

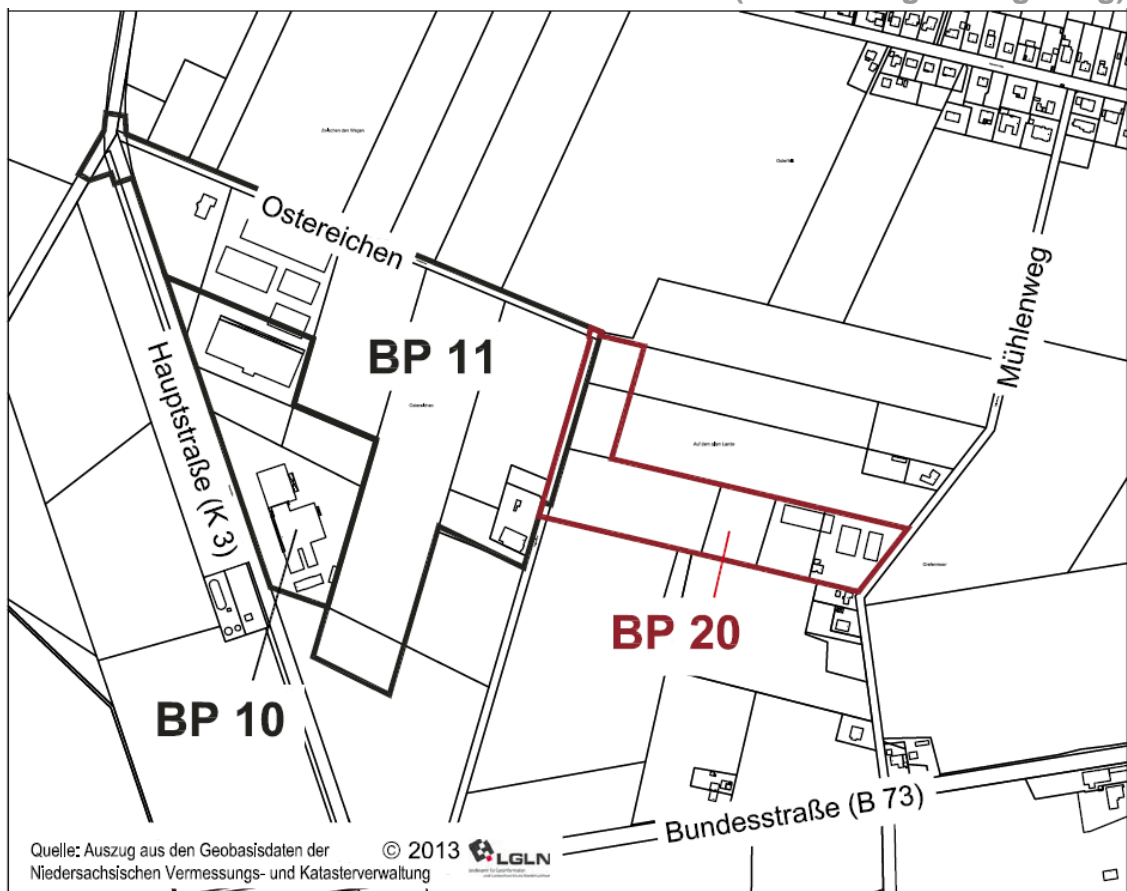
**„Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen – 2. Abschnitt“**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Teil A: Begründung und Abwägung**

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: Satzung Oktober 2015

Auftraggeber:

**Gemeinde Hammah**

Bahnhofstraße 49

21714 Hammah

[gemeindehammah@oldendorf-himmelpforten.de](mailto:gemeindehammah@oldendorf-himmelpforten.de)



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11  
[stadtplanung@cap-plan.de](mailto:stadtplanung@cap-plan.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Sonstige Fachplanungen .....	5
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung .....	5
3.2	Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen .....	5
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften.....	9
4.4	Erschließung.....	10
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
4.6	Artenschutz.....	12
4.7	Ver- und Entsorgung.....	13
4.8	Immissionsschutz.....	14
4.9	Forstwirtschaft .....	15
4.10	Landwirtschaft.....	15
4.11	Denkmalschutz .....	15
4.12	Altlasten und Altablagerungen .....	15
4.13	Bodenschutz .....	15
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>17</b>
5.1	Bodenordnung .....	17
5.2	Kosten und Finanzierung .....	17
5.3	Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen .....	17
<b>6</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>17</b>



# 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 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

## 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Die Fläche befindet sich im Südosten der Ortslage Hammah-Mittelsdorf und wird von Westen über das angrenzende, bestehende Gewerbegebiet Ostereichen und den Weg Ostereichen und von Osten über den in Richtung Siedlung Mittelsdorf führenden Mühlenweg erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- ein Hofgehölz mit angrenzender Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Norden,
- den Mühlenweg im Osten,
- die bestehende Wohnbebauung entlang des Mühlenweges und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Süden sowie
- den Weg Ostereichen mit den angrenzenden, teils bereits bebauten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans Mittelsdorf Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemeinde Hammah, Gemarkung Mittelsdorf, Flur 2 in die Planung einbezogen: 71/1, 71/4, 71/5, in einem 50 m breiten Streifen im Westen des Plangebietes, teilw. die Flurstücke 72/1 und 73/1 sowie Teile der Wegeparzelle Ostereichen, Flurstück 94/1.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt (beplante Fläche) ca. 3,82 ha.

