

III. Ausfertigung

Gemeinde Engelschoff
Samtgemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Engelschoff für das
„Gewerbegebiet an der K 62“
mit örtlichen Bauvorschriften

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

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

1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet an der K 62“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Weiterentwicklung und Sicherung des örtlichen Gewerbes.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungsgefüges von Vorwerk Neuland im Kreuzungsbereich von L 113 (Hauptstraße) und K 62. Der Planbereich ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke der Gemarkung Neuland, Flur 7 einbezogen:

200/54 teilweise, 239/159 teilweise, 199/53 teilweise

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 1,56 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Engelschoff möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Gemeindegebiet halten. Aus diesem Grund hat die Samtgemeinde Himmelpforten im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vorwerk Neuland eine gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Der Darstellung im Flächennutzungsplan gingen eingehende Überlegungen über die Lage einer Gewerbefläche innerhalb des weitgestreuten Siedlungsgefüges der Gemeinde Engelschoff voraus. Angesichts vielfältiger Restriktionen und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit wurde aus mehreren Alternativen die inzwischen genehmigte Gewerbefläche an der K 62 ausgewählt. Die gesamte dargestellte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Engelschoff.

Sie dient vor allem der Standortsicherung eines im Ort ansässigen Betriebs. Darüber hinaus wird aber auch Vorsorge getroffen für künftigen Bedarf. Die in Frage kommenden Betriebe müssen sich in ihrer Eigenart in die ländliche Umgebung des Planungsbereiches einfügen. Die Gemeinde ist 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. Zur Sicherung der Eigenentwicklung soll die Ansiedlung von Gewerbe nur sukzessive, d.h. in mehreren Abschnitten umgesetzt werden.

Ein konkreter Bedarf zur Bereitstellung von ca. 4.000 m² Gewerbeflächen ist durch einen ortsansässigen Tischler gegeben, der an seinem derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat. Aus diesem Grund soll nun der westliche Teilbereich der im F-Plan dargestellten Fläche überplant werden.

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. Sie sind von grundlegender Bedeutung für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Über den derzeitigen konkreten Bedarf hinaus, ist die Fläche aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und auch Planung so bemessen, daß sich noch ein weiterer Betrieb ansiedeln kann.

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 direkt am Kreuzungsbereich zwischen der L 113 und der K 62.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von gewerblichen Bauplätzen für den örtlichen Bedarf

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

2. Angaben zum Bestand

Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Vorwerk- Neuland und wird über die K 62 erschlossen. Der bislang unbebaute Bereich wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Die Umgebung der Fläche ist weiträumig geprägt durch Landwirtschaft. Nördlich in ca. 120 m Entfernung befindet sich eine Hofstelle mit Hausgärten und Großbäumen, nach Osten hin schließt sich freie Landschaft an. Die unmittelbare Umgebung ist unbebaut.

Der Landschaftsplan kartiert im überwiegenden Teil des Gebietes Grünland-Einsaat (GA) und artenarmes Intensivgrünland (GI). Entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze (K 62 bzw. L 113) befinden sich Baumreihen, die überwiegend aus Weiden und Birken bestehen.

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 17. Änderung vom November 1999. Parallel dazu lief das Verfahren zur 16. Änderung, in welcher der Bebauungsplan-Bereich als Teil der Änderungsfläche 16.1 als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Erst in einer Entfernung von rund 120 m sind im Flächennutzungsplan südwestlich des Plangebietes Bauflächen dargestellt, die sich in Richtung Ortskern fortsetzen.

4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich erfolgt nördlich der K 62, im Kreuzungsbereich zur L 113 eine Ausweisung als **Gewerbegebiet (GE)**. Somit wird die Art der Nutzung entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung festgesetzt. Hinsichtlich der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nut-

zungen werden jedoch Einschränkungen gemacht. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen als Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Diese Einschränkungen sind darin begründet, daß die Gemeinde Engelschoff zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem geplanten dörflichen Gewerbebereich nicht für verträglich hält. Sie macht daher vom § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde 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 Vergnügungstätten. Für diese Einrichtungen ist der Bereich durch die Lage abseits des Siedlungsgefüges ungeeignet.

