücksflächen sind die hinteren **drei Meter** als **Entwässerungsgraben** und daran anschließenden **drei Meter** als **Pflanzstreifen** belegt. Diese insgesamt sechs Meter verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Darüber hinaus ist der **Waldbestand** in der Mitte des Plangebietes als Fläche für Wald festgesetzt und somit gesichert.

Für die übrige Fläche, die als Wohnbauland verkauft werden soll, wird eine Regelung der **Bautiefe** für notwendig erachtet. Denn dieses Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche ist der

Umgebung des Plangebietes nicht ohne weiteres zu entnehmen. Die gegenüberliegende Bebauung hat keinen Einfluß auf die Bebauungstiefe - über ein Einfügen zu befinden ist hier nicht möglich. Das westlich angrenzende Feuerwehrgerätehaus liegt weit von der Straße weg, da die straßenseitigen Freiflächen gebraucht werden. Ein Ableiten der Bebauungstiefe aus der Umgebung ist daher nicht zweckmäßig, zumal wegen der Südorientierung der Grundstücke.

Die Bautiefe wird für den Planbereich daher mit **25 m** textlich festgesetzt. Dies erlaubt einen ausreichenden Spielraum, um eine Vorzone und ein Wohngebäude unterzubringen. Im Süden entsteht eine großzügige Zone, die frei von Bebauung ist.

Die übrigen Kriterien – Bauweise, Geschossigkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestaltung - sind aus der Umgebung des Plangebietes – im wesentlichen der gegenüberliegenden Bebauung entlang des Kamper Wegs - abzuleiten. Das städtebauliche Gewicht der gegenüberliegenden Bebauung ist hierfür ausreichend. Weitere Regelungen zur Bebauung sind nicht erforderlich.

Für die **Anpflanzungen** im Pflanzstreifen wird textlich eine standortgerechte Artenauswahl gesichert, um eine entsprechende Wertigkeit zu erreichen. Die unbebauten Grundstücke stellen den zukünftigen Ortsrand für den Bereich Vorwerk – Neuland dar. Im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung ist der Verträglichkeit gegenüber dem Landschaftsbild eine besondere Beachtung zu schenken. Eine Neubebauung sollte immer in Verbindung mit einer ausreichenden Eingrünung zur Landschaft erfolgen. Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und zur Sicherung der Integration der bebauten Bereiche in das Landschaftsbild ist hier die Anpflanzung der genannten standortgerechten, heimischen Laubgehölze bindend vorgesehen.

Die verkehrliche **Erschließung** der unbebauten Grundstücke ist gesichert. Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Freihaltung von Zufahrten trägt die Gemeinde Sorge, daß die Erschließung und Nutzung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt wird.

Der Ergänzungsbereich soll an die örtliche Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Im laufenden Jahr ist vorgesehen auch die Versorgung mit Erdgas zu ermöglichen.

Ein Anschluß an die örtliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gegeben. Die Abwasserentsorgung soll voraussichtlich über eine **Sammelkläranlage** erfolgen. Dies wird im Rahmen der weiteren Planung eingehend geprüft. Ggf. kann die Abwasserentsorgung jedoch auch über einzelne **Kleinkläranlagen** mit Nachklärstufen erfolgen. Die Vorflutverhältnisse sind geklärt, die unmittelbare Einleitung der geklärten Abwässer ebenso wie des Oberflächenwassers in Grenzgräben ist möglich.

Der Unterhaltungsverband Untere Oste weist im Rahmen der Stellungnahmen auf die erhöhten Wasserstände im Plangebiet hin. Sammel- bzw. Kleinkläranlagen sind demnach gegen Rückstau aus dem vorhandenen Gewässer zu sichern und müssen über eine Notentwässerung verfügen. Die vorhandenen Gräben haben Entwässerungsfunktion und sind deshalb möglichst zu erhalten. Bei Beseitigung der Gräben durch Verfüllung ist unbedingt für einen ausreichenden Wasserabfluß Sorge zu tragen.

Durch diese Satzung werden die in den Planbereich einbezogenen Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet. Für Grundstücke außerhalb des Satzungsgebietes gilt keine ausschließende Wirkung. Das heißt, Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die sich nicht im Geltungsbereich der Satzung befinden, bleiben von dieser Satzung unberührt und behalten weiterhin ihre potentielle Baulandqualität.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung

5.1 Zustand von Natur und Landschaft

Naturraum:	Marsch
Biotoptypen:	Intensivgrünland (GI), Acker (A), Obstwiese (HO), halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM), Obstplantage (EO), Baumreihen (HBR), Wald/Forst: standortfremde Feldgehölze (HX)
Boden:	(155) feuchte, stellenweise nasse grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden.
Grundwasser:	–
hpnV:	Gebiet der Salzwiesen, Salzröhrichte und Weiden-Erlen- Auenwälder der Küsten- und unteren Flußmarschen
Klima:	Kaltluftentstehung (GI, GM, A), Warmluftentstehung (HX, EO)
Landschaftsbild:	reich strukturiert, Graben- und Beetstruktur
Arten und Lebensgemeinschaften:	Obstwiesen, Baumreihen, Wald, Gras- und Staudenflur

Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans der Samtgemeinde Himmelpforten kartiert im überwiegenden Bereich der Ergänzungsfläche Ackerland. Daneben gibt es weitere Biotopformen. Die im westlichen Bereich gelegene Fläche ist - soweit sie innerhalb des Satzungsbereiches liegt - als artenarmes Intensivgrünland (GI) eingestuft. Im Mittelbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche, die jedoch überwiegend aus standortfremden Feldgehölzen besteht. Die Fläche wird entsprechend ihrer Einstufung nach dem Landes-Waldgesetz als Waldfläche dargestellt. Direkt an die Waldfläche grenzt eine Obstplantage (EO) mit Anteilen von Altbaumbestand. Den östlichen Gebietsbereich kennzeichnet eine weitere kleine Fläche artenarmen Intensivgrünlands sowie eine Ackerfläche mit zum Teil Obstwiesen (Jungpflanzungen aber auch Hochstämme) und halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Entlang der Straße Kamper Weg) befindet sich eine Baumreihe (Ahorn, Linden). Die Bäume im Straßenraum sollen erhalten werden.

Die verschiedenen Biotoptypen sind innerhalb des Satzungsbereiches flächenmäßig wie folgt anzutreffen:

Intensivgrünland (GI)	ca. 4.825 m ²
Acker (A)	ca. 8.600 m ²
Wald (HX)	ca. 1.635 m ²
Obstplantage (EO)	ca. 480 m ²
Obstwiese (HO)	ca. 2.000 m ²

Die weiteren Biotoptypen sind sehr kleinteilig bzw. als Saumstruktur anzutreffen. Sie werden von der Planung nicht wesentlich berührt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) weist die Ergänzungsfläche als einen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften sowie als Gebiet, das die Voraussetzung für Landschaftsschutzgebiete erfüllt, aus. Es handelt sich hierbei um den Bereich der unteren Osteniederung sowie das „Grünland Engelschoff“. Landschaftsprägendes Element ist das von Gräben und Fleetsystemen geprägte mesophile Marschgrünland. Im Gebiet selbst sind Teile dieser ausgeprägten Grabenstruktur noch vorhanden, durch die Intensive landwirtschaftliche Nutzung jedoch überwiegend bereits beeinträchtigt.

5.2 Eingriffsbewertung

Die Schaffung von Baugrundstücken am Kamper Weg ist mit einem erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild verbunden. Durch den Rückgriff auf eine vorhandene Erschließungsstraße, die einseitig bereits bebaut ist, wird ein erhöhter Eingriff in das Landschaftsbild in den Naturhaushalt vermieden.

Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der überwiegenden Teil der Fläche 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. Durch die Bebauung und die damit einher gehende Versiegelung ist ein Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit unvermeidbar, die auszugleichen ist.

Wasser: Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, so daß Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen. Die geringe Flächengröße sowie das Volumen der umliegenden Gräben mit ihrem Rückhaltevermögen lassen jedoch keine nachteiligen Auswirkungen erwarten. Da ein konstanter Wasserstand im Gebiet nicht gewährleistet ist, sind die Gräben nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Beseitigung der Gräben durch Verfüllen ist durch geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Abfluß zu sorgen.

Klima: Für das Klima hat das Gebiet trotz regional generell gute Luftqualität keine besondere Bedeutung. Durch eine erhöhte Versiegelung und den damit verbundenen Verlust an offenem Boden sowie die Wärmestrahlung von Dächern und Gebäuden wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas kommen. Die relativ kleine Fläche des Plangebietes läßt nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Durch die vorhandenen Graben- und Fleetstrukturen sowie für die Bereiche der Obstwiesen weist die Erweiterungsfläche ein relativ hohes Entwicklungspotential auf. Diesbezügliche partielle Verluste werden zeitnah durch die Schaffung des neuen Randgrabens gleichwertig ausgeglichen.

Die vorhandene Waldfläche bleibt in ihrer Gesamtheit erhalten. Für die Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist der Wert der Flächen für den Naturhaushalt als gering anzusehen. Anders stellt sich die Situation für die Obstwiese dar, die eine deutlich höhere Wertigkeit aufweist. Hier muß der Eingriff anders bewertet werden, da nicht nur die Versiegelung sondern auch ein Eingriff in Arten und Lebensgemeinschaften zu Buche schlägt. Unabhängig von dieser Satzung ist der Bestand aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch auch als abgänglich anzusehen und würde im Rahmen einer zeitgemäßen Bewirtschaftung ebenfalls zur Rodung anstehen. Gleichwohl entsteht hier ein Eingriff, der auszugleichen ist.