## 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

### Anlass der Planung

Im Südosten der Ortslage Hammah-Mittelsdorf soll das bestehende Gewerbegebiet „An der Molkerei II“ erweitert werden. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich auf einen ca. 80 m breiten Streifen zwischen dem an das bestehende Gewerbegebiet grenzenden Weg Ostereichen und dem Mühlenweg in der Außenbereichssiedlung Grefenmoor sowie Richtung Norden auf einen ca. 50 m breiten Streifen entlang des Weges Ostereichen.

Konkreter Planungsanlass sind bauliche Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens am Mühlenweg, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. In diesem Zusammenhang soll eine für die angrenzende Wohnbebauung verträglichere Erschließung des Betriebes über das bestehende Gewerbegebiet „An der Molkerei II“ ermöglicht werden. Hierdurch wird auch die Kreuzung B 73 / Mühlenweg / Weißenmoor, die gegenwärtig eine Gefahrenstelle darstellt, entlastet. Die Umsetzung soll daher möglichst zeitnah erfolgen.

Hammah hat sich in den letzten Jahren im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu einem interessanten ländlichen Gewerbestandort entwickelt, der aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage vergleichsweise gut nachgefragt ist.

Zwar gibt es derzeit noch freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet an der Molkerei II westlich des Plangebietes; ein Großteil dieser Flächen wird jedoch in absehbarer Zeit für Erweiterungsbestrebungen ansässiger Gewerbebetriebe in Anspruch genommen werden. Benötigt werden große zusammenhängende Flächen, die direkt an die bestehende Gewerbeflächen grenzen.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Molkerei“ von einem Bedarf kleinteiligerer Flächen ausgegangen werden musste, ist die derzeit festgesetzte, das Gewerbegebiet querende, Erschließungsstruktur für diese Entwicklung nicht mehr geeignet. Auch hat die mittlerweile realisierte Bebauung die vorgesehene Erschließung obsolet werden lassen. Der Bebauungsplan wird daher nach Vorliegen genauerer Planungserfordernisse absehbar ebenfalls zu ändern sein.

Vor diesem Hintergrund sollen daher im Zuge des Ausbaus der bestehenden Erschließung mit dieser Bebauungsaufstellung kleinteilig weitere Bauflächen für örtliche Gewerbebetriebe östlich des Weges Ostereichen bereitgestellt werden, um die zukünftige gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Hammah weiterhin bedarfsgerecht vorbereiten und steuern zu können.

### Planungserfordernis

Die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Strukturen und der damit verbundenen Arbeitsplätze, denn diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung. Betriebe, die sich hier ansiedeln, müssen sich in ihrer Eigenart jedoch in die ländliche Umgebung des Plangebietes einfügen. Auch dies gilt es planerisch sicherzustellen.

Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist aber noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Für die genannten Planungsabsichten ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## Ziele der Planung

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für einen bestehenden örtlichen Gewerbebetrieb dienen und gleichzeitig kleinteilige Flächen im Osten des Weges Ostereichen, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, dienen. Damit wird auf erste Nachfragen ansässiger Unternehmen nach gewerblichen Bauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten reagiert. Die Entwicklung soll sich auf den Eigenbedarf ausrichten, d.h. vornehmlich ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

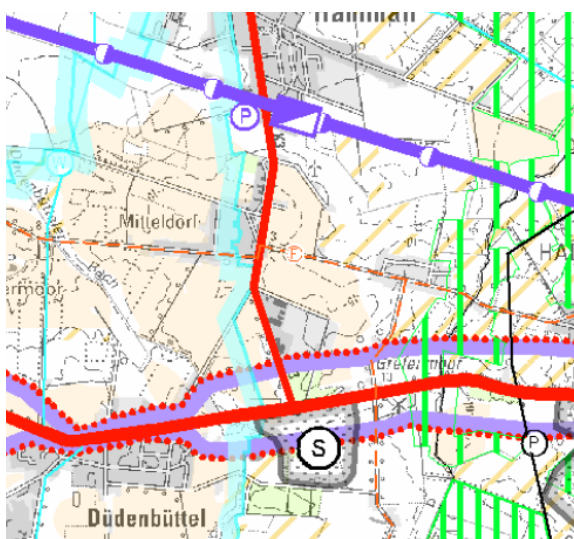
Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen- 2. Abschnitt“ verfolgt die Gemeinde Hammah die folgenden allgemeinen Ziele und Zwecke:

- Planungsrechtliche Absicherung und Schaffung betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten (Erweiterungsflächen) für ein bestehendes landwirtschaftliches Lohnunternehmen im Osten des Plangebietes,
- Kleinteilige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf,
- Sicherung einer geordneten Erschließung,
- Sicherung des Immissionsschutzes für benachbarte Wohnbebauung,
- Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung
- Sicherung einer Randeingrünung zur besseren Einbettung des Plangebietes in die Umgebung sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2012 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.



Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

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 zum Plangebiet. Das Mittelzentrum Stade liegt etwa 9 km vom Plangebiet entfernt.