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 ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoß (**1**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

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

Die **Baugrenzen** zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich im Westen und Süden nach der Einhaltung der Bauverbotszonen entlang der Kreis- und Landesstraße. Sie werden jeweils 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 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 62, von der aus die Gewerbeflächen über einen privaten Stichweg erschlossen werde. Die vorhandenen Straßengräben bleiben in ihrem Bestand erhalten, die Zuwegung erfolgt als Überfahrt. Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Planbereiches ist nicht erforderlich. Über die K 62 kann auf kurzem Wege an die L 113 angebunden werden.

Auf der Kreisstraße ist wegen der nahegelegenen Einmündung in die Landesstraße von einer stark verminderten Geschwindigkeit auszugehen. Damit ist ein gefahrloses Befahren einer neuen Einmündung für das Gewerbegebiet möglich. Die Kreisstraße ist eine überörtliche Straße, die bereits heute ohne Einschränkungen vom Güterverkehr genutzt wird.

Langfristig betrachtet, ist die Ansiedlung weiterer Betriebe 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.

In Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises Stade wird die innere Erschließung des Gebietes durch eine private Verkehrsfläche sichergestellt. Um den verkehrsgerechten Ausbau dieser Verkehrsfläche und der Anbindung an die K 62 sicherzustellen, wird die Gemeinde diese herstellen und an die künftig ansässigen Betriebe veräußern. Die private Verkehrsfläche ist mit 12 m Breite so konzipiert, das gewerblicher Verkehr von der K 62 abbiegen kann, ausreichend Stauraum und auch eine Wendemöglichkeit vorfindet. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der K 62 sind somit ausgeschlossen.

Im Einmündungsbereich zur K 62 sind auf der Planzeichnung Sichtfelder nachrichtlich dargestellt. Sie wurden gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAHV) mit einer Schenkellänge von 110 m bemessen. Da sie sich auf das Plangebiet nicht auswirken, sondern sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen worden.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zwar ist die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Heinbockel gegenwärtig noch nicht rechtskräftig, es wird für die Planung jedoch davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit eine Einigung zur Sicherung der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land erfolgen wird. Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird die Versorgung nicht als problematisch angesehen, da das Plangebiet nur schrittweise einer Bebauung zugeführt, so daß die Gemeinde die Versorgung als gesichert ansieht.

4.4.2 Löschwasser

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

4.5 Abwasserbehandlung

Das Schmutzwasserentsorgungskonzept sieht eine Entsorgung über Kleinkläranlagen vor. Vorgesehen sind 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 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 umzusedelnde 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.

Bei der geringen Fläche des Plangebietes sind bei dem beschriebenen Vorgehen keine Probleme zu erwarten. Bei Anwendung der üblichen Berechnungsmethoden ergibt sich ein Regenrückhaltebedarf von 54 cbm. Dieser Bedarf wird durch ausreichend bemessenen Gräben im Gebiet abgedeckt. Erhöhte Wasserstände und die damit verbundenen Konsequenzen sind 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. Desgleichen gilt für die Straßenwetter im Westen des Plangebietes. Auch wird ein 5 m breiter Räumstreifen freigehalten und im Grundbuch eingetragen.

Zusätzlich ist im Norden des Plangebietes ein weiterer Entwässerungsgraben vorgesehen, so daß ein Regenrückhaltebecken nicht erforderlich ist. Entlang des geplanten Grabens wird ein 2 m breiter Räumstreifen freigehalten. Auf der anderen Grabenseite, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die Grabenräumung über eine Baulast gesichert. Näheres wird die Ausbau- bzw. Erschließungsplanung ergeben müssen.

4.6 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.

4.7 Versorgung mit Erdgas

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das geplante örtliche Netz eingebunden wird. Die Versorgungsträger wird voraussichtlich bis Ende 2000 die Versorgung ermöglichen.

4.8 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der Deutschen Telekom wie auch den anderen Leitungsträgern frühzeitig mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

4.9 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des „wichtigen Bereiches Nr. 37 für Arten und Lebensgemeinschaften und für Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Stade von 1989. Dieser Bereich umfaßt weite Teile der Feldmark nördlich der Ortslage Neuland. Die Wertigkeit der Fläche wird durch das kleinteilige Gewerbegebiet jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Es handelt sich um Marschgrünland mit Graben- und Fleetsystemen. Durch den Umbruch von Grünland, die intensive landwirtschaftliche Nutzung, Entwässerungsmaßnahmen und die Ein-

ebnung der sog. „Beete“ sind aus ökologischer Sicht für diesen Biotoptyp bereits nachhaltige Veränderungen festzustellen.

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

Übersicht: Eingriffsbewertung

Naturraum:	Marsch
Biotoptypen:	Artenarmes Intensivgrünland (GI), Grünland-Einsaat (GA) sowie straßenbegleitend Baumreihen (HBR): überwiegend Weiden und teilw. Birken
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 (GI;GA)
Landschaftsbild:	Außenbereich mit erkennbarer Graben und Fleetstruktur, Baumreihen entlang der Straße
Arten und Lebensgemeinschaften:	Baumreihen und Entwässerungsgraben entlang der K 62

5.2 Grünbestand

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt im Entwurf vor. Für die Fläche kartiert er zum überwiegenden Teil Grünland-Einsaat (GA), teilweise auch artenarmes Intensivgrünland (GI) sowie straßenbegleitend Baumreihen (HBR) aus überwiegend Weiden und teilweise Birken.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv bewirtschaftet, so daß die Fläche insgesamt nur eine geringe Naturnähe aufweist. Nur entlang der K 62 sind einzelne Bäume und teilweise auch Baumreihen straßenbegleitend vorhanden. Weitere Grünelemente, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3 Beeinträchtigungen

Die Beurteilung des Plangebietes ist vor dem Hintergrund der bereits erwähnten Standortüberlegungen und Alternativenbewertung zu sehen. Die Standortwahl war letztlich unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen des Plangebietes sowohl auf Naturhaushalt und Landschaftsbild als auch den Siedlungsbestand getroffen worden. Weiteres Kriterium war die Flächenverfügbarkeit. Besonders kritisch ist dabei die freie Lage im Außenbereich und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist folgendes festzustellen:

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

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

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

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

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

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

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt, der Planbereich grenzt nicht direkt an den Siedlungsbereich Neulands an. Durch die Planung erfolgt insofern ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Zur Straße ist der Planungsbereich durch vorhandene Baumreihen bereits ansatzweise abgeschirmt. Zur freien Landschaft ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine Randeingrünung mit 8 m Breite vorgesehen. Die Darstellung der Eingrünung in diesem sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft erfolgt zur Sicherung der Maßnahme auf öffentlichem Grund. Zur L 113 ist ein privater Grünstreifen mit einer Tiefe von 6 m zur Abschirmung vorgesehen.

Die geplante Randeingrünung verbessert die Einbettung der gewerblichen Bauflächen in das Landschaftsbild. Darüber hinaus wird der Eingriff durch entsprechende Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie zur Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen ausgeglichen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

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

Boden und Gewässer

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

Grün

- Schutz und Erhalt der bestehenden Bäume und Gehölze, insbesondere auch während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen – auch außerhalb des Plangebietes.
- In den Randbereichen Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen.
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“).

- Fassaden- und Dachbegrünung werden - soweit zweckdienlich- angeregt.
- Forderung von Gehölzpflanzungen in Abhängigkeit von der Zahl der Stellplätze

Klima und Luft

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

Orts- und Landschaftsbild

- Dichte Randeingrünung zur Abschirmung.
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen).
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen.
- Einschränkungen für Materialverwendungen im Außenwandbereich und für Werbeanlagen (s. Gestaltungsvorschriften).
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen; Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen.

5.5 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren. 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 in-selartigen 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 realistisch, wenn eine angemessene Grünstruktur etabliert werden kann.

Der dörfliche Siedlungscharakter 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 umgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage. Daher ist die Sicherung der Integration in das Landschaftsbild durch eine abschirmende Eingrünung besonders wichtig. Zu diesem Zweck werden zur freien Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Die Pflanzstreifen haben im Regelfall eine Tiefe von 6 m, an der nördlichen Grenze des Planungsbereiches kommt noch der Entwässerungsgraben mit einer Breite von 4 m und der angrenzende Räumstreifen hinzu. Die Art der Bepflanzung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Nadelgehölze sind grundsätzlich nur als Einzelgehölze zulässig.

Die am Straßenrand der L 113 bzw. K 62 vorhandenen Bäume werden, ausgenommen im Zufahrtbereich an der 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 Baugebiete erreicht werden kann.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

5.6 Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 10.560 m².

Für öffentliche und private Randeingrünungsmaßnahmen sind insgesamt 1.580 m² vorgesehen; die Fläche des Entwässerungsgraben beträgt ca. 620 m².

Als zukünftige Neubauf Flächen (Gewerbegebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt noch 8.360 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7, die maßgeblich auch für den mit 12 m sehr breiten Straßenraum angenommen wird, bedeutet dies eine **Neuersiegelung** von bis zu **5.855 m²** Grundstücksfläche.

Innerhalb des Planbereiches stellen die umgebenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die verbindlich festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten einen Ausgleich von **1.580 m²** dar.

Daraus errechnet sich für Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, ein Ausgleichsbedarf von ca. **4.275 m²**.

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. Diese Flächen sind für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die sich aus diesem **Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet an der K 62“** und aus der **Ergänzung Nr. 1 „Kamper Weg“** der Gemeinde Engelschoff ergeben. Überschreitet die auf diesen Flächen erreichbare Kompensation die aktuellen Erfordernisse aus den genannten Bauleitplänen, 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 dem 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 dort zur Verfügung:	ca. 1565 m ²
---	-------------------------

Insgesamt stehen demnach ca. 10.000 m² an Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Gesamtfläche für Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 10.000 m ²
für die Gehölzpflanzungen wird von einer doppelten 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 m²
Überschuß für künftige Planungen	ca. 8.720 m²

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

5.6.1 Ausgleichsfläche Neuland

Rahmenbedingungen / Bestand:

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche ist im Landschaftsplan des Landkreises Stade als mesophiles Grünland 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 weitläufige 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 Wiesenlandschaft 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.

5.6.2 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 Salzhörrichte 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 Baulast notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde. Darin wird das Pflegekonzept im Detail festgelegt.

6. Immissionsschutz

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Gemäß §8 Abs.1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich 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.

7. Altablagerungen

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

8. Denkmalschutz

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

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

9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Gemeinde 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.

10. Bodenordnung

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

11. Kostenschätzung

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

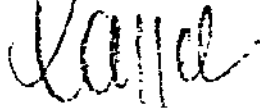
12. Finanzierung

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

14. Flächenangaben

Baugebiete:	westliche Fläche des Gewerbegebiet:	3.335 m ²
	östliche Fläche des Gewerbegebiet:	3.985 m ²
	Zwischensumme Gewerbegebiete:	7.320 m ²
Grünflächen:	öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:	890 m ²
	Streifen für Räumgut (öffentlich):	690 m ²
	private Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:	300 m ²
	Zwischensumme Grünflächen:	1.880 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	Entwässerungsgraben	620 m ²
Verkehrsflächen:	private Verkehrsfläche	740 m ²
Gesamtfläche des B-Plangebietes:		10.560 m²

Im März 2000

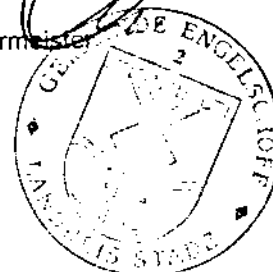


Dipl.-Ing. U. Cappel
Stadtplaner

Engelschoff, den

04.04.2000

Bürgermeister



Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“

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
Birne
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hartnigel
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbirne

**Gehölze für freiwachsende und
geschnittene Hecken**

Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdom
Liguster
Kornelkirsch
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

