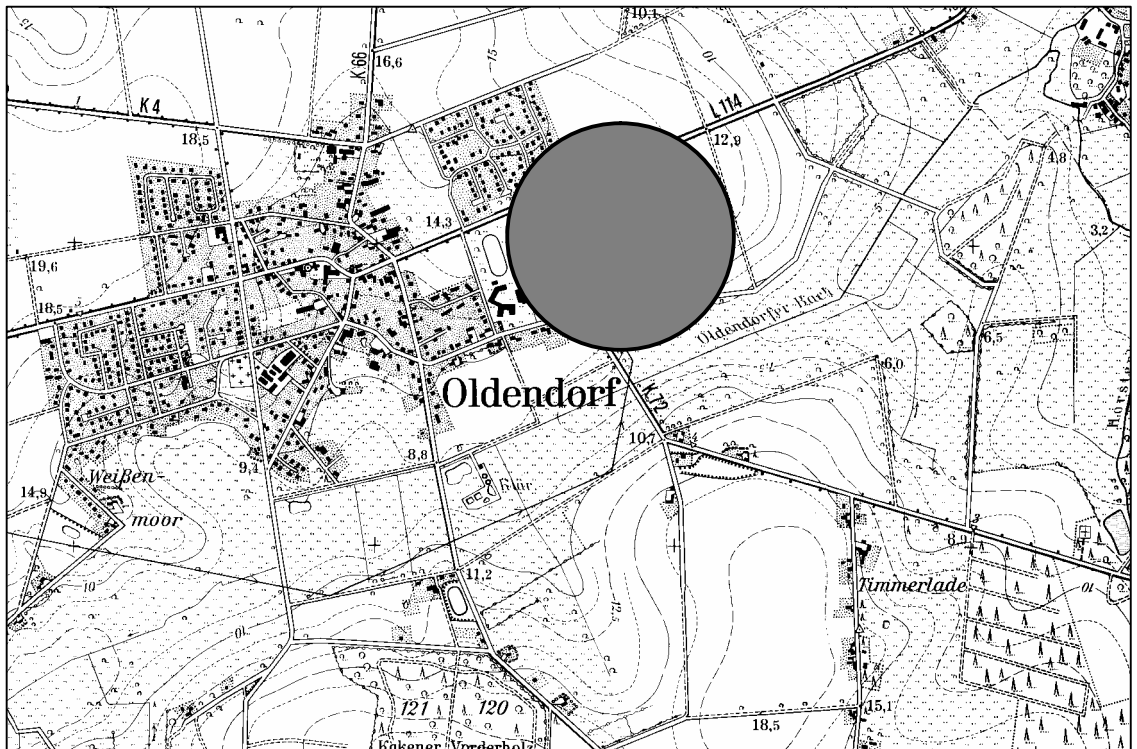


Gemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17

"Gewerbegebiet III"

mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 14. September 2005

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Oldendorf

cappel
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2179 10, Fax: 04144-2179 11

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel
Dipl.-Ing. Geisler

Bearbeitung der Eingriffsregelung:
Landschaftsarchitekt Klaus Ebler
Hauptstraße 10, 21727 Estorf

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Aussagen übergeordneter Planungen.....	3
2.1	Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm	3
2.2	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes.....	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	4
2.4	Aussagen des Landschaftsplanes.....	4
2.5	UVP-Pflicht	2
3	Städtebauliche Planung und Abwägung	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Städtebauliches Konzept.....	5
3.3	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.4	Maß der baulichen Nutzung	6
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.6	Verkehr	6
3.7	Ver- und Entsorgung	7
3.8	Schutzbelange	8
4	Naturschutz und Landschaftspflege/Eingriffsregelung	9
4.1	Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen	10
4.2	Rechtsgrundlagen:	10
4.3	Darstellung und Bewertung des Eingriffs.....	10
4.4	Konfliktanalyse.....	12
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	13
4.6	Eingriffsbewertung	13
4.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes).....	13
4.8	Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)	14
4.9	Gegeüberstellung von Bestand und durchgeführten Ersatzmaßnahmen.....	15
4.10	Zusammenfassung	16
4.11	Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	16
5	Örtliche Bauvorschriften	17
5.1	Werbeanlagen	17
5.2	Trauf- und Firsthöhen.....	17
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	18
6.1	Bodenordnung (entfällt).....	18
6.2	Kosten	18
6.3	Finanzierung	18
7	Flächenangaben	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet III“ der Gemeinde Oldendorf wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

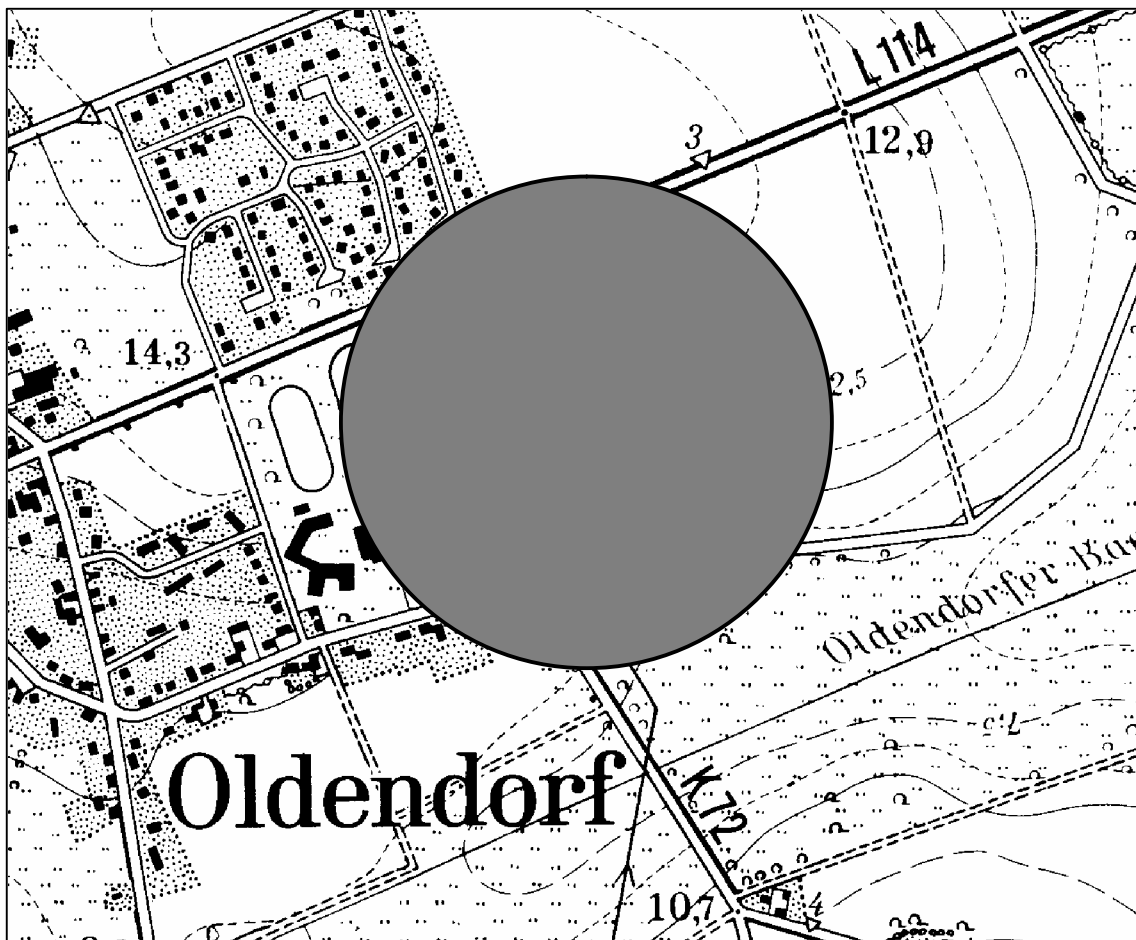
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2003