An Standorten außerhalb der zentralen Orte soll sich die Siedlungsentwicklung an den geplanten und vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten. Dabei ist die Entwicklung an den Haltepunkten des ÖPNV zu konzentrieren.

Im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen bzw. zu sichern.

Bei der Planung neuer Gewerbegebiete soll ein ausreichender Abstand zu Wohngebieten, Vorranggebieten der Trinkwassergewinnung sowie Natur und Landschaft eingehalten werden. Es sollen zudem die Voraussetzungen für eine orts- und landschaftsangepasste Entwicklung von Gewerbegebieten geschaffen werden.

Im RROP ist der westliche Teilbereich des Plangebietes als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Darüber hinaus liegen Teile des Plangebietes sowie der umgebende Bereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials. Durch die relativ kleinflächige geplante Neuausweisung eines Gewerbegebietes wird die Vorsorgefunktion des weiträumigen Vorbehaltsgebiets nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Lärmbereich der Bundesstraße 73, welche als Hauptverkehrsstraße festgelegt ist. Betroffen sind Flächen des Lohnunternehmens, die als Bestand zu werten sind.

Die K 3 Richtung Hammah ist als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet hält einen, für die angestrebte Nutzung ausreichenden Abstand zu den genannten Straßen. Der Mühlenweg östlich des Plangebietes ist als regional bedeutsamer Fahrradweg festgelegt und hat somit einen besonderen Wert für die Erholungsfunktion.

Das südlich der Bundesstraße liegende Vorranggebiet Rohstoffgewinnung „Sand“ wird aufgrund des Abstandes durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 36. Änderung. Die 37. und 38. Änderung sind im Verfahren. Das Plangebiet ist bereits als gewerbliche Baufläche mit einer beidseitigen Randeingrünung dargestellt. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet Ostereichen an. Auch die Erweiterungsflächen Richtung Norden, die Gegenstand dieses Bebauungsplans sind, sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt direkt ein Hofgehölz an, das im FNP als Wald kartiert ist.



Das geplante Gewerbegebiet ist annähernd deckungsgleich mit der Darstellung des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan als aus diesem entwickelt anzusehen ist. Die dargestellten Randeingrünungen werden im Rahmen des Entwicklungsgebotes konkretisiert.

Ausschnitt aus dem FNP der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)



## 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.

Alle Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der näheren Umgebung gibt es allerdings Gehölzbestände und sowohl in Düdenbüttel als in Hammah sind Vorkommen der Breitflügelfledermaus bekannt. Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind deshalb 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

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes zwischen der B 73 und den Siedlungsteilen Mittelsdorf und Grefenmoor. Es grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „An der Molkerei II“ und reicht im Osten bis zur Straße „Mühlenweg“, wo bereits ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen angesiedelt ist.

Im Westen bildet der Weg „Ostereichen“ als Teil der Erschließung des direkt angrenzenden Gewerbegebiets die Grenze des Plangebietes, das eine Gesamtgröße von ca. 3,82 ha hat.

Der Bahnhof Hammah liegt in ca. 2 km nördlicher Richtung.

Der Mühlenweg bindet im Süden direkt an die B 73 an. Das geplante Gewerbegebiet ist zudem über die bestehende Straße „Ostereichen“ an die K 3 angeschlossen, die weiter südlich mit einem gut ausgebauten Kreuzungsbereich in die B 73 mündet. Die B 73 liegt in etwa 230 bis 350 m Entfernung südlich des Plangebietes.

### 3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen

Der bebaute Teil der Änderungsfläche wird von einem Lohnunternehmer als Wohn- und Betriebsgelände mit den entsprechenden Gebäuden und Anlagen genutzt. Dies sind rund 10.500 m<sup>2</sup> im Osten des Plangebiets.

Im Norden des Lohnunternehmens grenzt Baumbestand an, der als Hofgehölz einzustufen ist. Etwa 350 - 450 m nördlich des Plangebietes beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Mittelsdorf-Siedlung.

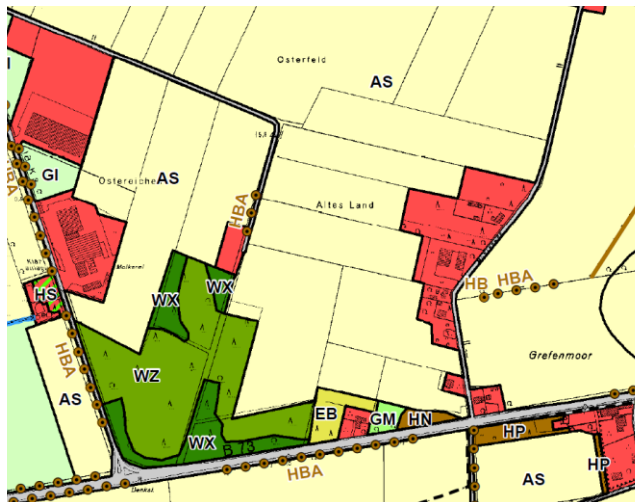
Entlang des Mühlenwegs gibt es in der Nähe des bestehenden Betriebes einige Einzelwohnhäuser in Außenbereichslage mit zum Teil ebenfalls Gehölzbeständen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Zum vorhandenen Waldbestand südlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich zwischen den K 3 und der B 73 wird ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten, der als ausreichend eingestuft wird.