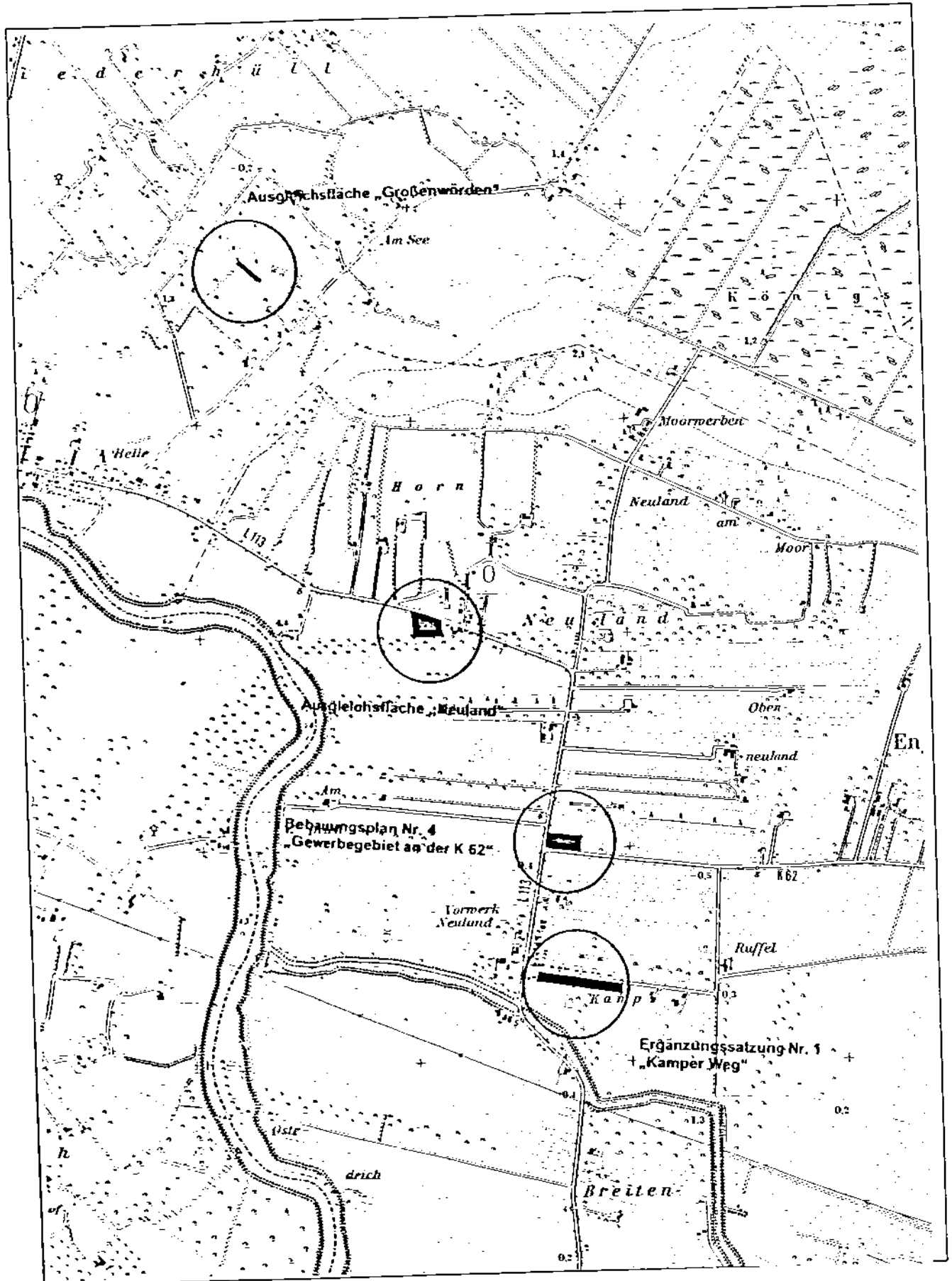
Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelieber
Kletterrose

Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“

M 1:25.000

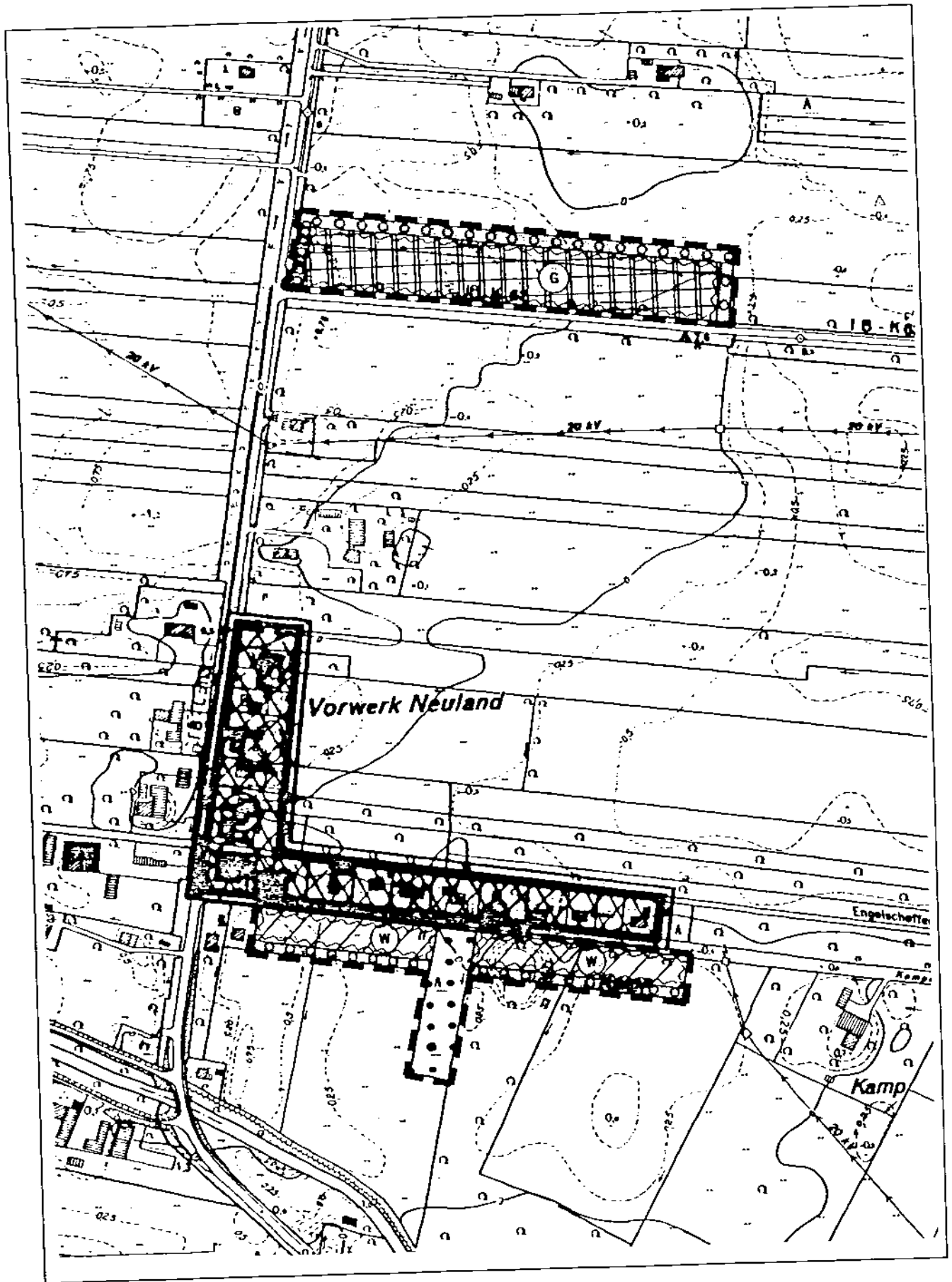
Übersichtsplan



