

Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten



## Bebauungsplan Nr. 11

für das Gewerbegebiet

**"An der Molkerei - II. Abschnitt"**  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung

30. Mai 1997  
B11-BEGR.WPS

bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hammah durch:  
Diplom Ingenieure  
**Cappel - Hoizer - Reinecke**  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016

## 1.0 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gewerbegebiet "An der Molkerei - II. Abschnitt" beschlossen.

Des Planbereich beinhaltet die Flurstücke: 41/7 teilweise, 75 teilweise, 76/1 teilweise, 77/2 teilweise, 77/4 teilweise, 77/5 teilweise, 78/7, 78/8 teilweise, 92/1 teilweise, 93/1, 94/1 teilweise, 84/14 teilweise, 84/15 teilweise, 160/1 teilweise, 343/159 teilweise, der Flur 2 der Gemarkung Mittelsdorf.

Das Plangebiet schließt sich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 an und führt die in diesem Bebauungsplan begonnene Entwicklung weiter. Dieser 1. Abschnitt (B-Plan Nr. 10) umfaßt ca. 3,73 ha. Davon sind ca. 1,81 ha als Bestand und ca. 1,92 ha als neues Baugebiet anzusehen. Die Gesamtfläche des neuen Plangebietes (2. Abschnitt) umfaßt ca. 12,65 ha.

Die beplante Fläche ist seit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der Ergebnisse der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten sich geringfügige Änderungen und einige Korrekturen des Planentwurfs ergeben, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren und hiermit im vereinfachten Verfahren in die Planung eingebracht werden. Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat diesem vereinfacht geänderten Entwurf zugestimmt. Gegen die Änderungen wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die Änderungen betreffen:

- die Lage und Breite des östlichen Abschnittes der Erschließungsstraße (Erhaltung eines trigonometrischen Punktes)
- die Bauvorschriften über die Materialien
- die Bauvorschriften für Werbeanlagen
- die Ersatzfläche
- die Aussagen der Begründung zu den Höhenfestsetzungen
- die Aussagen der Begründung zur Wasserversorgung
- die Aussagen in der Begründung zum Schutz von Bäumen.

Ein Formfehler hinsichtlich der Auslegungsfrist hat zur erneuten Auslegung des Planes geführt. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde seitens des Forstamtes Stade der Landwirtschaftskammer Hannover auf den benachbarten Wald hingewiesen. Eine Änderung der Planung hat sich nicht ergeben. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Planung einerseits der Entwicklung des Waldes hinreichend Rechnung trägt, indem angrenzend eine Kompensationsfläche mit entsprechenden Entwicklungszielen ausgewiesen wird und daß andererseits die künftige Bebauung hinreichenden Sicherheitsabstand zum Wald halten kann, um den Anforderungen der Bauordnung gerecht zu werden.

## 1.1 Erfordernis der Planaufstellung - Ziel der Planung

Hammah hat durch eine Reihe gezielter Maßnahmen in den letzten Jahren eine beachtliche Entwicklung genommen. Es ist als Wohnstandort beliebt und gefragt. In der knapp zweieinhalbtausend Einwohner zählenden Gemeinde Hammah sind inzwischen aber auch eine Reihe gewerblicher Betriebe anzutreffen.

Hammah ist eine verkehrsgünstig gelegene, aufstrebende kleine Landgemeinde. Es macht im Vergleich zu benachbarten Gemeinden eine gute Figur und es ist anzunehmen, daß es als Gewerbestandort auch weiterhin gefragt sein wird. Es ist an die Regionalschnellbahn angebunden und mit einem Park-and-Ride-Haltpunkt ausgestattet. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur B 73 und in nur geringer Entfernung zu Stade.

Ein in den späten achtziger Jahren ausgewiesenes Gewerbegebiet ist heute bereits vollständig ausgenutzt. Der im Jahr 1994 beplante 1. Abschnitt "An der Molkerei" ist inzwischen ebenfalls bebaut. Zum einen entstand ein Erweiterungsbau der Molkerei, zum anderen hat sich ein moderner kunststoffverarbeitender Betrieb angesiedelt, der konkrete Erweiterungsabsichten im Anschluß an die bestehende Produktionshalle verfolgt und kurzfristig realisieren möchte.

Da sich in den vergangenen Jahren (unabhängig von diesem einen konkreten Vorhaben) gezeigt hat, daß Hammah ein interessanter, ländlicher Gewerbestandort ist, sollen nunmehr die Voraussetzungen geschaffen werden, daß auch in den kommenden Jahren weitere Gewerbeansiedlung erfolgen kann. Ein weiterer Schritt in diese Richtung ist die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Eine Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in ländlichen Gemeinden, wozu auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zählen, sind von grundlegender Bedeutung für die Bewahrung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

## **2.0 Das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes und in einiger Entfernung zu den Siedlungsteilen Mittelsdorf und Mittelsdorf-Siedlung, so daß Immissionskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und den nächstgelegenen Wohnsiedlungen gänzlich ausgeschlossen werden können. Betroffen von der Planung ist die im Plangebiet bereits angesiedelte Molkerei.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. An das Plangebiet schließt sich eine Molkerei und ein kunststoffverarbeitender Betrieb an, der Verbundbaustoffe produziert. Die Molkerei ist von großer Bedeutung für die stark auf Milchwirtschaft spezialisierte Landwirtschaft der umliegenden Gemeinden.