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Bereich „Gewerbegebiet III“ in der Gemeinde Oldendorf am 01.07.2004 beschlossen. Der Plan ist in Teilbereichen deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Oldendorf Ost“, der am 05.07.1984 in Kraft getreten ist. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 17 wird der frühere Bebauungsplan aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Oldendorf an der L 114 in Richtung Himmelpforten. Es liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Landesstraße. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Landstraße L 114,
- im Osten und Süden durch Ackerland,
- im Westen durch den Oldendorfer Sportplatz.



Lage des Plangebietes im Osten von Oldendorf (Maßstab 1:10.000)

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 15,2 ha. Der ursprüngliche Bestand des Bebauungsplan Nr. 9 umfasst 11,0 ha. Innerhalb dieser Fläche werden 1,0 ha durch die Überplanung mit neuen bzw. geänderten Festsetzungen versehen. Gänzlich neu werden dem Gewerbegebiet 4,2 ha hinzugefügt. Der Umfang für Neu- und Überplanung summiert sich so auf 5,2 ha. In den übrigen Bereichen bleibt die Planung unverändert bestehen. Die Planung wird hier auf den aktuellen Stand der BauNVO übergeführt.

Nach einigen kleineren Änderungen (z.B. Lage des Rad- und Fußwegs nun westlich der neuen Kreisstraße, Randeingrünung, Details des Kompensationskonzept und der Regenrückhaltung), welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird eine erneute Auslegung und eine Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz hat sich in der Praxis als nicht ausreichend erwiesen. Gewerblicher Verkehr aus dem Gewerbegebiet aber auch der Verkehr zwischen Oldendorf und Heinbockel wird auf der bestehenden K 72 auf längerem, teilweise verkehrsberuhigtem Weg und entlang von Kindergarten und Schule geführt. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Schaffung der K72 neu wird dem entgegengetreten, die Ortslage wird entlastet, die Lage des Gewerbegebietes für Gewerbetreibende attraktiver.

Die Einbeziehung des bestehenden Gewerbegebietes setzt den Stand der Planungen einheitlich auf den der Baunutzungsverordnung 90.

1.3.1 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost folgende Ziele:

- Verbesserung der Erschließungssituation des bestehenden Gewerbegebietes und damit eine bessere Vermarktung der vorhandenen Gewerbeflächen
- mittelfristige Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen
- Verkehrsentlastung der Ortslage durch die neue Anbindung der K 72 an die L 114
- Verkürzung der K 72
- Beseitigung von verkehrlichen Gefahrenpunkten im Umfeld von Kindergarten, Schule und Sportanlagen.

1.3.2 Maßnahmen

- Ausweisung von Gewerbeflächen
- Verlegung der Kreisstraße K 72 in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast
- Eingrünung des Gewerbegebietes hin zur offenen Landschaft
- Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens

1.4 UVP-Pflicht

Durch den Bebauungsplan werden zwei neue Baufelder ermöglicht, die zusammen eine Größe von ca. 34.775 m² haben. Bei einer maximalen GRZ von 0,8 wird so eine Versiegelung von 27.820 m² Grundfläche ermöglicht. Damit besteht die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG vorzunehmen. Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt gemäß Anlage 1 UVPG bei 20.000 m². Der Umweltbericht ist separat beigefügt.

1.5 Erfordernis der erneuten Auslegung

Im Laufe des Verfahrens ist es aufgrund eingegangener Anregungen notwendig geworden, folgende Aspekte der Planung zu überarbeiten:

- Das Konzept der Ausgleichsmaßnahmen ist konkreter dargestellt worden. Es sind insbesondere die einzelnen Maßnahmen gemäß den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde angepasst worden.
- Das Konzept Oberflächenentwässerung musste ergänzt werden, da im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Ost“ keine Regenrückhaltung vorgesehen war. Der Oldendorfer Bach kann mittlerweile keine zusätzliche Wasserlast ungedrosselt aufnehmen. Zusätzlich zu dem im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebecken wird ein bereits bestehender Teich erweitert, um weiteren Retentionsraum zu schaffen.
- Die Lage des geplanten Radweges östlich der K 72-neu ist auf die westliche Seite verlegt worden. Diese Änderung ist notwendig geworden, weil der Eigentümer der benötigten Grundstücke diese nicht verkaufen möchte. Die neue Lösung ist umsetzbar, ohne auf bestehende Gewerbegrundstücke zurückgreifen zu müssen.

Der Umfang dieser Planänderungen berührt zwar nicht die Grundzüge der Planung und kann somit im vereinfachten Verfahren erfolgen, macht jedoch eine erneute Auslegung des Planes und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Es gab im bisherigen Verfahren auch Anregungen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsrelevanten Sortimenten zu regulieren und einzuschränken. Dieser Anregung ist der Gemeinderat nach eingehender Abwägung nicht gefolgt.

2 Aussagen übergeordneter Planungen

2.1 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt Richtlinien für die koordinierte Entwicklung des Landkreises Stade dar. Die Vorgaben des Landesraumordnungsplanes Niedersachsen sind hier bereits eingeflossen und werden nicht gesondert dargestellt. In den zeichnerischen Darstellungen macht das RROP für den Planbereich und sein Umfeld folgende Aussagen:

- Grundzentrum
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung
- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Umspannwerk und Elektroleitung 110 kV

Im textlichen Teil wird Folgendes ausgeführt:

Die Samtgemeinde Oldendorf gehört zum ländlichen Raum. Hier soll zur Erschließung, Förderung und Pflege des wirtschaftlichen Entwicklungspotentials der Bestand der mittleren und kleinen Gewerbebetriebe gepflegt werden. Weiterhin soll ein positives Investitionsklima zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Oldendorf ist Grundzentrum. Die erforderlichen wirtschaftlichen und sozialen infrastrukturellen Einrichtungen sind vornehmlich in den zentralen Orten zu konzentrieren. Oldendorf ist weiterhin Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

2.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Belange der Natur und Landschaft im Landkreis Stade dar. Das Plangebiet ist bezüglich naturbezogener Belange weitgehend konfliktfrei. Es liegt innerhalb eines Bereiches, der wichtig ist für:

- Grundwasserneubildung
- Entwicklung von Bodenerosionsschutz

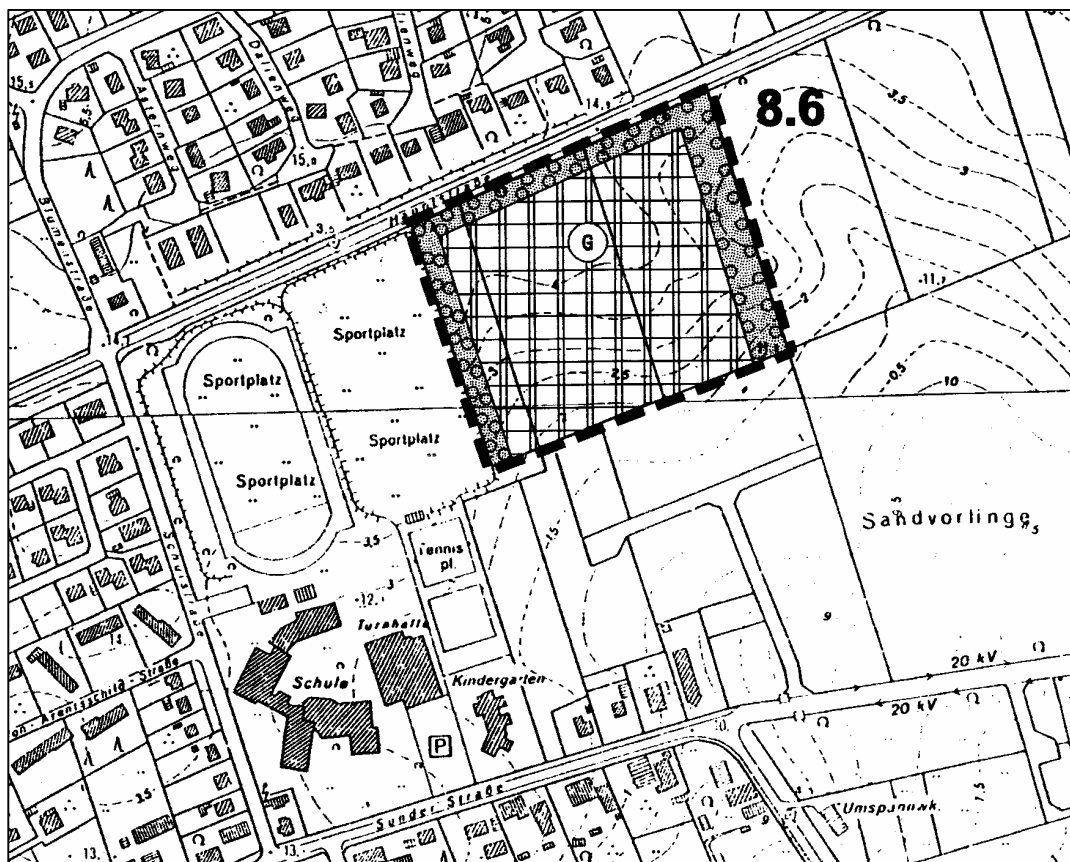
An das Gebiet grenzt südlich ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften (Nr. 107), dieser erfüllt auch Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 7).

Der östliche Ortsrand von Oldendorf ist als Bereich dargestellt, in dem der Anteil an Hecken und Gehölzgruppen drastisch zu erhöhen ist.

Der Maßnahmenplan stellt den Planbereich als Areal dar, für das eine Anreicherung mit standortheimischer Bewaldung erforderlich ist. Für den angrenzenden südlichen linearen Bereich wird die Erhaltung und Entwicklung von Feuchtgrünland vorgeschlagen. In Ergänzung dazu sind die Fließgewässerstrukturen und deren Randbereiche zu verbessern.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Innerhalb der 8. Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Änderungsbereich 8.6 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der aktuelle Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 gemäß den Zielvorstellungen der Gemeinde in erweiterter Form dargestellt worden. Zentrale Darstellung sind gewerbliche Bauflächen. Diese werden im Westen, Norden und Osten von Eingrünungsflächen eingefasst. Nach Süden hin ist eine unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen.



Flächennutzungsplan-Änderungsbereich Nr. 8.6: Erweiterung Gewerbegebiet, Maßstab ca. 1:5.000

In den textlichen Erläuterungen ist die Erschließungssituation in Form einer Verlegung der K 72 bereits beschrieben.

Die aktuelle Planung lässt sich somit unmittelbar aus dem bestehenden Flächennutzungsplan herleiten.

2.4 Aussagen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan macht für den Plangeltungsbereich selbst keine Aussagen. Darstellungen des Landschaftsplanes betreffen das Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes.

In ca. 800 m Entfernung liegt südlich die Horsterbeck-Niederung/Süd (Nr. 88) als wichtiger Bereich von lokaler Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Als Anforderung der Landschaftsentwicklung an andere Nutzungen wird genannt, dass der Bereich östlich von Oldendorf für die Pflanzung von flächigen standortheimischen Wäldern vorgesehen ist.

3 Städtebauliche Planung und Abwägung

3.1 Städtebauliche Situation

Zurzeit wird der überwiegende Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche in Ortsrandlage genutzt. Das Gebiet liegt südlich der Hauptstraße und fällt weiter in Richtung Süden hin zur Straße „Am Steinacker“ leicht ab. Es wird von Süden über die K 72 und die Straße „Am Kampe“ erschlossen. Diese ist die Erschließung für das bestehende Gewerbegebiet, das unmittelbar südlich an das aktuelle Plangebiet angrenzt. Die interne Erschließung für das bestehende Gewerbegebiet ist bereits vorhanden und kann für die geplante Erweiterung ausgebaut werden. Das frühere Plangebiet ist erst zu einem geringen Teil bebaut. Dieses ist auch auf die ungünstige Erschließung zurückzuführen. Die bisher angesiedelten Nutzungen sind ein Holzbaunternehmen und ein Heizungsinstallateur.

Die externe Erschließungssituation des Gewerbegebietes ist bezüglich der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht zufrieden stellend. Nur in Richtung Heinbockel ist eine direkte Anbindung über die K 72 gegeben. Der Ziel- und Quellverkehr Richtung L 114 und in Verlängerung davon zur B 73, muss gegenwärtig durch die Ortslage von Oldendorf fahren. Dieses bedeutet umständliche Anfahrtswege, eine unnötige Belastung für die kleinteilig erschlossene Ortslage und Gefahrenquellen insbesondere für das Umfeld von Kindergarten, Schule und Sportanlagen.

Im Westen grenzt der Oldendorfer Sportplatz an. Dieser ist vom Plangebiet durch einen eingegrünten Lärmschutzwall getrennt. Der Wall definiert den jetzigen östlichen Ortsrand. Das bestehende Gewerbegebiet liegt in Nachbarschaft zum Schulzentrum, dem auch ein Kindergarten angegliedert ist.

Die nördliche Grenze des Planbereiches bildet die L 114. Daran nördlich angrenzend ist ein Neubaugebiet gelegen. Dieses ist durchgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Wohngebiet wird in Teilen durch einen Lärmschutzwall gegenüber der L114 abgeschirmt.

3.2 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe ist die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und die verkehrliche Entlastung des Ortskerns. Hierfür ist die unmittelbare Anbindung an die Landesstraße L 114 erforderlich. Diese Anbindung ist nicht nur für die Erschließung des Gewerbegebietes, sondern zugleich als Entlastungsmaßnahme für den Ortskern geplant. Die neue Trasse der K 72 ist als Ortskernentlastungsstraße konzipiert und soll mit GVFG-Mitteln errichtet werden. Der neu zu erstellende Abschnitt der Trasse bleibt anbaufrei. Im Zuge des bereits bestehenden Abschnitts wird der Trasse ein Radweg hinzugefügt.

Die Anbindung an die Landesstraße L 114 erfolgt mit einem Kreisverkehr. Die Trassenführung der neuen Kreisstraße „K 72 neu“ muss im nördlichen Abschnitt neu erstellt werden. Im weiteren Verlauf nimmt sie den Verlauf der Straße „Am Kampe“ auf. Im südlichen Abschnitt, nördlich des Umspannwerkes erhält die neue K 72 eine Anbindung zur Sunder Straße. Der alte Verlauf wird teilweise aufgehoben.

Die Landesstraße verbleibt anbaufrei. Jegliche Bebauung hat 20 m Abstand zu halten.

Durch die Zonierung des geplanten Gewerbegebietes in Bereiche für uneingeschränktes Gewerbe und Bereiche mit Einschränkungen für den Gewerbebetrieb wird die störungsfreie Lage für die bestehenden benachbarten Nutzungen beibehalten.

Nach Osten hin zur offenen Landschaft soll eine Ortsrandeingrünung erfolgen. Um das zukünftige Baugebiet besser in die offene Landschaft einzubinden, werden die Bauhöhen begrenzt.

Mit der Planung ist auch eine zeitgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung und die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens verbunden.

Das Konzept dieser Planung wurde im Vorwege sowohl mit dem Straßenbulasträger der Landesstraße L 114 als auch der Kreisstraße K 72 abgestimmt. Dem Entwurf dieses Bebauungsplans liegt eine ingenieurtechnische Planung für die Trassenführung, und Trassenausbildung und für die Oberflächenentwässerung zugrunde.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Es werden im Planbereich Baufelder mit einer uneingeschränkten Gewerbenutzung in Form eines Gewerbegebietes (**GE**) und solche mit einer eingeschränkten Nutzbarkeit in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes (**GEe**) im nördlichen und südwestlichen Bereich festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit ist sichergestellt, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Durch diese Zonierung werden das nördlich angrenzende Wohngebiet und die südwestlich angrenzende Schule und Wohnbebauung vor Lärmemissionen wirksam geschützt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich der Ausnutzung der Grundstücke soll eine große Flexibilität für die zukünftigen Nutzer gegeben werden. Daher werden in den Gewerbegebieten (GE und GEe) die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Diese Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht ein breites Spektrum für mögliche Produktionsformen.

Im Dorfgebiet wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Dieses entspricht der bisherigen Situation.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In Kombination mit den Trauf- und Firtsthöhen wird die Höhenentwicklung des Baugebietes der ländlichen Situation in Ortsrandlage angepasst.

Auch in diesen Punkten werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans auf das neue Plangebiet ausgedehnt. Bestehende Regelungen werden beibehalten.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise für die Gewerbegebiete (GE und GEe) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise. Daher müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. In Abweichung dazu dürfen die Gebäude jedoch länger als 50 m sein. Damit werden flexible Möglichkeiten für die Ausgestaltung von Produktionsanlagen gegeben.

Für das Dorfgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.6 Verkehr

Ein wichtiger Aspekt ist die Verlegung der K 72 aus dem Ortskern an den östlichen Ortsrand und die unmittelbare Anbindung an die L 114. Dieses bringt eine Entlastung für die Verkehre in und aus dem Gewerbegebiet und zwischen Oldendorf und Heinbockel.

Die neue Trasse der K 72 wird über einen Kreisverkehr an die L 114 angebunden. Durch diese Maßnahme wird auch die Geschwindigkeit der nach Oldendorf einfahrenden Fahrzeuge vor der Ortseinfahrt abgebremst. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Planstraßen, die von der K 72 abzweigen. Die L 114 und der neu zu errichtende Teil der „K 72 neu“ werden anbaufrei ausgestaltet. Nur im Bestand des südlichen Planbereiches soll für die existierenden Grundstücksüberfahrten ein Bestandsrecht eingehalten werden. Westlich der neuen Kreisstraße wird ein Radweg erstellt.

Mit der neuen Anbindung durch die Verlegung der K 72 erhält das Plangebiet eine wesentlich verbesserte verkehrliche Anbindung. Die Ortslage von Oldendorf wird entlastet.

Grundlage der Erschließungsplanung ist eine ingenieurtechnische Vorplanung des Büro Galla+Partner, Horneburg.

3.6.1 Straßen und Wege

Der südliche Teil des bestehenden Gewerbegebietes hat bereits eine bestehende innere Erschließung. Im nördlichen Teil, dem aktuellen Plangebiet, erfolgt die Erschließung über Straßen, die von der K 72 abzweigt werden. An der westlichen Seite der K 72 ist durchgängig straßenbegleitend ein Radweg geplant. Mit Durchführung der ergänzenden Straßenbaumaßnahmen sind die Grundstücke im Plangebiet hinreichend erschlossen.

Die neu zu errichtende Kreisstraße K 72 wird mit einem Kreisverkehr an die Landesstraße L114 angebunden. In diesem Bereich sind sämtliche Fahrbahnäste mit Mittelinseln auszugestalten. Ein Nachweis von deren Befahrbarkeit erfolgt mittels Schleppkurven.

Entlang der Landesstraße besteht beiderseitig eine Anbauverbotszone von 20 m und eine Baubeschränkungszone von 40 m, gemessen jeweils vom, befestigten Fahrbahnrand. Innerhalb der beiden Verbotszonen dürfen Werbeanlagen, die dazu geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen, nicht errichtet werden. Darüber hinaus sind Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von bis zu 40 m nur an der Stätte der Leistung möglich.

3.6.2 ÖPNV

Das Gebiet ist nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die zukünftigen Arbeitnehmer im Gebiet sind somit auf den privaten PKW angewiesen.

3.6.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß dem Runderlass des niedersächsischen Sozialministeriums, bezogen auf die tatsächliche Nutzung zu erstellen und dauerhaft vorzuhalten. Innerhalb des Straßenraumes der Kreis- und Landesstraße werden keine öffentlichen Stellplätze errichtet.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im bestehenden Gewerbegebiet bereits vorhanden. Das Netz des neuen Gewerbegebietes kann im Zuge von Straßenbaumaßnahmen mit erstellt werden und an das bestehende Netz angebunden werden. Hinsichtlich der Bedarfsdeckung für stark wasserverbrauchende Betriebe ist darüber hinaus der Stader Trinkwasserverband rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Versorgung mit Löschwasser ist folgendes zu beachten:

- Je nach Bau- und Brandleistung der errichteten Betriebe müssen entsprechende Löschwasserentnahmestelleneingerichtet werden.
- Dafür müssen Überflurhydranten mit einer Versorgungsleitung mit Mindestdurchmesser von 120 mm verbaut werden.

3.7.2 Entwässerung / Regenwasserabführung

Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt in den Oldendorfer Bach durch einen zu erstellenden Regenwasserkanal. Dieser entwässert in den südöstlichen Bereich des Plangebietes in ein entsprechend ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken (ca. 2.900 m³). Das Volumen des Regenrückhaltebeckens nimmt nur das Wasser für den neu geplanten Teil des Gewerbegebietes auf.

Für den bestehenden Teil des Gewerbegebietes ist im Rahmen der damaligen Planungen kein Regenrückhaltebecken vorgesehen worden. Seitdem hat sich aber die Wasserlast des Oldendorfer Baches vergrößert. Es kann nicht mehr Wasser ungedrosselt in den Bach eingeleitet werden. Daher wird nun ein bestehendes Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich der Wilhelm-Schröder-Straße (Teich 1) erweitert und um eine Überschwemmungsfläche (Renaturierungsfläche) ergänzt. Diese Maßnahme kann zu Starkregenzeiten Wasserspitzen abpuffern. In diesem Regenwasserrückhaltebecken wird zusätzliches Oberflächenwasser aus der Ortslage zurückgehalten, so dass das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet (alter Planungsum-

fang) wie bisher ungedrosselt in den Oldendorfer Bach abgeführt werden kann. In der Bilanz treten damit für den Oldendorfer Bach keine übermäßigen Wasserlasten auf.

Das Regenrückhaltebecken für die neu beplanten Gewerbeflächen wird im Rahmen der Erschließung dieser Teilbereiche erstellt.

Grundlage dieses Entwässerungskonzeptes und des geplanten Regenrückhaltebeckens ist eine ingenieurtechnische Planung des Büro Galla+Partner, Horneburg.

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde auch eine Abstimmung mit dem zuständigen Entwässerungsverband herbeigeführt. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

3.7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im bestehenden Gewerbegebiet ist gesichert. Die erforderliche Netzerweiterung kann im Zuge der Straßenbaumaßnahmen mit erstellt werden und an das bestehende Kanalnetz angebunden werden.

Ob Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf ausreichend sind, kann nur aufgrund der spezifischen Produktionsweisen der ansiedelnden Betriebe beurteilt werden.

3.7.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Bestand gesichert. Die Netzerweiterung kann im Zuge der Infrastrukturerstellung erfolgen. Ein Umspannwerk liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets.

Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze kann erst nach Feststellung des Energiebedarfs entschieden werden. Es muss sichergestellt werden, dass Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden.

Südlich der Straße „Am Steinacker“ verläuft eine 20-kV-Freileitung.

3.7.5 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist im bestehenden Gewerbegebiet gegeben. Das Netz kann im Zuge des Straßen- und Kanalbaus erweitert werden.

3.7.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß den Richtlinien des Landkreises Stade. Für die eventuell erforderliche Zwischenlagerung von Sonderabfällen und deren Entsorgung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

3.8 Schutzbelange

3.8.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden und im Südwesten von schützwürdigen Nutzungen angegrenzt. Dieses ist die benachbarte Wohnbebauung nördlich der L 114 und die Schule nebst Kindergarten im Südwesten. Hier besteht auch Wohnbebauung. Im Westen grenzt der Oldendorfer Sportplatz an, im Osten offene Ackerlandschaft und im Süden das bestehende Gewerbegebiet.

Durch eine Zonierung in GE und GEe wird verhindert, dass Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet auf den schützwürdigen Bestand einwirken können. Im nördlichen und südwestlichen Teil des Gewerbegebietes können sich nur Betriebe ansiedeln, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Daher kann keine wesentliche Störung auf die Wohnbebauung einwirken. Darüber hinaus ist das Wohngebiet nördlich der Landes-

straße L 114 bereits durch einen Lärmschutzwall gegenüber der Straße abgeschirmt. Darüber hinaus gehend sind keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

3.8.2 Denkmalschutz

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich die Überreste einer Siedlung mit Spuren von Eisenverhüttung. Aussagen über die genaue Ausdehnung und den Erhaltungszustand der Siedlungsüberreste können zur Zeit nicht gemacht werden. Daher bedürfen Bodeneingriffe im Bereich der ehemaligen Siedlung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf dem Plan.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt.

3.8.3 Natur- und Landschaftsschutz

Besonders geschützte Schutzgüter nach NNatG (in der Fassung vom 11. April 1994, zuletzt geändert 27. Januar 2003) sind im oder in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches nicht festgestellt.

3.8.4 Trinkwasserschutz

Generell bestehen innerhalb des Planbereiches keine besonderen Schutzbestimmungen bezüglich des Grundwassers. Da der Bereich aber wichtig ist für die Grundwasserneubildung, sind auf den Grundstücken je nach der tatsächlichen gewerblichen Nutzung entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Wasserschutzgebiet, Zone IIIB, des Wasserwerkes Himmelpforten beginnt ca. 600 m östlich des Plangebietes.

3.8.5 Altablagerungen

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

3.8.6 Landwirtschaft

Bei der Überplanung des Areals werden ca. 4 ha Flächen, die gegenwärtig als Acker genutzt werden, zu Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen umgewidmet.

4 Naturschutz und Landschaftspflege/Eingriffsregelung

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß §1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 8 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

4.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

Das Plangebiet ist naturräumlich der Zevener Geest, grundwasserferne ebene bis wellige Geest (Höhe ca. 12 m üNN) zuzuordnen.

Es ist geplant, ein Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Oldendorf, in einem derzeit vorwiegend als Acker genutzten Bereich, zu erweitern.

Im Süden grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet von Oldendorf an. Im Norden wird es durch die L114 begrenzt und im Westen schließt ein Schul- und Sportzentrum an. Im Osten finden wir eine ausgeräumte Ackerflur.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf aus dem Jahr 2001 wurde für die Bestandsaufnahme und Bewertung dieser Planung zugrunde gelegt. Der aktuelle Bestand wurde durch örtliche Begehungen ergänzt.

Die „Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen“ weist keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile aus. Ebenso gilt dieses für die „Karte für den Naturschutz wertvoller Bereiche in Niedersachsen“, die im Plangebiet keine schutzwürdigen Bereiche ausweist.

Erfasst werden die natürlichen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Grundlage der Bewertung sind die Aussagen des Landschaftsplanes hinsichtlich der Biotoptypen. Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels (1994) gegliedert. Die Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft geschieht, getrennt für jedes Schutzgut, in Anlehnung an „Breuer“ und die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ in fünf Wertstufen.

Diese bedeuten:

- Wertstufe 5 (W5): von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotope)
- Wertstufe 4 (W4): von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3 (W3): von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2 (W2): von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1 (W1): von geringer Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes ist in Bezug auf die Eingriffsregelung zu unterscheiden zwischen

- dem bereits als Gewerbegebiet genutzten und bebauten Bereich,
- dem beplanten, jedoch noch nicht als Gewerbegebiete genutzten Teilbereich, in dem eine Bebauung und Erschließung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts jederzeit möglich ist
- und der Erweiterung des Gewerbegebietes auf Ackerflächen.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall ist insofern nur die Erweiterungsfläche für die folgenden Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans ist nicht Gegenstand dieser Ausführungen.

4.2 Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 4.4.2002
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 21.3.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997

4.3 Darstellung und Bewertung des Eingriffs

4.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften (WERTSTUFE II)

Als potenziell natürliche Vegetation ist auf diesen Standorten ein „trockener Eichen-Buchen-Wald“ anzunehmen.

HB Einzelbäume an der Landstraße

(WERTSTUFE III)

An der L114 wachsen einige **Einzelbäume** als Straßenbäume. Diese sind zum größten Teil Birken. Von diesen Bäumen müssen 4 Stück gefällt werden.

A Acker 41.628 qm

(WERTSTUFE II)

Der größte Teil der neu erschlossenen Gewerbefläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Ackerflächen sind nicht durch Gehölze gegliedert und stoßen hier unmittelbar an den Ortsrand von Oldendorf.

OVS Straßenraum 2.000 qm

(WERTSTUFE I)

Im nördlichen Teil wird ein Teil der L114 mit in die Planung einbezogen, da hier ein Kreisverkehr errichtet werden soll.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist dem Bestandsplan Nr. 5066.2 zu entnehmen.

4.3.2 Boden

(WERTSTUFE II)

Der **Bestand** des Bodens wird in der Bodenübersichtskarte TK50 als Plaggenesch über Podsol aus Sand ausgewiesen. Die Böden haben ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit. Sie sind wenig verdichtungsempfindlich und haben eine hohe Auswaschungsgefährdung. Der Grundwasserabstand auf der sehr schwach geneigten Fläche wird mit mehr als 200 cm angegeben.

Plaggenesch ist ein kulturhistorisches Zeugnis menschlicher Besiedlung und Urbarmachung unfruchtbarer Sandböden. Über Jahrhunderte wurden Heideplaggen, Mergel, Laub und Einstreu aus den Ställen auf die Felder ausgebracht und so der unfruchtbare Sandboden fruchtbar gemacht. Im Bereich der Ortschaften der Oldendorfer Geest ist dieser Bodentyp recht häufig.

Vorbelastungen für den Boden bestehen insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung. Das Bodenleben und das Grundwasser werden durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt (siehe Wasserhaushalt). Ebenso ist im Bereich der Landstraße von einer erhöhten Schadstoffbelastung für den Boden auszugehen. Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

4.3.3 Wasser

(WERTSTUFE II)

Der **Bestand** des Grundwassers auf der Eingriffsfläche lässt sich wie folgt beschreiben. Der mittlere Grundwasserabstand wird mit mehr als 200 cm angegeben. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Wasserschutzgebiet, Zone IIIB, des Wasserwerkes Himmelpforten beginnt ca. 600 m östlich der Eingriffsfläche. Das Sickerwasser gelangt relativ schnell in die Grundwasser führenden Bodenschichten. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann die intensive Ackernutzung zu einer verstärkten Pestizid- und Düngerbelastung in das Grundwasser führen. Im Bereich der grundwasserfernen Geest ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate von 150-200 mm/Jahr auszugehen.

Besondere **Vorbelastungen** für das Grundwasser bestehen in dem mittleren bis hohen Stoffeintragsrisiko durch die intensive Ackernutzung. Eine starke organische und anorganische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden beeinträchtigen die Qualität des Wassers erheblich. Das Bodenleben und das Grundwasser werden beeinträchtigt (siehe Boden).

4.3.4 Klima / Luft

(WERTSTUFE III)

Das **Bestandsklima** im Untersuchungsraum steht unter maritimen Einfluss. Das Klima ist geprägt durch kühle Sommer und relativ milde Winter. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von 1 Grad/Celsius, der wärmste Monat ist der Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 16,5 Grad/Celsius. Das Jahresmittel der Temperatur liegt um 8 Grad/Celsius.

Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 750 mm.

Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 15. Mai.

Vorbelastungen für das Klima sind nicht erkennbar.

4.3.5 Landschaftsbild

(WERTSTUFE II)

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wallheckennetz, durch Alleen und Feldgehölze geprägt. Das ehemals sehr abwechslungsreiche Landschaftsbild ergab sich sowohl aus den natürlichen Gegebenheiten, als auch aus den vom Menschen geprägten Elementen. Nutzung und Landschaftselemente bildeten ein Landschaftsmosaik von unverwechselbarem Charakter. Dem Schutzgut „Landschaftsbild“ ist am Ortsrand besondere Beachtung zu schenken.

Vorbelastungen für das Landschaftsbild bestehen in den vorhandenen Gewerbebauten in den angrenzenden Gewerbeflächen. Hier sticht insbesondere die farbliche Gestaltung der Dächer ins Auge. Auch fehlt dem Ortsrand in diesem Bereich ein Grüngürtel aus Gehölzen.

Aus südlicher Richtung werden die neuen Baukörper weitgehend von den vorhandenen Gewerbebauten verdeckt.

4.4 Konfliktanalyse

4.4.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet anzunehmen, dass sie als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotenzial anzusehen ist. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Besonderheiten zu erkennen, die vertiefende Untersuchungen erforderlich machen würden. Es wird erforderlich 4 Birken im Straßenraum zu fällen. Als Ausgleichsmaßnahme werden 8 neue Straßenbäume gepflanzt.

4.4.2 Boden

Aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den Plaggeneschböden 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, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die weiter unten im Einzelnen nachgewiesen werden.

4.4.3 Wasser

Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet überwiegend von allgemeiner bis geringer Bedeutung 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 und einer geringeren Grundwasserneubildung zu rechnen.

4.4.4 Klima / Luft

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.

4.4.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird, in seiner heute wenig schönen Form, erhalten bleiben. Mittelfristig wird der im Flächennutzungsplan vorgesehene Grüngürtel die gesamte Ansicht der Ortslage Oldendorf in diesem Bereich verbessern und die neuen Gewerbeflächen in die Landschaft einbinden.

Von Süden und Westen werden die neuen Baukörper weitgehend durch bestehende Gebäude und Gehölzstrukturen in das Landschaftsbild eingebunden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

4.5.1 Sonstige Hinweise zu Maßnahmen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die bei den geplanten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

- Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird die Eingrünung der bestehenden und geplanten Gebäude vorgesehen.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung, soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz).

4.6 Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung wird in einer Tabelle im Anhang dargestellt.

4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes)

4.7.1 Schutzgut Landschaftsbild (0,18 ha)

Aus Sicht der Nachbarn, Besucher und Spaziergänger in unmittelbarer Nähe der Neubauten, werden mittelfristig durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen am Rand des Gewerbegebietes die Baukörper in einen menschlichen Maßstab eingebunden.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Für diese Pflanzungen sind Gehölze der anliegenden Pflanzenliste zu verwenden.

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird.

4.7.2 Textliche Festsetzungen

1. 5% der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
2. Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der sechs Meter breiten Grünstreifen erfolgt eine 3-reihige Anpflanzung; im Bereich der zehn Meter breiten Grünstreifen erfolgt eine 6-reihige Anpflanzung. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. In der mittleren Reihe werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 3 m als Heister gepflanzt. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Sträucher, 80-120 cm hoch.
3. Für die Pflanzungen gemäß 3.1 und 3.2 sind folgende Gehölze zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Ohrweide, Salweide.
4. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
5. Die Anpflanzungen werden mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun eingezäunt. Der Wildschutzaun wird frühestens nach drei Jahren und spätestens nach fünf Jahren abgebaut.

6. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Buche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Linde, Rosskastanie, Walnuss sowie Hochstamm-Obstbäume.
7. Zusätzlich ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste zu 3.6 anzupflanzen.
8. Im Straßenraum sind je 300 m² versiegelter Straßenverkehrsflächen standortgerechte, heimische Laub- bäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Buche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Linde, Spitzahorn, und Feldahorn.
9. Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat zu betragen: Stammumfang von mind. 14 cm, 2 x ver- pflanzte Heister von mind. 2,50 m Höhe, Hochstammobst mit einem Stammumfang von mind. 7cm.
10. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pfl- ege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

4.8 Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)

4.8.1 Schutzgut Boden (3,03 ha)

Für die unvermeidbaren Eingriffe auf das Schutzgut Boden, stellt die Gemeinde Oldendorf außerhalb des Plangebietes in der Flur 3 der Gemarkung Oldendorf auf den Flurstücken 202, 201 und 200/1, eine Fläche von 3,03 ha zur Verfügung.

Die Flächen liegen ca. 1 km südwestlich der Eingriffsfläche und werden derzeit als Wiesenfläche intensiv genutzt.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Teil „Wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaft von regi- onaler Bedeutung“ ausgewiesen. Sie wird der lokalen Landschaftseinheit „Niederung des Gräpeler Mühlen- baches und des Oldendorfer Baches“ (WB 107) zugeordnet.

Das Gelände wird durch Gräben und Grüppen nach Osten, in Richtung Oldendorfer Bach entwässert.

Als potentiell natürliche Vegetation ist im nördlichen Bereich ein Erlenbruchwald. Die gesamte Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Das Gelände ist von Grüppen durchzogen und besteht aus mit Sand durch- setztem Niedermoorboden. An der Nordgrenze finden wir ein Regenrückhaltebecken und einen Sammel- graben, welcher nach Osten in den Oldendorfer Bach entwässert. In diesem Bereich liegt der Beginn des Oldendorfer Baches.

Maßnahmen auf der Ersatzfläche (abgeleitet aus den Landschaftsplan S.176 ff.):

- großflächige Grünlandextensivierung für den Schutz oder die Wiederansiedlung grünlandbrüten- der Vogelarten und des Weißstorches. (gemäß LP)
- großflächige Grünlandextensivierung für den Schutz seltener Pflanzengesellschaften des Grün- landes. (gem. LP)
- Extensivierung der Graben- und Grüppenpflege (gem. LP).
- Neuanlage von Kleingewässern im Intensivgrünland nach ökologischen Kriterien (gem. LP) hier als Trittstein am Oldendorfer Bach zwischen den beiden vorhandenen Teichen.

Mit den ausgewählten Flächen soll das Ziel der naturnahen Entwicklung, wie sie im Landschaftsplan vorge- sehen ist verfolgt werden. Die gemäß der Begründung durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnah- men sind den Gewerbebauten zuzuordnen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, für die Kompensationserfordernisse zu diesem Bebauungsplan dauerhaft ab dem 1.1.2008, die folgenden Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen auf den genannten Flurstücken durchzu- führen.

4.8.2 Geplante Ersatzmaßnahmen: (auf der Ersatzfläche)

Öffnung des Regenrückhaltebeckens:

- Die Öffnung des Regenrückhaltebeckens wird an der südlichen und westlichen Seite vorgenommen. Bei Hochwasser werden die anschließenden Ersatzflächen überflutet. Mit dem Aushub werden vorhandene Gräben punktuell geschlossen.
- Eine angrenzende Teilfläche wird ebenfalls abgegraben, der überschüssige Boden im Randbereich mit sehr flachen Böschungswinkeln wieder eingebaut, um das Stauvolumen zu vergrößern. Diese Flächen werden nicht als Kompensationsfläche angerechnet.

Aufgabe der Nutzung = Sukzession

- Der verbleibende Teil der Gemeindeeigenen Grundstücke wird der Sukzession überlassen und für Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes nach Vorgabe der UNB zur Verfügung gestellt.
- In diesen Flächen wird durch Kammerung der Gräben die Entwässerungsfunktion aufgehoben.

4.9 Gegeüberstellung von Bestand und durchgeführten Ersatzmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter /		Ersatzmaßnahmen als Vorgriff auf zukünftige Eingriffe auf anderen Flächen (Flächenpool)
Schutzgut	Biotoyp, Größe und Wertstufe	
Arten und Lebensgemeinschaften	3,99 ha GIF Intensivgrünland WERTSTUFE II	0,50 ha Retentionsfläche Wertstufe II
		3,49 ha Seggen- Binsen und Hochstaudenreiche Nasswiese. WERTSTUFE III
Boden	3,99 ha Niedermoor - Sandboden zeitweise vernässend, verdichtungsempfindlich WERTSTUFE II	0,50 ha Retentionsfläche Wertstufe II
		3,49 ha Aufwertung durch Aufhebung der drainierenden Wirkung der Gräben WERTSTUFE III
Wasser	3,99 ha Niederungsbereich des "Oldendorfer Baches" WERTSTUFE II	siehe Boden
Luft / Klima	3,99 ha maritim geprägtes Freilandklima der Geest WERTSTUFE III	nicht aufzuwerten
Landschaftsbild	3,99 ha Wiesen, Hecken, Einzelbäume, Baureihen WERTSTUFE III	nicht aufzuwerten

4.10 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen 3,03 ha versiegelte Flächen (Boden/Wasser) an externen Kompensationserfordernisse ausgeglichen werden können. Zusätzlich wird die drainierende Wirkung der vorhandenen Gräben aufgehoben und für eine dauerhafte Vernässung der Wiesen gesorgt.

Es verbleiben bei einer Gesamtfläche der drei Flurstücke (202, 201 und 200/1) von 40.455 qm nach Abzug von 5.000 qm neuer Retentionsfläche und 30.300 qm Kompensation für den B-Plan Nr.17 weitere 5.156 qm Sukzessionsfläche, die als Poolfläche zum Ausgleich künftiger Baumaßnahmen dienen können.

4.11 Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, auf Flächen der Flur 3 der Gemarkung Oldendorf der Flurstücke 202, 201 und 200/1, Eigentümer Gemeinde Oldendorf, mit einem Flächenanteil von 3,03 ha wird vertraglich zwischen Gemeinde und Landkreis Stade abgesichert. Ein Antrag auf Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Die Absicherung erfolgt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

4.11.1 Sicherung und Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die externe Ersatzmaßnahme gemäß der textlichen Festsetzung in der Flur 3 der Gemarkung Oldendorf auf den Flurstücken 202, 201 und 200/1, mit einem Flächenanteil von 3,03 ha, wird der Erweiterung des Gewerbegebietes und der „K72 neu“ zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt mit Ende der Pacht im Frühjahr 2008. Auf den Ersatzflächen sind dauerhaft Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vom Eigentümer zu dulden. Jegliche Verschlechterungen (im Sinne des Naturschutzes) des bisherigen Zustandes sind zu vermeiden.

Zur dauerhaften Sicherung der Ersatzfläche wird ihr Zweck, als „Fläche zur Entwicklung, Schutz und Pflege von Natur und Landschaft“, im Grundbuch eingetragen. Die Umsetzung der Maßnahmen und der Beginn der Sukzession erfolgen im Frühjahr 2008. Auf den Flächen sind Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes zu dulden.

Eine schnellere Umsetzung ist wegen mangelnder Verfügbarkeit der Flächen nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung gewerblicher Bauten im Bereich der Gewerbegebietserweiterung so zögerlich erfolgen wird, dass der Zeitpunkt der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen dieser Planung vertretbar ist.

5 Örtliche Bauvorschriften

Bei den örtlichen Bauvorschriften geht es darum, das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand in die Landschaft einzubinden. Dieses wird unterstützt durch die Pflanzbindungen dieses Bebauungsplanes. Weiterhin ist eine Balance zwischen den Interessen von Gewerbetreibenden und dem öffentlichen Interesse einer angemessenen Gestaltung und Einbindung herzustellen. Es wird von der Gemeinde als angemessen angesehen auf Gestaltungseinschränkungen bezüglich von Wänden und Dächern zu verzichten, um den Betreibern möglichst flexible Gestaltungen gemäß den Arbeits- und Produktionsbedingungen zu ermöglichen. Die Begrenzungen durch die Festsetzungen zu der Höhenentwicklung werden hier als ausreichend erachtet, um eine angemessene Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Reguliert werden soll die Gestaltung der Werbeanlagen und der Trauf- und Firsthöhen.

5.1 Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die vorgelagerte Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

5.2 Trauf- und Firsthöhen

Durch die Regulierung von Gebäudehöhen soll eine angemessene Höhenentwicklung gegenüber der offenen Landschaft erreicht werden. In Kombination mit einer entsprechenden Randeingrünung können dann Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgefangen werden.

- 1.1 Die Traufhöhe wird auf 10 m festgesetzt und die Firsthöhe auf 13 m. Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen.
- 1.2 Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung (entfällt)

6.2 Kosten

Es entstehen Kosten für

- Planerstellung
- Fachplanungen
- Erstellung der Straßen, technische Infrastruktur, Regenrückhaltebecken.

6.3 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt, soweit die Gemeinde betroffen ist, aus Haushaltsmitteln. Für den Bau der „K 72 neu“ als Ortskernentlastungsstraße werden GVFG-Mittel erwartet.

7 Flächenangaben

Baugebiete	Gewerbegebiete	11,19 ha
	Dorfgebiete	0,20 ha
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	2,29 ha
Grünflächen	Private Grünfläche	0,52 ha
	Öffentliche Grünflächen	0,26 ha
	Flächen mit Pflanzbindungen ¹	(0,73 ha)
Sonstige Flächen	Regenrückhaltebecken	0,25 ha
	Versorgungsfläche Elektrizität	0,45 ha
Gesamtfläche	= Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	15,16 ha

¹ Geht nicht in Gesamtflächenberechnung mit ein, da Lage innerhalb ‚Private Grünfläche‘ und ‚Öffentliche Grünfläche‘

Im Oktober 2005

Oldendorf, den

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner

Bürgermeister

Anlage 1:

Eingriffsbewertung

Anlage 2:

Bestandsplan zum Umweltbericht Plan Nr. 5066.1