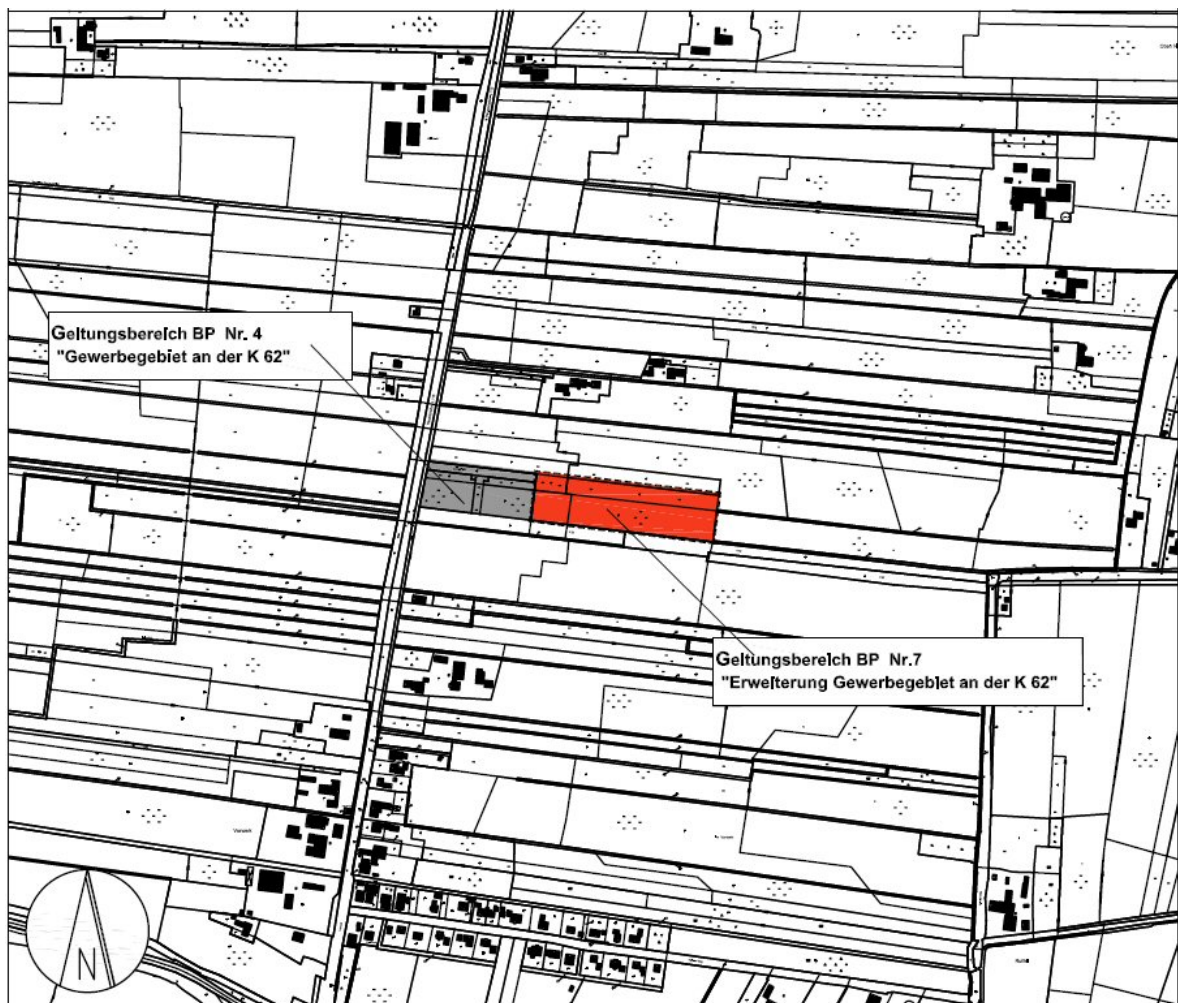


Gemeinde Engelschoff - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7
„Erweiterung Gewerbegebiet an der K 62“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



September 2013

Auftraggeber:

Gemeinde Engelschoff
Hauptstraße 28 b

21710 Engelschoff

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling /
Matthias Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Sonstige Fachplanungen	5
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	5
3.1 Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung	5
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen	5
3.3 Artenschutz.....	6
4 Planinhalt und Abwägung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Örtliche Bauvorschriften	8
4.4 Verkehr	9
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	10
4.6 Ver- und Entsorgung.....	10
4.7 Immissionsschutz	12
4.8 Landwirtschaft.....	12
4.9 Denkmalschutz	13
4.10 Altlasten und Altablagerungen.....	13
4.11 Bodenschutz	13
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	13
5.1 Bodenordnung	13
5.2 Kosten und Finanzierung.....	13
5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen	13
6 Flächenangaben.....	14

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, gültig ab 01.11.2011.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungsgefüges von Vorwerk Neuland nahe dem Kreuzungsbereich von L 113 (Hauptstraße) und K 62.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden und Osten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Süden durch die unmittelbar angrenzende Kreisstraße (K 62/ Flurstücke 58/8 und 61/3) und
- im Westen durch das bestehenden Gewerbegebiet an der K 62, welches sich direkt im Kreuzungsbereich zur L 113 (Hauptstraße) befindet und bislang noch unbebaut ist.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Neuland, Flur 7 einbezogen: 53/6, 55/4, 52/3 und 52/2 teilweise.

Der bislang unbebaute Bereich wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt (beplante Fläche) ca. 1,75 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Engelschoff möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßstäben unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Gemeindegebiet halten. Aus diesem Grund hat die Samtgemeinde Himmelpforten bereits 1999 im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vorwerk Neuland eine gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Der westliche Teilbereich (etwa 40%) der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“ überplant.

Diese Flächen sind inzwischen veräußert worden und sollen demnächst bebaut werden. Da es weitere ortsansässige Interessenten gibt, soll das Gewerbegebiet nun erweitert werden.

Die gesamte dargestellte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Engelschoff. Sie dient vor allem der Standortsicherung eines derzeit im Ort ansässigen Betriebs, der Teile seiner Betriebsstätte verlagern möchte, da er an seinem derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Darüber hinaus sollen aber auch Erweiterungsflächen für den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebiets vorgesehen werden.

Die in Frage kommenden Betriebe müssen sich in ihrer Eigenart in die ländliche Umgebung des Plangebietes. Die Entwicklung soll sich ausschließlich auf den Eigenbedarf ausrichten, da die Maßnahme nur so als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Die Gemeinde ist, wie schon zuvor, bestrebt, nur Betriebe und Betriebsgründungen aus der eigenen Gemeinde an- bzw. umzusiedeln. Auf die Anwerbung und Ansiedlung ortsfremder Betriebe soll verzichtet werden. Durch die Umsiedlung von Betrieben können sowohl Einschränkungen bei Betriebserweiterungen als auch bestehende Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen beseitigt werden.

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. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich zwischen der L 113 und der K 62.

Planungserfordernis

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

Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist aber noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Ziele der Planung

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für das örtliche Gewerbe dienen. Damit soll die konkrete Nachfrage eines örtlichen Baubetriebes nach Erweiterungsmöglichkeiten befriedigt werden. Die verbleibende Fläche soll weiteren örtlichen Be-

trieben Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Die Entwicklung soll sich ausschließlich auf den Eigenbedarf richten.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 7 „Erweiterung Gewerbegebiet an der K 62“ verfolgt die Gemeinde Engelschoff die folgenden Ziele und Zwecke:

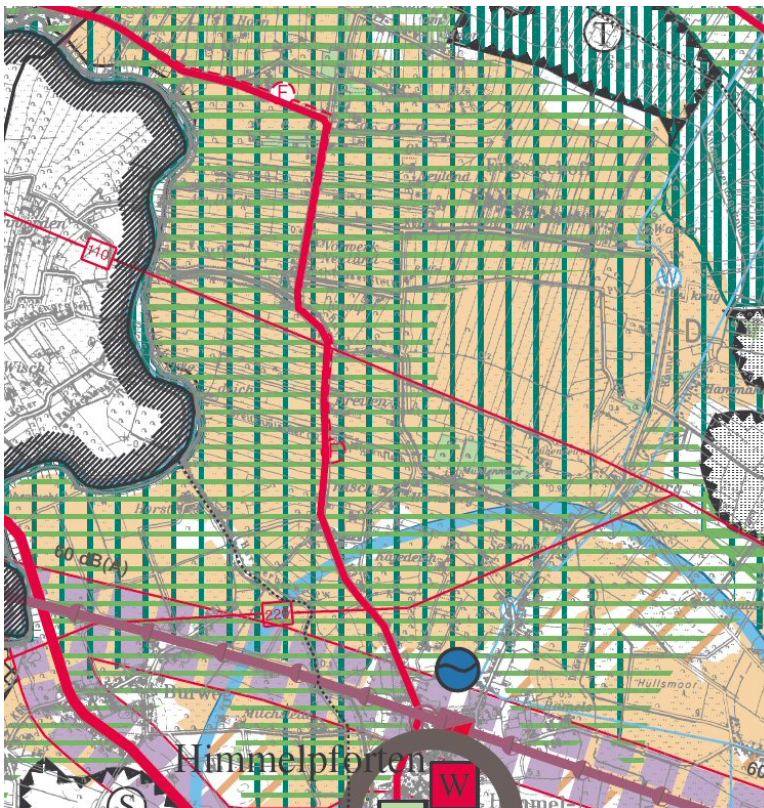
- Erschließung von gewerblichen Bauplätzen für den örtlichen Bedarf durch Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Regelung des Wasserabflusses/ Erhalt von Grabenstrukturen im Plangebiet,
- Sicherung einer Randeingrünung im Norden und Osten des Plangebiets als optische Maßnahmen zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, welches aktuell im Oktober 2012 fortgeschrieben wurde sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:



Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Stade aus dem Jahr 2004 befindet sich die Fläche innerhalb eines großräumigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, innerhalb eines ebenfalls großflächigen Vorsorgegebietes für Grünlandbewirtschaftung, pflege und -entwicklung sowie innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung.

Ausschnitt aus dem RROP 2004 (ohne Maßstab)

Die L 113 ist als Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung und zugleich als regional bedeutsamer Radwanderweg gekennzeichnet.

Himmelpforten als nächstgelegenes Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und der besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" befindet sich in etwa 5,5 km Entfernung.

Das Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Stade liegt als Entwurf vor. Das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ist hier erheblich kleiner kartiert, so dass das Plangebiet nicht mehr innerhalb des Vorsorgegebietes liegt. Auch der straßenbegleitende Radwanderweg ist nicht mehr explizit ausgewiesen. Ansonsten werden keine anderweitigen oder weitergehenden Aussagen getroffen.

Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und im Rahmen des für die Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlichen Umfang. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus der 16. Änderung des FNP der Samtgemeinde Himmelpforten

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 31. Änderung. Die Änderungen 32 bis 34 sind im Verfahren.

In der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 1999 unter anderem eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten dieser Änderungsfläche 16.1 und wurde hinsichtlich seiner Abgrenzungen aus dieser entwickelt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Erst in einer Entfernung von rund 200 m sind im Flächennutzungsplan südwestlich des Plangebietes Bauflächen dargestellt, die sich in Richtung Ortskern fortsetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) dar, die im Norden und Osten von einer Randeingrünung gesäumt werden. Für das Gewerbegebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Sonstige Fachplanungen

Im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) werden flächenbezogen naturschutzfachliche Aussagen getroffen. Die Bewertung des Grünbestands, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die fachlichen Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen wurden von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Landespflege Klaus Ebler, Estorf, erarbeitet.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ausgearbeitet durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung

Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Vorwerk- Neuland und wird über die K 62 erschlossen. Die Umgebung der Fläche ist weiträumig geprägt durch Landwirtschaft. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Nördlich in ca. 120 m bzw. 150 m Entfernung befinden sich zwei Hofstellen mit Hausgärten und Großbäumen, nach Osten hin schließt sich freie Landschaft an. Die unmittelbare Umgebung ist unbebaut.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen

Das derzeit noch unbebaute 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 Neuland. Die Wertigkeit der Fläche wird durch das kleinteilige Gewerbegebiet jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Marsch (Bodentyp 155/ Karte 15 LRP) zugeordnet. Es überwiegen feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden der Ostemarsch. Das Marschgrünland ist von Graben- und Fleetsystemen durchzogen. Durch den Umbruch von Grünland, die intensive landwirtschaftliche Nutzung, Entwässerungsmaßnahmen und die Einebnung der sog. „Beete“ sind aus ökologischer Sicht für diesen Biotoptyp bereits nachhaltige Veränderungen festzustellen.