Landschaftsbild: Landschaftsprägendes Element ist hier das durch Gräben und Fleetstrukturen geprägte Marschgrünland, das durch die Bebauung kleinräumig verloren geht. Das Landschaftsbild ist andererseits durch die vorhandene, gegenüberliegende Bebauung am Kamper Weg jedoch auch bereits beeinträchtigt. Durch die vorgesehene rückwärtige Randeingrünung wird bezüglich der Einbettung der - vorhandenen und geplanten - Bebauung in das Landschaftsbild eine Verbesserung erreicht. Im Plangebiet ist der Erhalt der vorhandenen Graben- und Beetstruktur wünschenswert. Eine Einebnung von Gräben soll nur soweit es für die Bebauung erforderlich ist erfolgen.

5.3 Ausgleichsbedarf

Insgesamt wird aus der Einzelbetrachtung deutlich, daß der Eingriff durch eine Wohnbebauung auf dem einbezogenen Außenbereichsgrundstück differenziert zu betrachten ist.

Der Ausgleichsbedarf der Neubebauung ermittelt sich aus zwei Faktoren:

- 1.) zukünftig zu erwartende Versiegelung auf der gesamten Fläche des Satzungsgebietes, d. h. 30 % Versiegelung auf 13.695 m², dies entspricht ca. **4.110 m²**;
- 2.) Verlust der Obstwiese mit einer Größe von ca. 2.000 m². Aufgrund der Wertigkeit der Obstwiese wird diese mit dem Faktor 2 berücksichtigt, so daß hierfür eine Eingriffsfläche von **4.000 m²** anzusetzen ist.

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von **8.110 m²**.

Für einen Teil der Bodenversiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild kann innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ein Ausgleich erfolgen, indem eine Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen wird. So wird neben der ökologischen Aufwertung durch Schaffung eines neuen Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt zugleich auch sichergestellt, daß die Integration der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet wird.

Die Ortsrandeingrünung erfolgt über einen 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Laubgehölzen entlang der straßenabgewandten Seite im Süden der Ergänzungsfläche. Hinzu kommt, ebenfalls zur freien Landschaft, ein 3 m breiter Graben. Zur dauerhaften Sicherung dieser Maßnahme soll die Eingrünung auf öffentlichem Grund gelegen sein, so daß Anpflanzung, Pflege und Erhaltung der Bepflanzung durch die Gemeinde erfolgt.

Durch die Randeingrünungsmaßnahmen können ca. **1.105 m²** innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Der verbleibende Ausgleich von ca. **7.005 m²** soll auf Flächen außerhalb des Plangebietes erreicht werden. Hier sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere die Anlage von Streuobstwiesen mit alten Sorten durchgeführt werden.

5.4 Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde zwei Ausgleichsflächen und die dort umzusetzenden Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Die Flächen sind für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die sich aus dem **Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet an der K 62“** und aus der **Ergänzungssatzung Nr. 1 „Kamper Weg“** der Gemeinde Engelschoff ergeben. Überschreitet die auf diesen Flächen erreichbare Kompensation die aktuellen Erfordernisse aus den genannten Bauleitplanungen, soll dies im Sinne der Poolbildung für künftige Planungen, insbesondere auch für etwaige weitere Abschnitte des Gewerbegebietes, vorgehalten werden.

Eine Ausgleichsfläche befindet sich nordwestlich des Planbereiches direkt an der L 113 in Neuland.

Gemäß des im Anhang beiliegenden Kartenauszugs handelt es sich um das Flurstück 85/2 der Flur 2, Gemarkung Neuland.

Gesamtfläche :	ca. 12.840 m ²
als Ausgleichsfläche stehen davon zur Verfügung:	ca. 8.440 m ²

Eine weitere Teilfläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Großenwörden nahe der Seestraße. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 243/68 der Flur 9, Gemarkung Großenwörden.

als Ausgleichsfläche stehen zur Verfügung:	ca. 1565 m ²
--	-------------------------

Insgesamt stehen der Gemeinde Engelschoff demnach ca. 10.000 m² an Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Gesamtfläche für Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 10.000 m ²
für die Gehölzpflanzungen wird von doppelter Wertigkeit ausgegangen, dies entspricht einer Eingriffsfläche von:	ca. 20.000 m ²
benötigter Ausgleich Kamper Weg	ca. 7.005 m ²
benötigter Ausgleich „Gewerbegebiet an der K 62“	ca. 4.275 m ²

Erforderlicher Ausgleich	ca. 11.280 m ²
Überschuß für künftige Planungen	ca. 8.720 m ²

Der vorgesehene Ausgleich wird mit dem Faktor 2 gewertet, da die Gehölzpflanzungen (ca. 8.440 m² Obstgehölze mit allen Hochstammsorten als Streuobstwiese, ca. 1.660 m² standortgerechte Laubgehölze) als hochwertige Maßnahmen anzusehen sind. Näheres ist den Erläuterungen zu den beiden Ausgleichsflächen zu entnehmen.