Die neu zu erschließende Fläche wird bisher als Acker- bzw. Grünland intensiv genutzt. Das Plangebiet läßt keine Besonderheiten erkennen. Das neu zu erschließende Gelände ist relativ eben und fällt in südwestlicher Richtung sanft von ca. 15,5 m über NN auf ca. 12,5 m über NN ab. Es liegt an der Kreisstraße K 3 und nicht weit von der Einmündung der K 3 in die B 73.

(Zu den natürlichen Grundlagen und dem Grünbestand vgl. den entsprechenden Abschnitt "4.0 Natürliche Grundlagen - Grünplanung".)

## **3.0 Nutzung**

### **3.1 Art der Nutzung**

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

Die Art der Nutzung wird entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung als Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich und auch nicht angebracht. Das Gebiet ist mindestens 300 m von Wohnbebauung entfernt.

Mit der Struktur der örtlichen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe verknüpft ist der Wunsch und teilweise die Notwendigkeit, daß der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik kann eine allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden dennoch nicht festgesetzt werden, sondern muß ggf. im Einzelfall geprüft werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird u.a. die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) getroffen. Diese Festsetzung schöpft den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus. Die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen haben zur Folge, daß eine höhere Ausnutzung kaum realisierbar ist. Selbst unter Anrechnung der Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätzen etc. (entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO) kann eine wesentlich höhere Überbauung kaum erreicht werden. Die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl ist somit sachgerecht. Zusätzlich wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Zum Tragen kommen könnte dies bei Büro- und Verwaltungsgebäuden oder eventuellen Wohngebäuden.

Festsetzungen über die Bauweise im Gewerbegebiet sind entbehrlich. Erforderlich ist dagegen die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal 2 Geschosse) und der zulässigen Höhen. Diese werden differenziert. Im Kernbereich ist die Traufhöhe mit maximal 10,00 Meter und die Firsthöhe mit maximal 12,00 Meter festgesetzt. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind die Traufhöhen auf maximal 7,00 Meter und die Firsthöhe auf maximal 9,00 Meter begrenzt. Die festgesetzten Höhen gewährleisten, daß einerseits eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich ist, andererseits jedoch, sichergestellt ist, daß besonders im Randbereich ein bestimmter Rahmen nicht überschritten wird. Dies ist als Beitrag zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt weiträumig und im übrigen so, daß die Randbereiche zur Straße und zur Landschaft begrünt werden können. Lediglich am östlichen Rand ist die Eingrünung auf der dem Gebiet zugewandten Straßenseite vorgesehen. Ausschlagend war hierfür die Erhaltung eines topografischen Punktes und einiger vorhandener Feldgehölze. Für die Eingrünung werden entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. 4.2 Grünplanung). Die Festsetzung erfolgt textlich, da die künftigen Parzellenschnitte noch nicht absehbar sind. Es wird in den Textfestsetzungen bestimmt, daß Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, um das Ziel der Randeingrünung nicht zu gefährden.

### **3.0 Erschließung**

#### **3.1 Äußere Erschließung - Anbindung an das Verkehrsnetz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der dörflichen Siedlungslage. Als nächste Siedlungsteile liegen nördlich Mittelsdorf und Mittelsdorf-Siedlung. Das Plangebiet liegt an einer Kreisstraße (K 3), deren verkehrliche Belastung vergleichsweise gering ist.

Im ersten Abschnitt, der Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 10 war, war es Ziel der Planung, den durch die Erweiterung des Gewerbegebietes hinzukommenden, geringfügigen Verkehr ausschließlich über die vorhandene Zufahrt der Molkerei (soweit es die Molkerei betrifft) und über eine weitere Zufahrt für ein neues Gewerbegrundstück auf die Kreisstraße zu führen. Diese soll zeitlich nur begrenzt zugelassen werden, bis in dem zweiten Planungsabschnitt eine eigene Erschließungsstraße für das Gebiet geplant und gebaut wird und damit dann eine Erschließung des betroffenen Grundstückes über die neue Straße von Norden erfolgen kann. Diese neue Erschließung, unter Nutzung und Ausbau eines vorhandenen Wirtschaftsweges, ist nun im Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehen. Das Grundstück des kunststoffverarbeitenden Betriebes reicht bis an diese neue Erschließung heran. Mit der Erschließung ist der Ausbau des Knotenpunktes verbunden. Die Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und der von Düdenbüttel kommenden Straße in die Kreisstraße sind entsprechend verkehrsgerecht auszubauen. Die Einmündungen werden zu diesem Zweck geringfügig in Richtung der B 73 verlegt.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Zunahme der Verkehrsmengen verbunden. Im Einzelnen wird dies von den konkreten Nutzungen abhängen. Der neu entstehende Verkehr berührt jedoch keine sensiblen Bereiche und stört vorhandene Wohngebiete in keiner Weise. Er kann auf kürzestem Wege auf das überörtliche Straßennetz geleitet werden.

#### **3.2 Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung ist im beplanten Gebiet in Form einer Straßenschleife ausgebildet. Dieses ist eine übersichtliche Form der Erschließung und vermeidet Sackgassen und die damit verbundenen Wendeanlagen. Auch Grundstück des bestehenden kunststoffverarbeitenden Betriebes reicht bis die neue Erschließung heran, so daß nach Ausbau der geplanten Straßen die bisherige Zufahrt von der Kreisstraße aufgehoben werden kann. Der Ausbau der Straße soll in sparsamer Weise erfolgen. Im Einmündungsbereich sind ausreichende Ausrundungsradien und eine Fahrbahnbreite von 6,25 m herzustellen. Innerhalb des Plangebietes werden 5,50 m Fahrbahnbreite für ausreichend erachtet. In Teilbereichen sind Stellplätze im Seitenraum anzulegen. Bei insgesamt 10 m Breite der Straßenverkehrsfläche bleibt somit Raum für die Pflanzung von Straßenbäumen. Diese werden textlich festgesetzt. Je 20 lfm Straße ist im Zuge der Erschließung ein Laubbaum aus folgender Liste zu pflanzen: Eiche, Birke und Feldahorn. Die Straßentwässerung soll in Mulden und Straßengräben erfolgen.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt erhalten und wird in keiner Weise eingeschränkt, sondern durch die Randlage der Straße verbessert. Zufahrten sind über die Flächen mit Pflanzgeboten zulässig.

### 3.3 Sichtflächen

Die Festsetzung von Sichtflächen ist im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die K3 erforderlich. Da sich die Einmündung auf freier Strecke befindet, sind für die Sichtflächen folgende Maße zugrunde zulegen: 200 Meter an der K 3, 10 Meter an der neuen Erschließungsstraße.

### 4.0 Grünplanung

#### 4.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist der Zevener Geest zuzuordnen und liegt am Nordrand der Oldendorfer Geest.

Standort: Grundwasserferne ebene bis wellige Geest; frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden; (Kennzahl 125)

Vergesellschaftung der Bodentypen: Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggensesche, örtl. Pseudogley;

Potentiell natürliche Vegetation: Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden;

Bestand Vegetation: kaum bedeutungsvoller Grünbestand, da intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Maisanbau und Intensiv-Grünland; angrenzend extensiv genutzter Wald; Fichten-Mischwald, tlw. mit vielen Lärchen;

#### 4.2 Grünbestand / Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland bestellt bzw. zu einem kleineren Teil für Grünlandeinsaat genutzt. An der westlichen Grenze des Plangebietes sind einzelne Feldgehölze anzutreffen. Es wurden bei der Bestandsaufnahme durch den Landschaftsplaner keine gefährdeten Fam- oder Blütenpflanzen festgestellt. Die vorkommenden Pflanzenarten charakterisieren einen floristisch verarmten und gestörten Standort. Eine angrenzende Waldfläche ist trotz hohem Nadelholzanteil als bedeutsam anzusehen. Eine Aufwertung insbesondere der Randbereiche sollte angestrebt werden. Biotope nach § 28 a,b NNatG oder Wallhecken nach § 33 NNatG sind nicht anzutreffen.

Erhaltens- oder gar schützenswerte Grünelemente sind innerhalb der geplanten Bauflächen kaum anzutreffen. Die wenigen vorhandenen (Feld-)Gehölze sollten erhalten werden. Der Mangel an Gehölzstrukturen, der sich auch in der geringen Vielfalt des Landschaftsbildes äußert, bedeutet zum einen, daß durch die geplante Erschließung der Fläche als Gewerbegebiet vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Natur entstehen und zum anderen, daß durch grünordnerische Festsetzungen ein Beitrag zur Vermehrung der natürlichen Vielfalt und zur besseren landschaftlichen Einbindung dieses Bereichs erfolgen muß. Zugleich sind so Ausgleichsmöglichkeiten für die im Rahmen der Bebauung entstehende Bodenversiegelung und den Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit gegeben. Festzuhalten ist jedoch, daß das Umfeld des Plangebietes wegen einer naheliegenden Waldfläche eine gewisse Bedeutung als Rückzugsbereich für Wild hat.

Eine detaillierte Bestandserhebung, auf die hier Bezug genommen wird, wurde im Zusammenhang mit der 9. Änd. der Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt lassen sich für den neu beplanten Bereich wie folgt umreißen:

**Boden:** Sandboden, nach den Ausweisungen des Landschaftsrahmenplanes kein wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung, der Boden weist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur geringe Naturnähe auf.

**Wasser:** im Plangebiet ist kein offenes Gewässer anzutreffen; das Gebiet hat laut LRPI keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

**Klima:** das Plangebiet hat für das Klima keine wesentliche Bedeutung.

**Vegetation und Flora:** im Plangebiet ist auf den als überbaubare Bauflächen dargestellten Flächen keine wertvolle Vegetation anzutreffen, da es reines Ackerland bzw. Grünland mit intensiver Nutzung ist; die neu beplante Fläche ist bis an die Wege unter dem Pflug; nur in Randbereichen sind einzelne erhaltenswerte Feldgehölze anzutreffen.

**Tierwelt:** das Plangebiet selbst bietet dem Augenschein nach keine wertvolle, beständige Lebensräume für Tiere; es hat jedoch durch die Nähe zu einer kleinen Waldfläche, eine gewisse Bedeutung für Wild, das den naheliegenden Wald als Rückzugsbereich nutzt; da die Entfernung zum Wald ausreichend groß ist, eine Pufferzone verbleibt und zudem durch die Planung eine stärkere Abschirmung der waldnahen Flächen zur Kreisstraße K 3 erfolgt, muß dieser Aspekt nicht vertieft werden.

**Landschaftsbild:** das Landschaftsbild zeigt im Plangebiet keinerlei Ansätze einer wie auch immer gearteten Vielfalt; bedeutsam für das Landschaftsbild ist der naheliegende Wald, dessen Ränder jedoch der Aufwertung bedürfen; die zukünftige gewerbliche Baufläche stellt sich heute als leere ausgeräumte Ackerfläche dar; durch ihre Bebauung in der geplanten Form ist lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, die durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote, Eingrünung) ausgeglichen werden kann.

#### **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:

- Das Plangebiet wird an ein bestehendes Gewerbegebiet angegliedert;
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden;
- soweit möglich sollte Versiegelung vermieden werden;
- die Breite der Erschließungsstraßen sollte möglichst gering dimensioniert werden;
- naturnahe Oberflächenentwässerung mit Kontrollmöglichkeiten;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Freihalten von Frischluftschneisen;
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze;
- Pflanzgebote im Randbereich und an den Grundstücksgrenzen;
- Forderung von Gehölzpflanzungen in Abhängigkeit von der Zahl der Stellplätze;
- Höhenfestsetzungen;
- Einschränkungen für Materialverwendung und Werbeanlagen;
- Dach- und Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;

Insgesamt gesehen besteht der Eingriff im wesentlichen aus der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit; hierfür erfolgt ein gewisser Ausgleich durch Versickerung des von den Dachflächen ablaufenden Regenwassers und die Ableitung des sonstigen Oberflächenwassers in offenen Gräben sowie durch Pflanzvorschriften. Der Umfang des zu erwartenden Eingriffs ist in Abschnitt 4.4 abgehandelt.

#### **4.3 Grünplanung**

Sowohl in der Planzeichnung als auch in den Textfestsetzungen wurden grünplanerische Festsetzungen getroffen. Es werden folgende grünordnerische Gebote in den Bebauungsplan aufgenommen:

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum aus der in der Anlage beigefügten Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, um die Durchgrünung des Gebietes und die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Diese Anpflanzungen müssen bis zur Bauabnahme der Einzelvorhaben nachgewiesen werden.

Je 4 versiegelte Stellplätze ist zusätzlich ein heimischer Laubbaum aus folgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Eiche, Birke, Vogelbeere oder Feldahorn. Diese Bepflanzung ist im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

Je 20 Meter Straßenlänge ist ein heimischer Laubbaum aus folgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Eiche, Birke oder Feldahorn. Die Erschließungsstraßen sind alleearartig mit Bäumen zu bepflanzen. Die entsprechende Festsetzung erfolgt textlich, da künftige Zufahrten noch nicht absehbar sind. Die Bepflanzung ist im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Das Plangebiet soll eingegrünt werden. Hierzu sind an den wesentlichen Stellen des Plangebietes Flächen mit Pflanzgeboten mit 5 m Breite festgesetzt worden, die je 2 qm mit mindestens einem Gehölz bepflanzt und dauerhaft gepflegt werden sollen. Hierfür werden folgende Gehölze in beliebiger Mischung vorgeschrieben: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Weißdom, Vogelbeere, Haselnuß, Holunder, Schneeball, Pfaffenhütchen und Brombeere.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf jeder Seite ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür ist in der Anlage eine Liste der standort- bzw. landschaftsgerechten Gehölze beigefügt, die hierfür Verwendung finden dürfen. Eine Versiegelung von Grenze zu Grenze ist somit unterbunden und eine Grundstruktur für die Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Auch diese Festsetzung erfolgt textlich, da die künftigen Parzellenzuschnitte noch nicht absehbar sind.

Für die übrigen Freiflächen wird bestimmt, daß Nadelgehölze lediglich als untergeordnete Elemente zulässig sind und keineswegs in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden dürfen.

In den Bauflächen und auf anderen Grundstücksteilen vorhandene (Feld-)Gehölze mit mindestens 30 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen. Die entsprechenden Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen sind zu beachten.

Festgesetzt wird auch die Einleitung von (Dach-)Regenwasser in Sickerschächte, die nur mit Überläufen an die für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Gräben angeschlossen werden, um den durch die vermehrte Versiegelung entstehenden Regenwasserabfluß zu verringern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Die Untergrundvoraussetzungen sind nach den vorliegenden Erkenntnisse gegeben. Die Nutzung von Regenwasser für betriebliche Zwecke ist anzustreben.

Die Straßenentwässerung erfolgt in Mulden oder offenen Gräben. Das erforderliche Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

Die Planung weist desweiteren eine an das Plangebiet angelagerte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft aus. Dies ist als wesentlicher Ausgleich zu dem durch das Baugebiet verursachten Eingriff anzusehen und eigens dafür gedacht. Diese Fläche umfaßt ca. 1,782 ha und soll als Pufferzone zu dem Wald mit einzelnen Gehölzreihen und Gehölzgruppen bepflanzt werden. Dies soll insbesondere eine Aufwertung der Randzone des angrenzenden ca. 4 ha großen Waldes dienen. Es ist vorgesehen, einen mehrstufigen Waldsaum auszubilden.

Bei allen Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 und RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen einzuhalten.

#### **4.4 Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzflächen**

Aufgrund der genannten grünordnerischen Festsetzungen ist ein gewisser Ausgleich zu dem Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geschaffen.

Nicht nur die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme zu bewerten. Von Bedeutung ist auch die Versickerung des von den Dächern abgeleiteten Regenwassers als Ausgleich zu der

erwarteten großflächigen Versiegelung. Das übrige Oberflächenwasser wird in offenen Gräben (vgl. hierzu: 5.3 Regen- und Schmutzwasserkanalisation) abgeleitet. Auch diese Gräben können sich zu wertvollen ökologischen Nischen entwickeln und so zum Ausgleich von Eingriffen beitragen. Auch die grünordnerischen Festsetzungen für die bestehenden Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes sind als Bereicherung der natürlichen Vielfalt und vor allem als Beitrag zur besseren Gestaltung des Landschaftsbildes von großer Bedeutung. Zwar werden Veränderungen des Erscheinungsbildes eintreten, diese aber werden für das Landschaftsbild und für den Naturhaushalt nur geringe negative Auswirkungen mit sich bringen. An der geplanten Stelle, mit dem vorhandenen Gewerbebestand, stellt die geplante gewerbliche Entwicklung nur einen vergleichsweise geringen Eingriff dar.

Der entscheidende Eingriff ist in der Bodenversiegelung zu sehen. Stellt man die Flächen gegenüber, so stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

Plangebiet gesamt ca. 126.500 qm  
neue Gewerbefläche brutto ca. 83.810 qm  
Straßenflächen = 14.000  
Gräben und Regenrückhaltebecken = 3.250 qm  
Grabenpflgestreifen = 1050 qm  
Fläche mit Pflanzgeboten = 6570 qm  
Ausgleichsfläche = 17.820 qm

Bauland und Straßenflächen zusammen 97.810 qm  
bei max. Versiegelung von 60% = ca. 58.686 qm Versiegelung

Dem stehen grünordnerische Festsetzungen gegenüber:

Bindungen für Anpflanzungen auf den neuen Gewerbeflächen ca. 6570 qm;  
Bindungen zum Bepflanzen der freien Grundstücksflächen/Grundstücksgrenzen (nicht bezifferbar);  
Ausgleichsfläche 17.820 qm.

Der beim Vollzug des Bebauungsplanes mögliche Eingriff läßt sich ebenso schwer quantifizieren wie die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen. Der über die Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzbedarf kann demnach nur abgeschätzt werden. Die Bemessung der Größe der Ersatzflächen wird wie folgt berechnet:

Es werden maximal 58.686 qm Boden neu überbaut / versiegelt. Davon werden zunächst die verbindlich festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten (6570 qm) abgezogen. Demnach verbleiben 52.116 qm. Die direkt an das Gebiet angelagerte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (s.o.) ist angesichts der vorgesehenen Maßnahmen ein wesentlicher Ausgleich, der mit einem Ersatzmaßstab von 1:2 angesetzt werden kann. Dies bringt die genannte Fläche Ersatz für 35.640 qm Versiegelung. Es bleiben 16.476 qm Versiegelung auszugleichen.