Anlage 3 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“

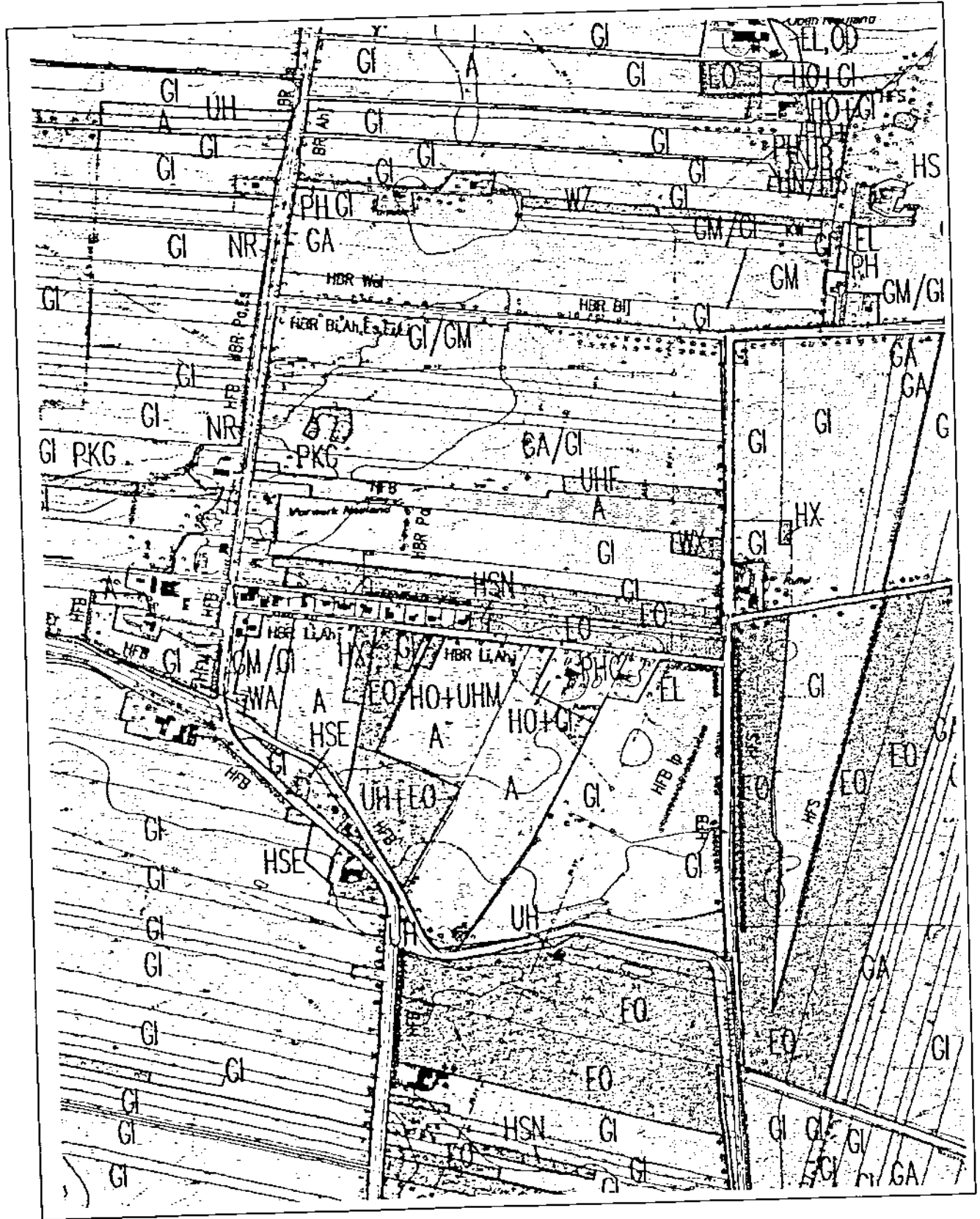
M 1:5.000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

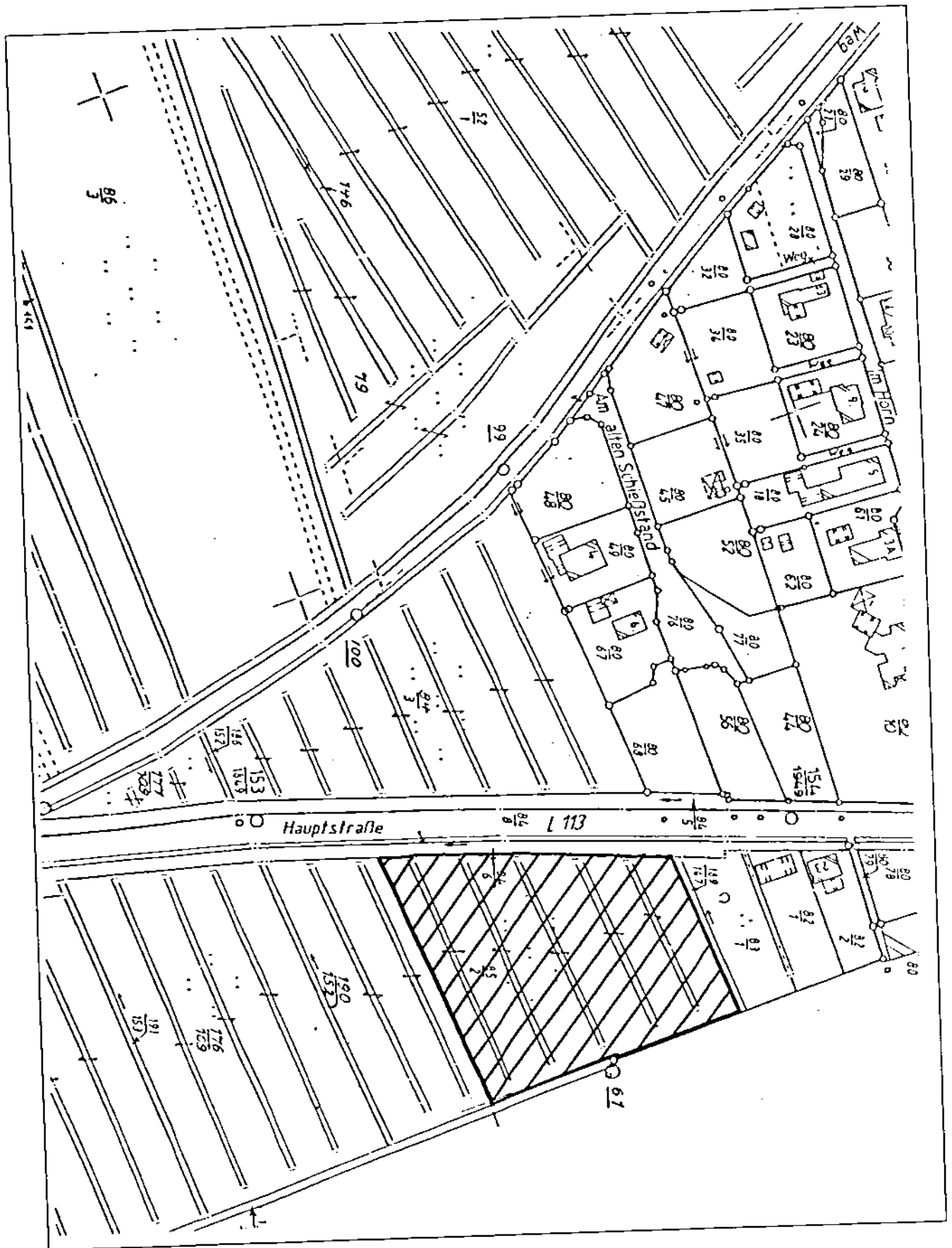


Anlage 4 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“
Auszug aus der Biotoptypenkartierung des Entwurfes zum Landschaftsplan
durch das Büro Sumfleth, Guderhandviertel

M 1:10.000



Anlage 5 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“
Ersatzfläche Neuland- Auszug aus der Flurkarte ca. 1 : 2.000



Anlage 6 zum
Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelschoff für das „Gewerbegebiet an der K 62“
Ersatzfläche Großenwörden- Auszug aus der Flurkarte ca. 1 : 2.000