Ansonsten ist das Plangebiet von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Westlich des Weges Ostereichen und somit direkt an das Plangebiet angren-

zend, hat sich zudem bereits ein Betrieb innerhalb des bestehenden angrenzenden Gewerbegebietes angesiedelt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet und ist in der Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade entsprechend als Sandacker (AS) dargestellt. Insgesamt weisen die Flächen innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Naturnähe auf. Entlang der Straße Ostereichen im Westen sind straßenbegleitend drei einzelne Bäume als kleine Baumreihe vorhanden. Weitere Gehölz- oder Baumbestände befinden sich in den Randbereichen des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens im Osten des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um bestehende Ausgleichspflanzungen für den Gebäudebestand, die auch zukünftig erhalten werden. Ansonsten sind im Plangebiet keine bedeutenden Biotope oder Gehölzbestände vorhanden.



Für das Erleben des Landschaftsbildes besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Es liegt zudem in der Beeinträchtigungszone der Bundesstraße.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke mit ihren Hofgehölzen sind als Siedlungsbereich kartiert. Auch der direkt nördlich an das Plangebiet grenzende Baumbestand ist als Hofgehölz kartiert. Er besteht überwiegend aus nicht heimischen Baumarten und weist keine besondere Wertigkeit auf.

Abb.: Auszug aus der Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade

Die Zuwegungen Ostereichen und Mühlenweg sind als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Waldbestand südwestlich des Plangebietes ist als sonstiger Laubforst (WX) bzw. Nadelforst (WZ) dargestellt und besitzt in Teilen eine mittlere Biotopwertigkeit sowie eine Relevanz für den Biotopverbund als naturfernes Waldbiotop innerhalb von Waldkomplexen.

Die Gehölzbereiche, die die südlich angrenzende Wohnbebauung umgeben, sind gemäß Niedersächsischen Umweltkarten als Tümpel und Gehölze geschützte Landschaftsbestandteile (Stand der Daten: 30. 06. 2014; © 2014, geodaten@nlwkn-dir.niedersachsen.de). Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Stade 2014 sind Quartiere von Vorkommen der Breitflügelfledermaus in Mittelsdorf und Düdenbüttel kartiert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines 8 km–Radius eines besetzten Weißstorchhorstes, hat aber keine weitere Bedeutung als Nahrungshabitat.

Es ist naturräumlich der Oldendorfer Geest zuzuordnen und befindet sich in einer Höhenlage zwischen 10-14 m über Normalnull (NN). Gemäß Bestand sind auch im LRP als Landnutzungseinheit (LE) lediglich im Süden und Südwesten Wälder und Forste und ansonsten Ackerland mit Siedlungssprenkeln angegeben. Der nördlich direkt an das Plangebiet angrenzende Baumbestand ist auch hier dem Siedlungsbereich zugeordnet und nicht als Wald erfasst.

Entsprechend liegt als potenziell natürliche Vegetation (PNV) im Bereich des Waldbestandes im Süden und Südwesten des Plangebietes ein Drahtschmielen-Buchenwald

des Tieflandes (PNV Einheit 05) vor, während für das Plangebiet selbst ein Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zu Flattergras (PNV-Einheit 06) zu erwarten wäre.

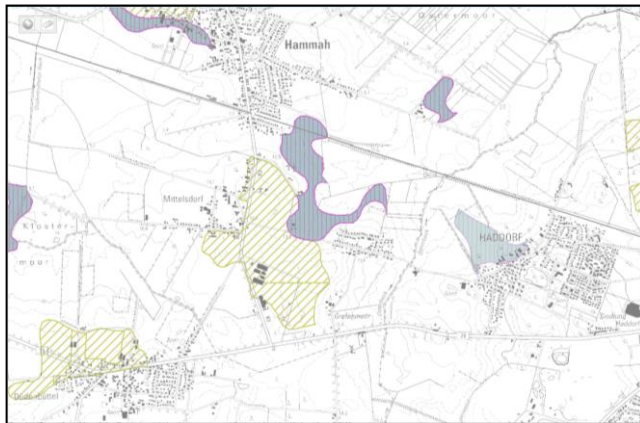
Südlich außerhalb des Plangebietes liegen naturferne Waldbiotope mit lediglich mittlerer bis eingeschränkter Bedeutung, die durch die angrenzenden Straßen / Verkehrsflächen vorgeprägt sind. Dieser Bereich hat in der Gesamtbetrachtung eine mittlere Bedeutung für waldspezifische Funktionen und bietet somit noch ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die Bäume entlang des Weges Ostereichen werden als lineare Gehölzbiotope mit hoher und mittlerer Bedeutung eingestuft. Entlang der Hauptstraße K3 gibt es kleinteilige Biotope des Grünlandes mit mittlerer bis z.T. sehr hoher Bedeutung. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Süden des Plangebietes gibt es eine vorhandene Randeingrünung, die erhalten und in die Planung einbezogen wird. Das Plangebiet hat ansonsten keinerlei Bedeutung für den Biotopschutz. Es ist dem Landschaftsbildtyp Ackerbaugesamtgebiet (LBT Ac-Ge) mit einer nur geringen Gesamtbedeutung zugeordnet. Südlich und nördlich des Plangebietes grenzt ein gehölz- und strukturreiches ackerbaulich geprägtes Gebiet an. Das Plangebiet und das bestehende Lohnunternehmen sind von dieser Darstellung ausgenommen. Die naturräumliche Bedeutung des Gebiets ist gering und das Entwicklungsziel für das Plangebiet beschränkt sich auf die Schaffung eines möglichst hohen Anteils an Siedlungsgrün und Siedlungsvegetation.