5.4.1 Ausgleichsfläche Neuland

Rahmenbedingungen / Bestand:

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche ist im Landschaftsplan des Landkreises Stade als mesophiles Grünland (GM) kartiert. Im Norden der Fläche entlang der Straße (L 113) befindet sich eine Baumreihe (HBR) aus Eichen und Eschen, teilweise Pappeln. Im Süden wird die Fläche von einer Erlenreihe begrenzt, dahinter schließen sich weilläufige Obstplantagen an, im Osten grenzt die Fläche direkt an den Siedlungsbereich.

Die Fläche liegt im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und im Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (gem. RROP).

Der Landschaftsrahmenplan stellt in der Bestandskarte die Fläche in einem „wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und zugleich „wichtigen Bereich: Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ dar. Die Fläche liegt ca. 500 m westlich des Ostedeiches. Die Osteniederung erfüllt in großen Abschnitten die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet (LRP – NSG 09). Der Bereich ist als „Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt“ dargestellt (LSG 04). Er zeichnet sich durch Strukturvielfalt und teilweise historische Bedeutung aus. Es handelt sich wie beim Grünland an der Seestraße um Marsch- bzw. teilweise Moorgrünland mit Graben- und Fleetsystemen und weist grundsätzlich ein hohes Entwicklungspotential bezüglich der Fauna (Avifauna) auf. Im LRP ist der Bereich als Teil eines Feuchtgebietes mit regionaler Bedeutung für Wiesenbrüter ausgewiesen.

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

Naturraum:	Marsch
Biotoptypen:	Mesophiles Grünland (GM), Baumreihe (HBR),
Boden:	(155) feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden; Flußmarschen
Grundwasser:	--
hpnV:	Gebiet der Salzlöhrichte u. Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten und unteren Flußmarschen
Klima:	Kallluftentstehung (GM)
Landschaftsbild:	Obstplantagen, Siedlungsbereich aber auch Übergang in grünlandgeprägte, landschaftlich wertvolle Oste-Niederung,
Arten und Lebensgemeinschaften:	in Verbindung mit den Schilf- und Röhrichtflächen ist eine Bedeutung der Fläche für Avifauna und Amphibien anzunehmen

Bei einer örtlichen Überprüfung wurde festgestellt, daß die Fläche sich nur unwesentlich von dem benachbarten Intensivgrünland unterscheidet. Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist eingezäunt und wird intensiv beweidet. Die Einstufung als mesophiles Grünland ist daher aus heutiger Sicht nicht in Gänze nachvollziehbar, zumindest ist von einem stark degenerierten Zustand auszugehen. Stärker als beim benachbarten Intensivgrünland sind jedoch Beet- und Saumstrukturen und die Gräben ausgeprägt. Hierin ist die Wertigkeit der Fläche im wesentlichen begründet.

Da das Umfeld der Fläche sehr kleinteilig strukturiert ist, diese dreiseitig von Gehölzstrukturen eingefaßt ist und an besiedelten Bereich unmittelbar angrenzt, ist sie nicht als offene Wiesen-

landschaft anzusehen. Ihre Bedeutung insbesondere für Wiesenbrüter ist daher zu relativieren. Die mit der Anlage einer Streuobstwiese verbundene Extensivierung der Nutzung und die einhergehende Schonung der Gräben und Saumstrukturen wird der Eigenart und dem Entwicklungspotential der Fläche gerecht.

Entwicklungsziele:

Auf dem genannten Flurstück sollen Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen werden.

Obwohl gemäß dem LRP für mesophiles Marsch- und Niedermoorgrünland grundsätzlich die Sicherung des offenen, von Graben- und Fleetsystemen geprägten Grünlandcharakters vorgesehen ist, soll auf der Fläche eine Streuobstwiese mit alten Sorten angelegt werden. Durch die besondere „Insellage“ der Fläche, die weitläufigen, direkt angrenzenden Obstplantagen, die östlich angrenzende Bebauung und die nördlich verlaufende Straße wird die Anpflanzung einer traditionellen Obstwiese als sinnvoll angesehen. Der Charakter einer offenen Wiesenlandschaft trifft aus den genannten Gründen für die Fläche ohnehin nicht zu.

Streuobstwiesen in unmittelbarer Nähe von Wohn- und Nutzgebäuden sind ein wesentliches Charakteristikum dörflicher Siedlungen. Sie tragen zur Eigenart und Strukturvielfalt des ländlichen Raumes in erheblichem Maße bei. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstandene Beetstruktur mit Entwässerungsgräben wird beibehalten, wobei die Pflege der Grabenränder alternierend erfolgen soll.

5.4.2 Ausgleichsfläche Großenwörden

Rahmenbedingungen / Bestand:

Im Landschaftsplan des Landkreises Stade wird die östlich der Seestraße gelegene Fläche als artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert. Die flankierenden Grundstücke des sehr schmalen, nur etwa 13 m breiten Flurstücks weisen sind mit standortfremden Feldgehölzen (HX) bepflanzt. Die Fläche liegt gem. RROP im Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Der Landschaftsrahmenplan stellt den betroffenen Bereich in der Bestandskarte, als „wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und zugleich als „wichtigen Bereich: Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ dar. Die Fläche ist Teil des „Grünlands an der Seestraße“ (Biotop Nr. 037 – LRP). Wie die Ausgleichsfläche Neuland handelt es sich also um Marsch- bzw. teilweise Moorgrünland mit Graben- und Fleetsystemen und weist ebenfalls ein hohes Entwicklungspotential bezüglich der Fauna (Avifauna) auf. Das „Grünland an der Seestraße“ erstreckt sich jedoch über weite Teile der Feldmark nördlich der Ortslage Großenwörden. Die Fläche reicht nördlich bis nach Niederhüll und nordwestlich bis nach Neuland. Die Bedeutung der relativ kleinen intensiv genutzten Fläche ist in diesem Zusammenhang als eher gering zu bewerten.

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

Naturraum:	Marsch
Biotoptypen:	artenarmes Intensivgrünland (GI), benachbart standortfremde Feldgehölze (HX).
Boden:	(155) feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden; Flußmarschen
Grundwasser:	–
hpnV:	Gebiet der Salzlöhrichte u. Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten und unteren Flußmarschen
Klima:	teilweise Warmluftentstehung durch benachbarte HX
Landschaftsbild:	Landwirtschaftlich geprägter Außenbereich
Arten und Lebensgemeinschaften:	-

Entwicklungsziele:

Auch auf diesem Grundstück sollen Maßnahmen zum Ausgleich vorgenommen werden.

Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. In Anlehnung an den benachbarten Gehölzbestand soll die Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 2,00 m aufgeforstet werden. Die Anpflanzung soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden, insbesondere eingegangene Pflanzen sollen umgehend ersetzt werden. Auf eine Schutzeinzäunung kann durch die flankierenden Gehölzbereiche verzichtet werden.

Sicherung der Maßnahmen:

Beide Maßnahmen werden zeitnah zur Erschließung der Baugebiete durchgeführt. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird noch vor dem Satzungsbeschluss geregelt. Die Gemeinde wird daher erst dann den Satzungsbeschluss fassen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde. Darin wird das Pflegekonzept im Detail festgelegt.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die 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
- Erhalt der Gräben zur Sicherung des Wasserabflusses
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

Grün

- Erhalt der im Straßenraum vorhandenen Bäume
- Zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk der vorhandenen Bäume sind insbesondere während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen – auch außerhalb des Plangebietes - Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 und DIN 18920 anzuwenden.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt

Klima und Luft

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

Orts- und Landschaftsbild

- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune

- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen;

6. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

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.

8. Finanzierung

Durch diese Ergänzungssatzung entstehen lediglich Planungskosten.

9. Flächenangaben

Bauflächen	13.695 m ²
Wald	1.1635 m ²
Grünflächen	1.105 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.105 m ²
Gesamtfläche	17.540 m²

Im März 2000

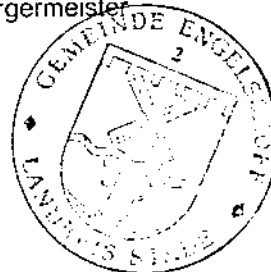


Dipl.- Ing. U. P. Cappel
Stadtplaner

Engelschoff, den 04.04.2000



Bürgermeister



Anlage 1 zur

Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich Kamper Weg

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

Pflanzenliste

Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche
Traubeneiche
Kastanie
Linde
Buche

Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rot- u.Weißdom

Obstgehölze u. Gehölze mit verwendbaren Früchten

Haselnuß
Walnuß
Quitte
Apfel
Kirsche
Bime
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hatriegel
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbime

Gehölze für freiwachsende und geschnittene Hecken

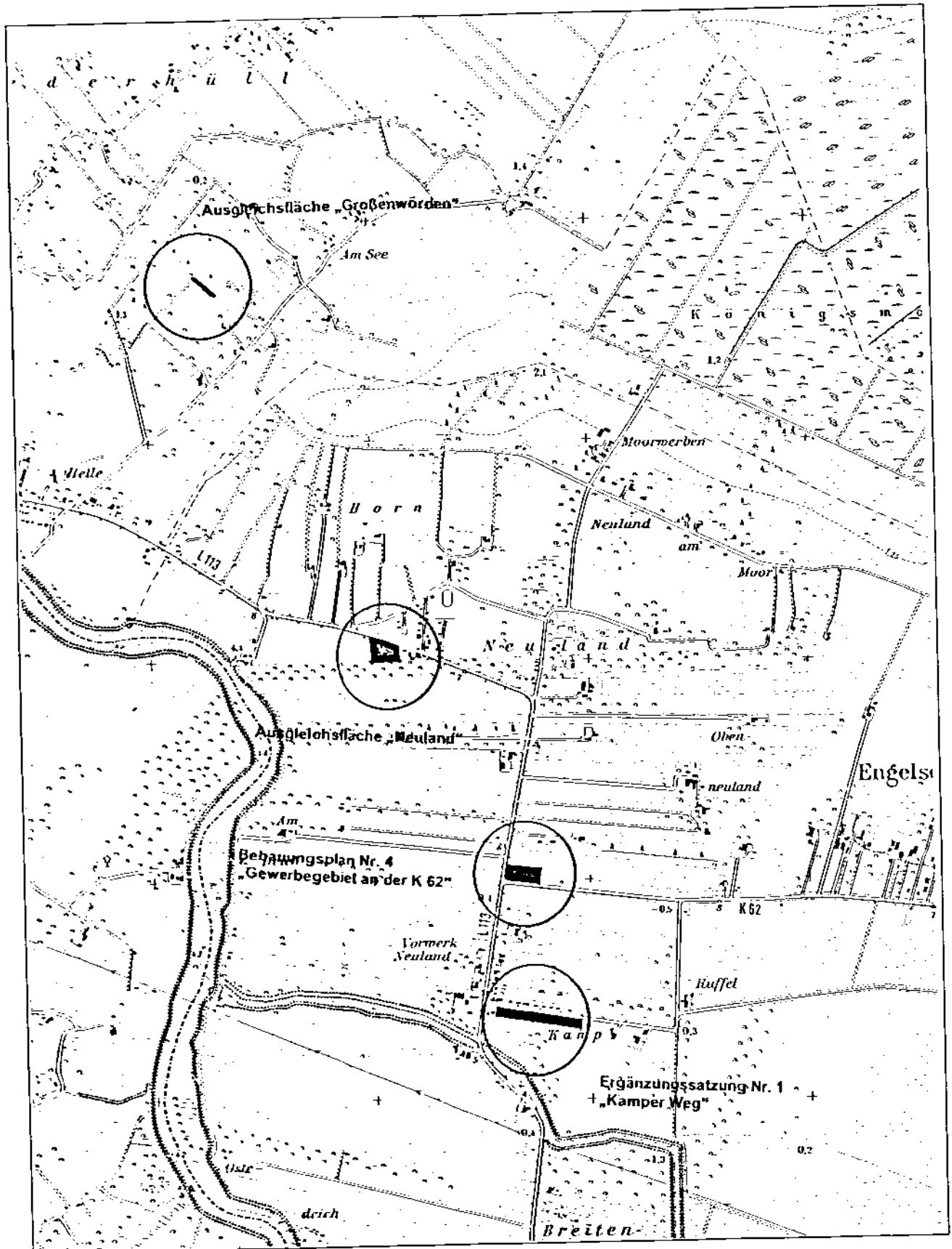
Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdom
Liguster
Kornelkirsch
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelier
Kletterrose

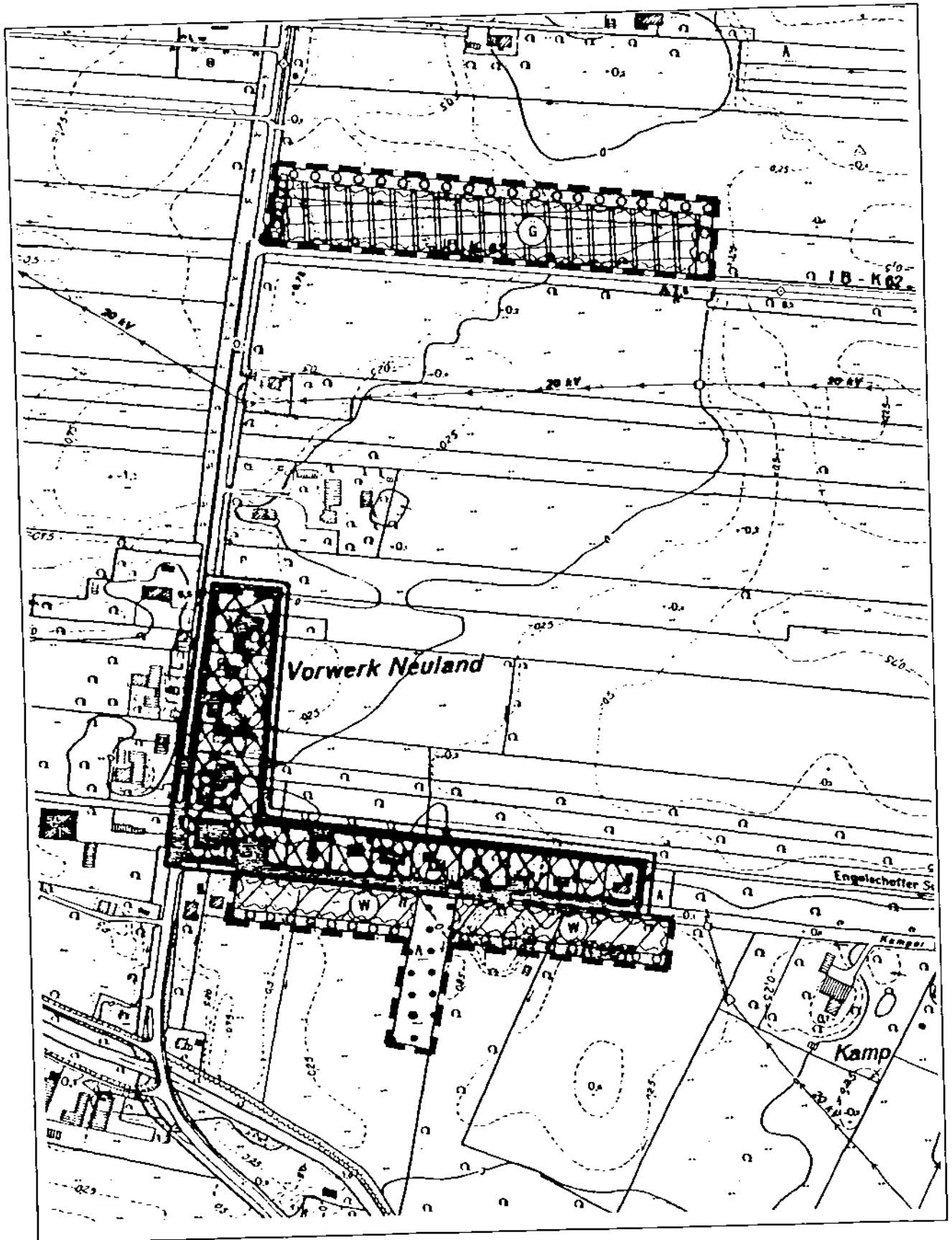
Anlage 2 zur
Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich „Kamper Weg“
Übersichtsplan

M 1 : 25.000



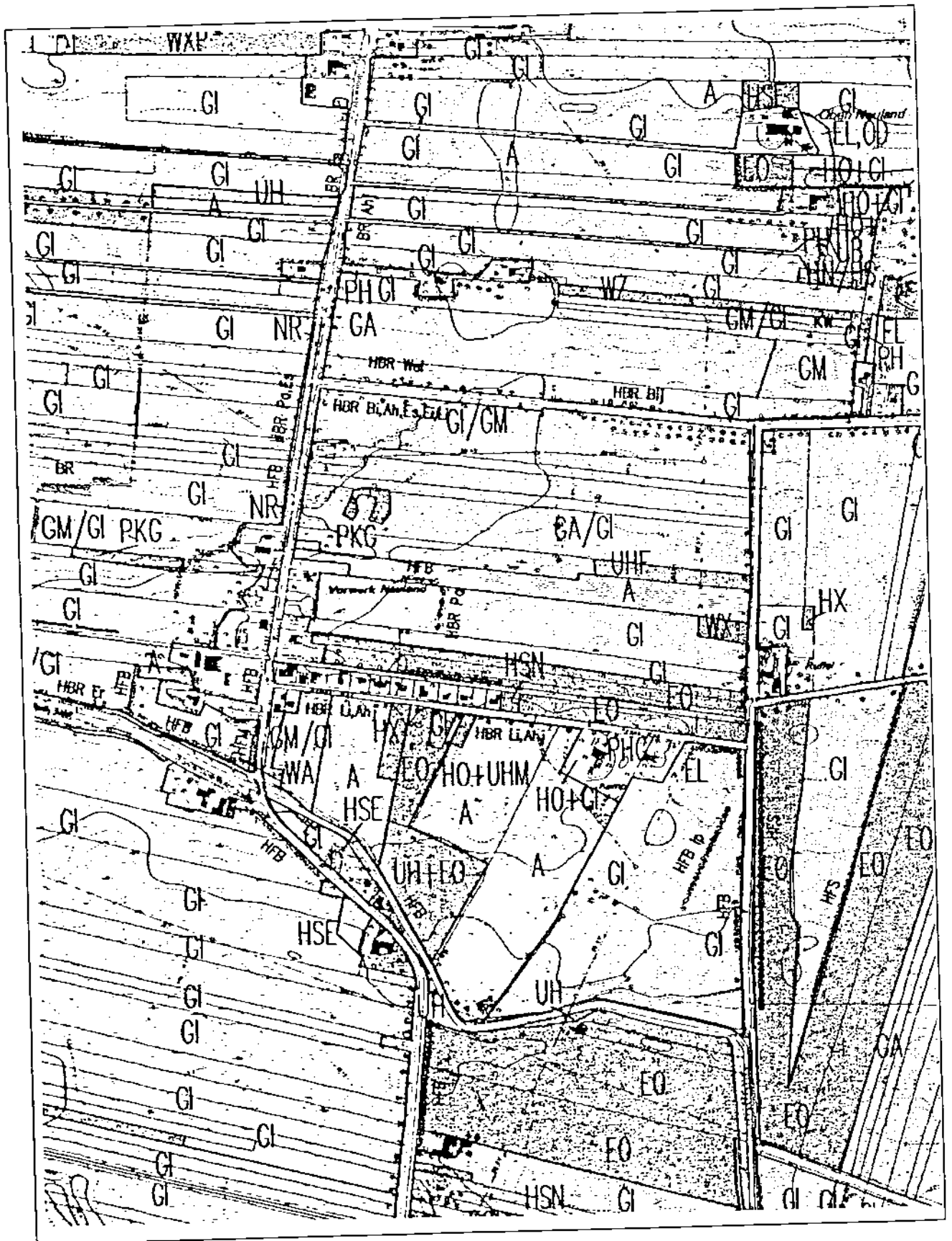
Anlage 3 zur
Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich „Kamper Weg“
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1:5.000

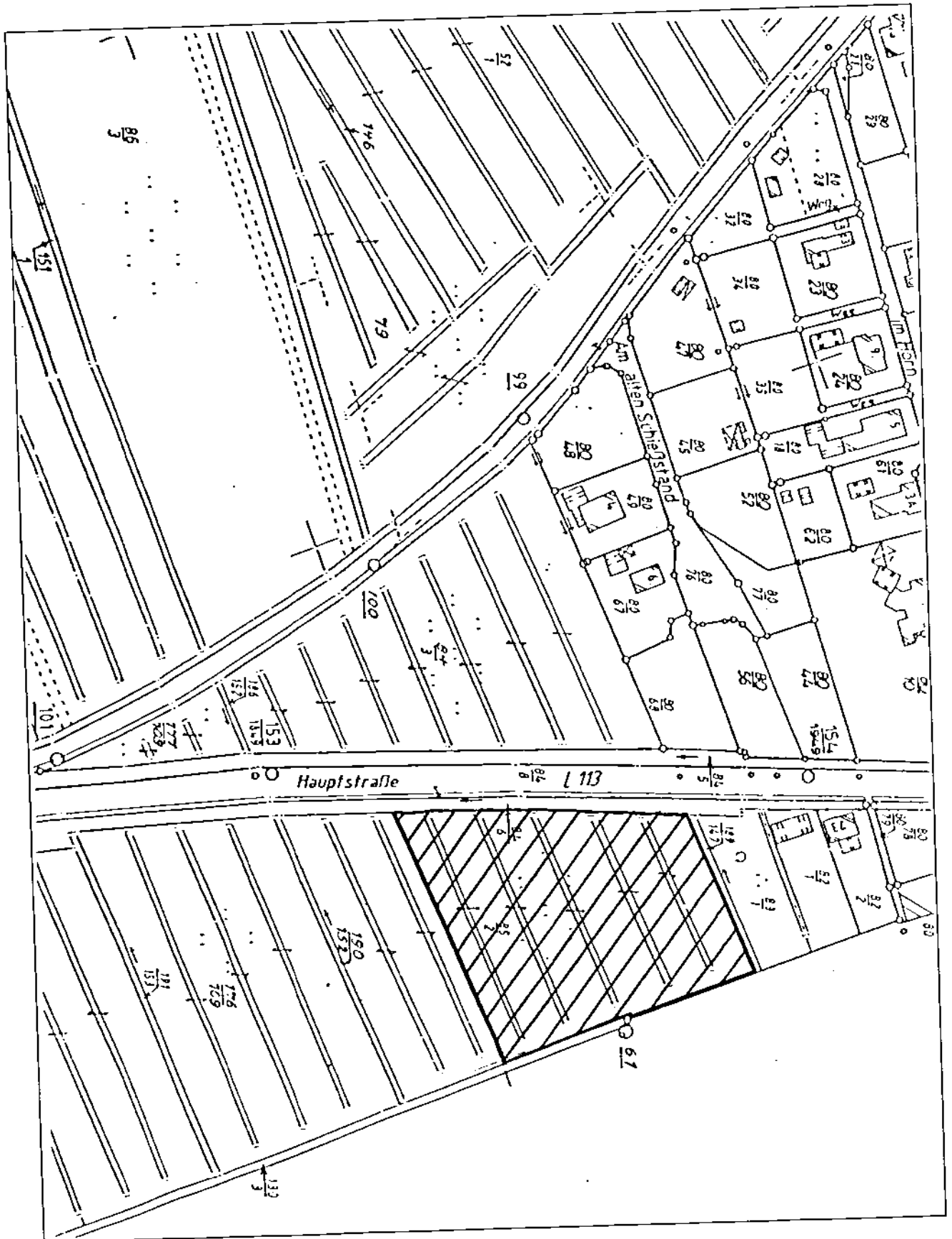


Anlage 4 zur
 Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich „Kamper Weg“
 Auszug der Biotoptypenkartierung des Entwurfes zum Landschaftsplan
 durch das Büro Sumfleth, Guderhandviertel

M 1 : 10.000



Anlage 5 zur
Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich „Kamper Weg“
Ersatzfläche Neuland - Auszug aus der Flurkarte ca. 1: 2.000



Anlage 6 zur
Ergänzungssatzung der Gemeinde Engelschoff für den Bereich „Kamper Weg“
Ersatzfläche Großenwörden - Auszug aus der Flurkarte ca. 1: 2.000