Der Landschaftsplan (LP) für die Samtgemeinde Himmelpforten kartiert im überwiegenden Teil des Plangebietes Grünland-Ansaat (GA). Die Flächen werden allerdings intensiv bewirtschaftet, so dass insgesamt nur noch eine geringe Naturnähe vorherrscht. Der Bereich liegt innerhalb eines wichtigen Bereiches für Arten und Lebensgemeinschaften (43/ Grünland bei Neuland/ Oste).

An der südlichen Gebietsgrenze entlang der K 62 befinden sich straßenbegleitend einzelne Bäume und teilweise auch Baumreihen (HBR Wei), die überwiegend aus Weiden und einzelnen Birken bestehen.

Weitere Grünelemente, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ziele:

- Erhalt des vorhandenen straßenbegleitenden Baum- und Strauchbestandes,
- Randeingrünung neuer Bauflächen,
- Weitestgehender Erhalt der wasserführenden Gräben

Maßnahmen:

- Entwicklung einer Randeingrünung mit Abschirmungsfunktion zur freien Landschaft, dabei Aufgreifen der dort typischen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Hecken oder Baumreihen
- Berücksichtigung und Ergänzung vorhandener Grabenstrukturen
- Berücksichtigung dörfliche Gestaltungsstrukturen (z.B. durch Verwendung dorfgerechter Materialien bei Gebäuden, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen)

Im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen.

3.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ausgearbeitet durch den *Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg*.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung im Wesentlichen Feldlerchen und Kiebitze betroffen sein können, da diesen Vogelarten potenzieller Lebensraum genommen wird.

In der Umgebung des Plangebietes liegen jedoch ähnliche bzw. günstigere Habitatbedingungen in großem Umfang für die eventuell betroffenen Arten vor. Daher wäre bei einem Verlust von Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten gemäß Fachbeitrag davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bliebe.

Auch die zu erwartende Beeinträchtigung des Plangebietes als Nahrungsgebiet für den Weißstorch liegt nicht im erheblichen Bereich.

Als Maßnahme zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern bodenbrütender Arten ist der Beginn der Bauarbeiten daher außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ ist vorher durch die Begehung eines Fachkundigen festzustellen, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Dies wird entsprechend als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann gemäß Fachbeitrag Artenschutz davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

4 Planinhalt und Abwägung

Durch die Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert. Entsprechend greift die Planung im Wesentlichen die Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebiets auf und führt diese fort, so dass sich beide Gebietsteile zu einem Gesamtkonzept ergänzen. Das Gewerbegebiet hat dann eine Gesamtgröße von ca. 2,8 ha (davon ca. 1,05 ha Bestand).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Planbereich erfolgt eine 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 in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet 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 Engelschoff zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem geplanten dörflichen Gewerbebereich mit seiner separaten Lage 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 Engelschoff 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. Für diese Einrichtungen ist der Bereich durch die Lage abseits des Siedlungsgefüges ungeeignet.

Ferner sollen keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, um keinen Ansatz für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der nur sehr dünn besiedelten Ortslage zu ermöglichen.

Die Gemeinde kann als Eigentümerin der Flächen die Ansiedlung von Betrieben gezielt steuern. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, damit auch langfristig abgesichert werden kann, dass die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sind.

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 Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muss diesbezüglich ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Gewerbegebiet 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 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 Geschosflächenzahl.

Höhe baulicher Anlagen

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

Als Traufe gilt dabei die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der festgesetzten privaten Erschließungsstraße.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die **Baugrenzen** zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich im Süden nach der Einhaltung der Bauverbotszonen entlang der Landesstraße. Sie werden im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt. Zu den Randeingrünungsmaßnahmen im Westen und Norden der Fläche wird ein Bereich von 3 m Tiefe von Bebauung freigehalten. In den Textfestsetzungen wird bestimmt, dass bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Im Übrigen gilt die Bauverbotszone auch für Werbeanlagen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinde Engelschoff 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, die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf $H = 1,50$ m nicht überschreiten.

Ferner wird gemäß § 80 Abs. 3 in der örtlichen Bauvorschrift auf den folgenden Tatbestand verwiesen:

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.4 Verkehr

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 62.

In Abstimmung mit der Kreisstraßenabteilung des Landkreises Stade wird die innere Erschließung des Gebietes durch eine private Verkehrsfläche sichergestellt. Die vorhandenen Straßengräben bleiben in ihrem Bestand erhalten, die Zuwegung erfolgt als Überfahrt.

Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Planbereiches ist somit nicht erforderlich. Die rechtliche Sicherung der Zufahrten kann z.B. über Zuwegungsbaulasten erfolgen.

Um den verkehrsgerechten Ausbau dieser privaten Erschließung und die Anbindung an die K 62 sicherzustellen, wird die Gemeinde die Verkehrsfläche herstellen und an die künftig ansässigen Betriebe veräußern. Die private Verkehrsfläche ist mit 12 m Breite so konzipiert, dass gewerblicher Verkehr von der K 62 abbiegen kann, ausreichend Stauraum und auch eine Wendemöglichkeit vorfindet.

Die Kreisstraße ist eine überörtliche Straße, die bereits heute ohne Einschränkungen vom Güterverkehr genutzt wird. Wegen der nahegelegenen Einmündung in die Landesstraße ist von einer deutlich verminderten Geschwindigkeit auszugehen. Damit ist ein gefahrloses Befahren der neuen Einmündung für das Gewerbegebiet möglich. Weitere Zu- und Abfahrten von der K 62 sind nicht vorgesehen, so dass nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der K 62 ausgeschlossen werden können. Über die K 62 kann so auf kurzem Wege direkt an die L 113 angebunden werden.

Langfristig betrachtet, ist die Ansiedlung weiterer Betriebe ggf. mit einer Zunahme der Verkehrsmenge verbunden. 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.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren. Das Plangebiet soll, trotz der Lage im Außenbereich, mit einer dorfgerechten Grünstruktur aus einheimischen Laubgehölzen in das Siedlungsbild bzw. Landschaftsbild eingebunden werden. Angesichts der in weiten Teilen inselartigen Struktur der Gemeinde Engelschoff (das Gesamtbild wird von vielen einzeln liegenden Gehöften oder Gehöftgruppen und deren Eingrünung mit Gehölzen geprägt) erscheint eine Einbindung des Gewerbegebietes in die vorhandene Struktur möglich, wenn eine angemessene Grünstruktur etabliert werden kann.

Der dörfliche Charakter des Siedlungsraumes soll 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 der Gemeinde Engelschoff, Gemarkung Neuland umgesetzt. Die Maßnahme wird in der Eingriffsregelung detailliert beschrieben.

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 mit einer Tiefe von jeweils 6 m festgesetzt. Die Art der Bepflanzung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt.

Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, während entlang der östlichen Grenze des Plangebietes in Anlehnung an die Ausweisungen des bestehenden Gewerbegebietes eine private Grünfläche ausgewiesen wird.

Entlang der Entwässerungsgräben im Norden und Osten des Plangebiets wird ein 2 m breiter Räumstreifen freigehalten. Auf der anderen Grabenseite, außerhalb des Plangebietes, wird die Grabenräumung über eine Baulast gesichert. Näheres wird in der Ausbau bzw. Erschließungsplanung zu klären sein.

Nadelgehölze sind grundsätzlich nur als Einzelgehölze zulässig.

Die am Straßenrand der K 62 vorhandenen Bäume werden, ausgenommen ggf. der Zufahrtbereich zur K 62, durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf den Grundstücken ist je 4 versiegelter Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, so dass auch eine gewisse Durchgrünung innerhalb der Bauflächen erreicht werden kann.

Entsprechende Artenlisten sind jeweils Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Eine detaillierte Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie eine umfassende Beschreibung und Verortung der zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen im Teil C der Begründung.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung kann im Wesentlichen durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) vorabgestimmt wurden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt wird.

Abwasserbehandlung

Das Schmutzwasserentsorgungskonzept sieht eine Entsorgung über Kleinkläranlagen vor. Vorgesehen sind derzeit einzelne Kleinkläranlagen mit Nachklärstufen. Die Entwässerung der geklärten Abwässer erfolgt ebenso wie die des Oberflächenwassers durch direkte Einleitung in Grenzgräben. Da im Planbereich kein konstanter Wasserstand gewährleistet ist, müssen die Kläranlagen voraussichtlich mit einer Rückstauanlage versehen werden. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser kann darüber hinaus im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Wasser in den Gebäuden in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden.

Das auf den 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 Kontrollmöglichkeiten.

Hinsichtlich des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass nur „häusliche“ Abwässer anfallen. Für die umzuziehenden Betriebe Tischlerei treten keine speziellen gewerblichen Abwässer auf, die besondere Probleme hervorrufen könnten. Sollte bei der Erweiterung des Gewerbegebietes in Einzelfällen zukünftig eine andere Problemlage auftauchen, sind dafür geeignete Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen und anzuwenden. Da die Entwicklung des Gewerbegebietes allein aus dem aus der Gemeinde kommenden Eigenbedarf beruhen soll, kann die Gemeinde als Eigentümer der Fläche die Entwicklung durch ihr Verkaufsverhalten steuern. Unlösbare Probleme der Abwasserbeseitigung lassen sich somit vermeiden.

Die Einleitung des Regenwassers in die angrenzenden Gräben ist nach Auskunft des Entwässerungsverbandes bei der geringen Fläche des Plangebietes grundsätzlich möglich. Die Gräben sind ausreichend bemessen. Erhöhte Wasserstände und die damit verbundenen Konsequenzen sind aber ggf. bei der Errichtung von Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

Der breite Entwässerungsgraben im Süden des Plangebietes entlang der K 62 bleibt erhalten, nur im Bereich der vorzunehmenden Erschließung ist eine Verrohrung für die Überfahrt vorgesehen. Zur Reinigung des Grabens wird ein Räumstreifen mit einer Breite von 5 m vorgesehen und durch Eintragung ins Grundbuch gesichert.

Zusätzlich wird der Entwässerungsgraben im Norden des Plangebietes erhalten bzw. an das Gewerbegebiet herangeführt und auf eine Gesamtbreite von 4m ausgebaut, so dass ein Regenrückhaltebecken nicht erforderlich ist. Um das Wasser der bestehenden Gräben im Osten des Plangebietes aufzunehmen wird ein bestehender Graben erweitert, so dass ein verbindender Quergraben entsteht. Auch dieser Verbindungsgraben ist im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Entlang der geplanten Gräben wird ein 2 m breiter Räumstreifen freigehalten. Dieser Streifen ist komplett von einer Bebauung freizuhalten. Zulässig ist hier nur eine Wiese, so dass die Zugänglichkeit und Begehbarkeit durch den Unterhaltungsverband gesichert ist.

Für die Grabenräumung sind jeweils 5 m breite Streifen auf der anderen Grabenseite, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, über eine Baulast zu si-

chern. Auch dieser Streifen ist komplett von einer Bebauung freizuhalten, so dass die ständige Befahrbarkeit durch den Unterhaltungsverband gesichert ist.

Näheres wird die Ausbau- bzw. Erschließungsplanung ergeben müssen.

Die Entwässerung wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung in enger Abstimmung mit den Entwässerungs- und dem Unterhaltungsverband sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade bestimmt.

Abweichend von den Ausführungen ist es auch möglich, das auf den Gewerbeflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Leitungstrassen einzuplanen und rechtzeitig vor Beginn der Ausbauplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

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, d.h. mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.7 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 belästigender Gewerbebetriebe. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

Landwirtschaftliche 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.

4.8 Landwirtschaft

Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

4.9 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 Planungsamt des Landkreises Stade - Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.10 Altlasten und 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.

4.11 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht die Planung nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Grundstücksaufteilung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung und Erschließung der Fläche soll an die zukünftigen Grundstückseigentümer übertragen werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt dann weitere Aspekte zur Durchführung (s. auch ggf. erforderliche Zuwegungsbaukosten) und Kostenübernahmen.

Der Gemeinde Engelschoff entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans somit keine Kosten für den Ausbau der Straßen und die Herrichtung der Ausgleichsfläche. Jedoch ergeben sich laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes wird über einen Grundbucheintrag abgesichert.

6 Flächenangaben

Gewerbegebiet	13.495 m ²
Private Verkehrsflächen	300 m ²
private Grünfläche	448 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.030 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Gräben)	1.290 m ²
Gesamtsumme ca.	17.565 m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Engelschoff