Gemäß LRP herrschen Podsolböden und deren Subtypen im Osten des Plangebietes, d.h. im Bereich des bestehenden Lohnunternehmens vor. Ansonsten überwiegen Plaggeneschböden. Gem. Bodenübersichtskarte (BÜK) 50.000 (Quelle: Nibis Kartenserver) wird hier weiter differenziert.

So liegen in den ersten ca. 100 m entlang des Mühlenweges Gley-Podsolböden vor.



Auszug Mittelsdorf aus dem Nibis Kartenserver Schutzwürdige Böden

Im Anschluss bis an die Flurstücksgrenze 71/5 und 71/6 sind Podsolböden kartiert und daran anschließend folgen Plaggeneschböden, die von Braunerden unterlagert werden. Plaggeneschböden gehören zu den schutzwürdigen Böden, d.h. es gibt einen Verdacht auf Böden hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder Böden mit sog. Archivfunktion.

Auszug Mittelsdorf aus dem Nibis Kartenserver

Das Plangebiet liegt im Gewässereinzugsbereich von Schwinge und z.T. auch Oste. Westlich der K 3 befindet sich mit dem Düdenbütteler Bach ein Fließgewässer des reduzierten Gewässernetzes nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) mit hoher Bedeutung für die gewässerspezifische Funktion. Fließgewässer 1. und 2. Ordnung sind von der Planung jedoch nicht direkt betroffen.

Auch sind keine ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung betroffen.

## 4 Planinhalt und Abwägung

### Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes vor. Dabei sollen insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten für ein im Osten des Plangebietes vorhandenes Lohnunternehmen und eine möglichst konfliktarme Erschließung für die am Mühlenweg vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Gebietes sollen sich dabei an denen des benachbarten, bestehenden Gewerbegebietes orientieren. Eine Einbettung des Gebietes in die Landschaft soll durch die Schaffung von Randeingrünungen erfolgen, die das vorhandene Grüngerüst in der Umgebung des Plangebietes ergänzen.

An zentraler Stelle im Plangebiet ist zudem zur Aufnahme des Oberflächen- bzw. Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und zum Teil der privaten Grundstücksflächen die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

### 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.

Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkelei“ erfolgen keine Einschränkungen der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Aufgrund der Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet und die Entfernung zu den Siedlungsschwerpunkten Hammah und Mittelsdorf werden hinsichtlich der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für das Plangebiet Einschränkungen gemacht. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen als Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Weiterhin die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die Lage abseits des Siedlungsgefüges für diese Einrichtungen ungeeignet ist.

Aus der Struktur insbesondere kleinerer örtlicher Betriebe ergibt sich häufig der Wunsch, dass der Betriebsstandort zugleich Wohnort ist. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsbelange kann jedoch eine allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden nicht festgesetzt werden, sondern dies muss jeweils im Einzelfall geprüft werden.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das im Rahmen des § 17 Abs. 1 der BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird nicht ganz ausgeschöpft, da es sich um einen weiterhin ländlich geprägten Standort handelt, an dem eine geringere Dichte erwünscht ist. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,6** sowie eine Geschossflächenzahl von **0,8** festgesetzt. Gem. § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die

Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 um bis zu 50% überschritten werden. Dies wird als angemessen angesehen.

Festsetzungen über die Bauweise im Plangebiet sind entbehrlich. Entsprechend der Lage und der überwiegend kleinteilig bebauten Umgebung des Gebietes wird jedoch die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** auf zwei Vollgeschosse (**II**) beschränkt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Ergänzend werden zur Begrenzung der **zulässigen Bauhöhen** die Firsthöhe (**FH**) auf **9,00 m** und die Traufhöhe (**TH**) auf **7,00 m** als Höchstmaß beschränkt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine angemessene gewerbliche Nutzung, sichern aber gleichzeitig einen angemessenen Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung und zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, d.h. zum Weg Ostereichen oder zum Mühlenweg.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ermittlung der Firsthöhen können Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt bleiben. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die **Baugrenzen** zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den Festsetzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes und halten in der Regel einen Abstand von 5 m zu den Grenzen des Plangebietes, den Randeingrünungen sowie öffentlichen Verkehrsflächen ein. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, auf den als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen errichtet werden. Dadurch wird ein ausreichender Abstand von Gebäuden zu den Straßenverkehrsflächen sichergestellt und auch die festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Das neue Gewerbegebiet liegt, durch in der näheren Umgebung vorhandene Hofgehölze, gut eingebettet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Entlang des Mühlenweges sind die Bestandsbauten des Lohnunternehmens prägend. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Trotzdem werden Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten zur Wahrung und Entwicklung der sehr dörflich geprägten Umgebung als wichtig erachtet.

Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

### **Materialien**

Für Außenbauteile von Gebäuden dürfen nur Materialien mit matter Oberfläche verwendet werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind zulässig.

Hochglänzende oder stark reflektierende Materialien können eine unerwünschte, störende Fernwirkung entfalten und sollen daher im Plangebiet möglichst keine Verwendung finden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Auch hier sollte auf eine möglichst blendfreie Ausgestaltung geachtet werden.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere nachts keine störende Fernwirkung von den Werbeanlagen ausgeht.

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

### **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 bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4.4 Erschließung**

### **Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 3 und die bestehende Straße Ostereichen westlich des Plangebietes, die bereits für das bestehende Gewerbegebiet genutzt wird.

Teile der bestehenden Verkehrsfläche werden in das Plangebiet einbezogen, da ergänzend zum Bestand eine mit einem Durchmesser von 28,5 m großzügige Wendeanlage geplant ist, die zukünftig auch für Lastzüge eine Wendemöglichkeit innerhalb des Gewerbegebietes ermöglicht. Die Wegeverbindung Ostereichen bleibt im weiteren Verlauf Richtung Süden auch zukünftig dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten.

Vorgesehen ist, die betrieblichen Verkehre statt über den mit Wohnbebauung gesäumten Mühlenweg zukünftig ausschließlich über das Gewerbegebiet zu lenken. Davon unbenommen ist die Wohn- und Büronutzung des Lohnunternehmens, deren Anbindung auch weiterhin über den Mühlenweg erfolgen kann.

Die innere Erschließung der Gewerbeflächen wird, wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet, durch die Straße Ostereichen erfolgen. Der Einmündungsbereich in die Kreisstraße 3 befindet sich etwa in 600 m Entfernung. Von hier aus ist dann auf kurzem Wege die Bundesstraße 73 erreichbar.

Aufgrund der Erschließungskonzeption über das bestehende Gewerbegebiet im Westen können erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehr für die Wohnbebauung am Mühlenweg vermieden bzw. gegenüber der bestehenden Situation sogar deutlich reduziert werden.

### **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Zwischen Mühlenweg und Ostereichen soll eine Leitungstrasse für den Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme vorgehalten werden. Diese Trasse dient zugleich der Sicherung einer dauerhaften Erschließung für das bereits ansässige Lohnunternehmen und der Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens.

Zur dauerhaften planungsrechtlich Absicherung der freizuhaltenen Bereiche wird im Süden des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Straßen Ostereichen und Mühlenweg festgesetzt. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und der der Anlieger einzuräumen. Ferner ist die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Davon unbenommen können auf den Grundstücken weitere Privatwege je nach Erfordernis ausgestaltet werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht umfasst diejenigen Leitungen, die in der Regel zur Erschließung und Versorgung der betreffenden Grundstücke erforderlich sind, d.h. insbesondere Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade ist das Entwicklungsziel für das Plangebiet die Schaffung eines möglichst hohen Anteils an Siedlungsgrün und Siedlungsvegetation. Auch in den angrenzenden Bebauungsplänen gibt es umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung.

Nach erfolgter Bebauung bildet das Plangebiet den Siedlungsrand, so dass die Integration in das Landschaftsbild durch eine abschirmende Eingrünung wichtig ist. Zu diesem Zweck werden zur freien Landschaft im Süden, Norden sowie östlich der Bauflächen entlang des Weges Ostereichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Tiefe von jeweils 5 m festgesetzt. Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist dreireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten.

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Nadelgehölze sind somit nicht zulässig.

Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun einzufassen. Der Knotengeflechtzaun ist nach 5 Jahren zu entfernen.

Im Plangebiet ist bei der Detailplanung des Straßenraumes mindestens je 20 m Straßenlänge ein Laubbaum vorzusehen und beim Ausbau zu pflanzen. Hier können Stieleichen (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) zur Verwendung kommen. Gewünscht ist ein durchgrünter, alleeartiger Charakter der Straßenräume im Gewerbegebiet.

Da künftige Zufahrten noch nicht feststehen, kann diesbezüglich lediglich eine textliche Festsetzung erfolgen.

Um auch in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes eine großzügige Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen, ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum, z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen.

zen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Diese Anpflanzungen müssen bis zur Bauabnahme des jeweiligen Bauvorhabens nachgewiesen werden.

Je 4 versiegelte Stellplätze ist zudem ein zusätzlicher standortheimischer Laubbaum aus folgender Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Feldahorn (*Acer campestre*). Diese Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

Die Umsetzung der Randeingrünung und der sonstigen Anpflanzungen soll sukzessive mit der Erschließung und Bebauung der Flächen erfolgen, um die derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen der angrenzenden Flächen nicht einzuschränken.

Die bestehenden Anpflanzungen im Bereich des Lohnunternehmens, d.h. die Randeingrünung im Südosten des Plangebietes sowie eine dreiecksförmige Fläche im Südwesten, werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf der heimische standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten sind.

Alle erfolgten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität und auf demselben Grundstück zu schaffen.

Die auf der Wegeparzelle Ostereichen vorhandenen Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs kann somit durch die Gehölzanpflanzungen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Der Großteil der Flächen ist jedoch außerhalb des Plangebietes im „Flächenpool Stellberg“ der Gemeinde Hammah zu kompensieren.