### Ersatzfläche

Für die Schaffung des erforderlichen Ersatzes wurde eine Teilfläche eines gemeindeeigenen Grundstückes ausgewählt, das an den Mittelsdorfer Graben angrenzt. Insgesamt umfaßt die betroffene Fläche ca. 2,2919 ha. Davon wird die südliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha als Ersatz zur Verfügung gestellt. Die betroffene Fläche ist in Anlagen dargestellt.

Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten hat für den angesprochenen Bereich folgendes erbracht:

die als Ersatzfläche vorgesehene Teilfläche  
die verbleibende Grundstücks-Teilfläche

GA = Grünland-Einsaat

teilweise A = Acker

am östlichen Rand HBR = Baumreihe / Birke

teilweise HNE = Feldgehölz / Eiche

überwiegend A = Acker

südl. des Grabens GMZ = sonstiges mesophiles Grünland  
(vgl. hierzu auch Anlage Übersichtsplan).

umliegende Grundstücke



Als Ersatz für den o.g. Eingriff soll auf ca. 1,6 ha zukünftig eine extensive Grünlandnutzung erfolgen. Im Randbereich zum Graben sollen einzelne Gehölzgruppen gepflanzt werden.

Über diese extensivierte Form der Flächenbewirtschaftung wird die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis schließen. Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen, die Vorbereitung durch Einsaat mit entsprechenden Saadmischungen u.ä. sind in diesem Vertrag zu präzisieren. Für die Gehölzpflanzungen kommen insbesondere Schwarzerlen in Betracht.

## **5.0 Erschließung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Trinkwasserverband Stader Land. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat erbracht, daß eine Trinkwasserleitung des Trinkwasserverbandes Stader Land eine Baufläche des neuen Gewerbegebietes quert. Nach Abwägung aller Möglichkeiten hat die Gemeinde beschlossen, die betroffene Leitung im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den neuen Strassenkörper zu verlegen. Die Belange des Brandschutzes und eine ausreichende Wasserversorgung, ggf. unter Nutzung des Regenrückhaltebeckens, sind sicherzustellen. Das Nähere ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

### **5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover. Zur Sicherstellung der Versorgung ist voraussichtlich eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich, die aufgrund entsprechender Angaben der ÜNH im weiteren Verfahren in die Planzeichnung übernommen werden soll. Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung durchquert, die der Versorgung der Molkerei dient. Es wird davon ausgegangen, daß diese im Bereich des Plangebietes in die Erde verlegt wird.

### **5.3 Regen- und Schmutzwasserkanalisation**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes und durch Einleitung in die örtlichen Schmutzwasserkanalisation. Hierfür sind Anschlußmöglichkeiten im Bereich der Kreisstraße gegeben; das Nähere ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Die Ableitung des Dach-Regenwassers erfolgt durch Versickerung über Sickerschächte. Dies wird zwingend vorgeschrieben. Diese Sickerschächte erhalten Überläufe, sodaß im Fall sehr starker Regenfälle die Einleitung in neu zu schaffende offene Gräben erfolgt. Es ist aus ökologischen Gründen wünschenswert, das Regenwasser als Brauchwasser für betriebliche Zwecke zu nutzen, sofern hierfür die betrieblichen Voraussetzungen gegeben sind.

Durch die offene Führung des Oberflächenwassers sind Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich etwaiger Verschmutzungen gegeben. Davon unberührt bleiben besondere Vorkehrungen, die aus Gründen des Umweltschutzes oder anderen betrieblichen Gründen in den Betrieben direkt erforderlich sein können und im Einzelfall zu bestimmen und ggf. im Rahmen von Baugenehmigung vorzuschreiben sind.

Der Wasserabfluß wird durch teilweise Versickerung und durch verlangsamten Abfluß/Rückstaueffekte in Gräben verringert. Im Hinblick auf die gesamte Größe der Bauflächen in beiden Planungsabschnitten wird an der topografisch geeignetsten Stelle eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Das Oberflächenwasser wird in offenen Gräben dorthin geleitet. Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser unter der Kreisstraße hindurchgeführt und über einen neu herzustellenden offenen Graben zum Düdenbütteler Bach geführt. Durch diese Stärkung der Vorflut wird die Situation im Düdenbütteler Bach verbessert.

### **5.4. Geh- und Fahrrecht für Grabenunterhaltung**

Zur Unterhaltung der offenen Entwässerungsgräben wird einseitig ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger festgesetzt und in den Textfestsetzungen konkretisiert. Die davon betroffene, drei Meter breite Fläche ist von Umzäunungen, Gehölzpflanzungen und anderen Hindernissen freizuhalten.

## 5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Stade erfolgen. Nähere Hinweise werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

## 6.0 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Ansiedlung keine Bedenken. Die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung betragen mindestens 300 Meter. Die beträchtlichen Abstände zu anderen, sensiblen Nutzungen rechtfertigen die Annahme, daß keine weitergehenden Erhebungen und Untersuchungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vonnöten sind.

## 7.0 Sonstige Festsetzungen / Vorschriften zur Baugestalt und über Werbeanlagen

Entsprechend den Vorgaben der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zur Minimierung von Eingriffswirkungen folgende Festsetzungen zu treffen:

Um störende Fernwirkungen des Gebietes zu vermeiden wird textlich festgesetzt, daß für Außenbauteile glänzende, reflektierende oder rohe metallische Baustoffe, die keine Patina entwickeln, nicht verwendet werden dürfen.

Desweiteren wird festgesetzt, daß Werbeanlagen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden dürfen. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht statthaft. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

## 8.0 Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die neu zu erschließenden Bauflächen sind im Eigentum weniger Landwirte. Die derzeitigen Parzellenzuschnitte lassen eine abschnittsweise Realisierung zu.

## 9.0 Finanzierung

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

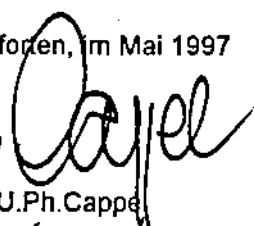
## 10.0 Kostenschätzung

Die voraussichtlichen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes werden etwa 2.500.000 DM betragen.

Himmelpforten, im Mai 1997

3. JUNI 1997

Dipl. Ing. U. Ph. Cappel  
Der Planverfasser

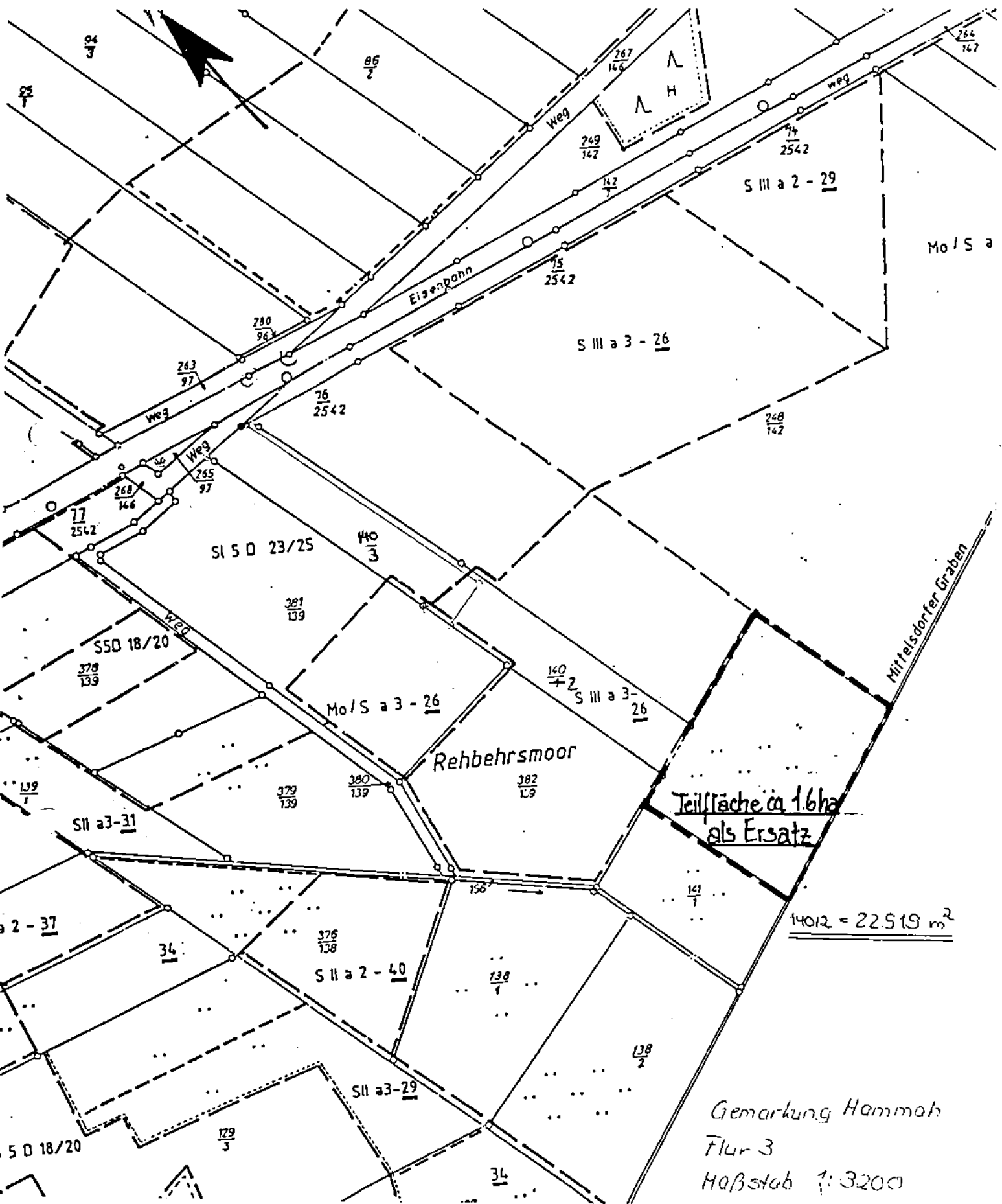


Hammah, den 17. Dez. 1998

Gemeinde Hammah  
~~Der Gemeindedirektor~~  
Der Bürgermeister

Ger. Jürgens

(L.S.)



Gemarkung Hammoh  
 Flur 3  
 Maßstab 1:3200

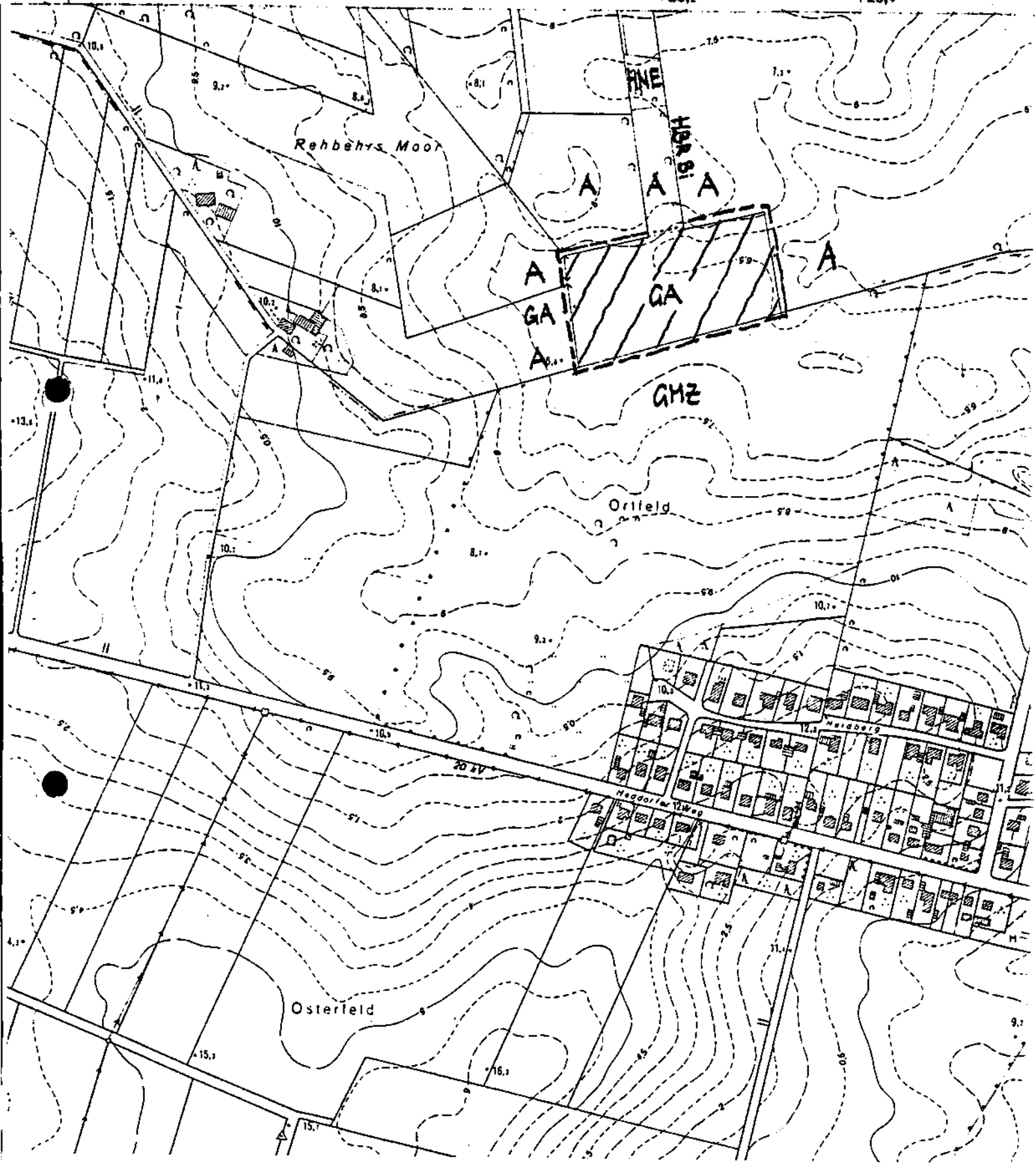
Auszug der Flurkarte M.1:3200 - Ersatzfläche

24,6 Hammah 24,8

Hammah-Ost

25,2

25,4



Übersichtsplan M.1:5000 - Lage der Ersatzfläche

Die Übereinstimmung mit dem  
Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelforten  
Der Samtgemeindedirektor  
Im Auftrage

*Falcke*  
(Falcke)