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

## 4.6 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.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wurde eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen des Anhangs IV der FHH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten durchgeführt.

Zu den Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie zählen alle Fledermausarten. Im Plangebiet sind Quartiere, d.h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen aufgrund fehlender Strukturen allerdings auszuschließen. Auch Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die das Plangebiet überqueren, sind nicht anzunehmen.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung führt der Fachbeitrag aus, dass Brutvorkommen weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten im Plangebiet möglich aber unwahrscheinlich sind. Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auch bei der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung nicht berührt



werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

## **4.7 Ver- und Entsorgung**

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

### **Wasserversorgung**

Das geplante Gewerbegebiet kann an die örtliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist für die Erweiterung des Gewerbegebiets voraussichtlich nicht ausreichend. Es ist davon auszugehen, dass mindestens ein zusätzlicher Löschwasserbrunnen zu errichten ist, dessen Standort gemeinsam mit der Feuerwehr zu bestimmen ist.

### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Zur Reduzierung des durch die vermehrte Versiegelung entstehenden Regenwasserabflusses ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken über ein Sickerbecken oder Sickerschächte zur Versickerung zu bringen. Diese Regelung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans des angrenzenden Gewerbegebiets „An der Molkerei II“ und wird auch für das Plangebiet entsprechend textlich festgesetzt.

Das Grundwasser liegt etwa 13 m unter Geländeoberfläche. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Aus ökologischer Sicht ist es wünschenswert, das unverschmutzte Regenwasser zu sammeln, es dem Brauchwasserkreislauf zuzuführen und wieder zu nutzen.

Das im Straßenbereich anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das im zentralen Teil des Plangebietes geplante Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von etwa 600 m<sup>3</sup> geleitet, in dem die Rückhaltung und sukzessive Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Hier kann auch das Wasser der Hofflächen versickert werden. Entsprechende Benzin-, Öl- und Sandfangbecken werden vorgeschaltet.

Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens ist auch für Unterhaltungszwecke über ein vorgesehenes Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFL) abgesichert. Eine zusätzliche Umfahrung wird nicht als notwendig erachtet.

Die Oberflächenentwässerung wird vom beauftragten Ingenieurbüro Galla fach- und sachgerecht entsprechend den geltenden Regelwerken geplant.

Neben dem Plangebiet, das abzüglich des Bestandes eine Fläche von ca. 29.500 m<sup>2</sup> aufweist, werden bei der Entwässerungsplanung Bestandsflächen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 „An der Molkerei“ und potenzielle Entwicklungsflächen im Norden des Plangebietes als weitere Einzugsbereiche mit zusammen ca. 20.000m<sup>2</sup> Fläche berücksichtigt.

Die Entwässerungsplanung wird zudem Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein und beim Landkreis Stade zur Prüfung und Genehmigung eingereicht. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation (Druckrohrleitung Mühlenweg) ist möglich. Zu Erschließung der westlichen Flächen des Plangebiets wird eine Freigefälleleitung verlegt, die dem natürlichen Geländegefälle folgt. Über ein entsprechendes Leitungsrecht bzw. in diesem Fall erweitert über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird planungsrechtlich abgesichert, dass der Bereich nicht überbaut werden darf.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz der EWE sichergestellt werden. Vor Beginn der Erschließungsplanung ist die EWE rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Anlagen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- oder auch Wärmegewinnung sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

## **4.8 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Immissionskonflikte zu den zentralen Siedlungsbereichen können auf Grund des Abstandes zum geplanten Gewerbe ausgeschlossen werden. Betroffen von der Planung ist jedoch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Mühlenweges in Grefenmoor, über den der bestehende Betrieb derzeit erschlossen wird. Betriebliche Maßnahmen müssen daher die Nähe der Wohnbebauung im Außenbereich berücksichtigen und ggf. Schutzvorkehrungen treffen, damit eine unzulässige Beeinträchtigung vermieden wird. Hierüber ist beim Vorliegen konkreter Planungen und nach Kenntnis des Abwägungserfordernisses in den Einzelgenehmigungsverfahren ggf. ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

### **Verkehrslärm**

Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur B 73 als Hauptverkehrsstraßen wird von keinen Beeinträchtigungen der für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungen ausgegangen. Die Bundesstraße 73 liegt zwischen 230 und 350 m vom südlichen Randbereich des Plangebietes entfernt. Gemäß vorliegender Lärmkartierung für die B73 (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen) werden Lärmwerte von 51-55 dB(A) nachts und 56-60 dB(A) tags im Süden des Plangebietes, d.h. vorwiegend auf den Flächen des bestehenden Lohnunternehmens, erreicht. Richtung Norden nehmen die Werte deutlich ab.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm in Gewerbegebieten (GE) werden somit deutlich unterschritten.

Zusätzlicher Verkehr auf der Straße Mühlenweg ist durch die Planung nicht zu erwarten. Wenn der betriebliche Verkehr zukünftig ausschließlich über das Gewerbegebiet „Ostereichen“ abgewickelt wird, ist vielmehr mit einer deutlichen Entlastung für die Anwohner zu rechnen.

### **Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der direkten Umgebung des Plangebietes 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.

## **4.9 Forstwirtschaft**

Das Grundstück grenzt unmittelbar an ein bewaldetes Grundstück an, das jedoch als Hofgehölz erfasst ist. Es handelt sich demnach hierbei nicht um Wald gem. §2 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), so dass Waldbelange nicht betroffen sind. Aussagen bezüglich des Mindestabstands zum Wald erübrigen sich. Der zum bewaldeten Grundstück gelegene Bereich des Betriebsgrundstücks ist zu dem bereits mit einer Halle bebaut. Weitere Bauten in der Nähe vorhandenen Baumbestandes erfolgen nicht.

## **4.10 Landwirtschaft**

Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **4.11 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.

## **4.12 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.

## **4.13 Bodenschutz**

Im gesamten westlichen, bislang noch unbebauten Teil des Plangebietes liegen gem. Auszug aus dem Nibis Kartenserver (s. Kap. 3.2) Bereiche vor, in denen schutzwürdige Böden zu erwarten sind (hier: Böden hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung/ Plaggenesche). Dieser Bereich schutzwürdiger Böden erstreckt sich weit nach Westen, so dass nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche innerhalb des Plangebietes liegt.

Die in der Karte dargestellten Gebiete mit schutzwürdigen Böden stellen allerdings nur Suchräume dar. Es steht also nicht fest, ob und in welchem Umfang im Plangebiet tatsächlich schutzwürdige Böden anzutreffen sind. Auch das im Zuge der Entwässerungsplanung angefertigte Bodengutachten konnte hierzu keine detaillierten Erkenntnisse beisteuern.

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden div. Standortüberlegungen und Alternativbewertungen vorgenommen. Die Standortwahl wurde letztlich unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen des Plangebietes sowohl auf Naturhaushalt und Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen.

Bei den im Plangebiet vorliegenden Plaggeneschböden ist der Aufbau des Bodenprofils durch historische Agrarkulturtechniken geprägt. Es handelt sich um einen auf der Geest häufig vorzufindenden Kulturboden. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes soll bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. auf der Flächennutzungsplanebene, der Erhalt von Böden mit besonderer Archivfunktion berücksichtigte werden. Aufgrund der seinerzeit nicht vorhandenen Datenlage ist dies hier erkennbar nicht erfolgt.

Das Plangebiet ergänzt ein bestehendes Gewerbegebiet, dessen Weiterentwicklung derzeit forciert wird, sinnvoll und dient zudem der deutlichen Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation und auch der Verbesserung der Anbindung bestehender Betriebe. Aufgrund des Planungsanlasses, der Betriebserweiterung für das bestehende Lohnunternehmen, kommen als Erweiterungsflächen zudem nur Flächen mit direkter Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände infrage. Der Bedarf für die Entwicklung der Fläche ist somit gegeben. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

Zudem ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Böden bereits von einer erheblichen physikalischen Belastung des Bodens durch Verdichtung durch Be- und Überfahren aber auch durch Schadstoffeinträge auszugehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgewandelt. Die Gemeinde versucht dies jedoch nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen, muss zugleich aber die Funktionsfähigkeit der Gewerbeflächen im Auge behalten. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,6 scheint unter diesem Aspekt angemessen. Die Erschließung nutzt ausschließlich vorhandene Wegeverbindungen und ist somit sinnvoll gewählt.

Die Flächen werden großflächig versiegelt, zugleich aber auch durch die zu erwartende Hallenbebauung ohne Keller oder besonders tiefe Gründungen vor weiteren Umbrüchen weitestgehend geschützt.

Aus Mangel an sonstigen geeigneten Flächen hält die Gemeinde in der Abwägung an der Ausweisung des Gewerbegebietes fest.

Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Für die Kompensation sind ergänzend zu den vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet ergänzend externe Ausgleichsflächen erforderlich. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie die Kompensationsflächen, die möglichst im gleichen Landschaftsraum und in Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans gewählt werden sollen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) näher bestimmt.

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde und privater Eigentümer. Eine zweckdienliche Grundstücksaufteilung wird entsprechend der Nachfrage nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### 5.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen Planungskosten. Die Entwicklung und Erschließung der Fläche soll an die zukünftigen Grundstückseigentümer übertragen werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt dann weitere Aspekte zur Durchführung und Kostenübernahmen.

Weitergehende Kosten fallen nicht an.

### 5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

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

## 6 Flächenangaben

<b>Gewerbegebiet ca.</b>	<b>30.935 m<sup>2</sup></b>
darunter bestehendes Betriebsgelände ca.	9.605 m <sup>2</sup>
darunter Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.685 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen ca.</b>	<b>2.630 m<sup>2</sup></b>
darunter bestehende Verkehrsfläche (aus BP Nr. 11) ca.	2.035 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Regenrückhaltung</b>	<b>875 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünflächen/ Randeingrünung ca.</b>	<b>3.725 m<sup>2</sup></b>
darunter Fläche zum Erhalt von Gehölzen ca.	1.050 m <sup>2</sup>
darunter Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ca.	2.675 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Plangebiet ca.</b>	<b>38.165 m<sup>2</sup></b>

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“. Der Fachbeitrag Artenschutz ist beigelegt.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelforten  
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah.