



# 1. Ausfertigung

Gemeinde Heinbockel  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
für das Gebiet  
**"Hagenah - An der B 74"**  
der Gemeinde Heinbockel  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

4. Juni 1996

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Heinbockel

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## 1. Situation und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Oldendorf hat bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Dorfgebiet im Ortsteil Hagenah der Gemeinde Heinbockel als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat inzwischen ausgelegen. Sie wird demnächst zur Genehmigung vorgelegt. Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Die 1. Änderung vom 5.7.1984 und die 2. Änderung vom 24.10.1991 hatten keine Auswirkungen auf diese Baufläche, die nunmehr beplant wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche): ca. **1,54 ha**, davon sind neue Bauflächen ca. **0,98 ha**.

Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke: 27/1 teilweise, 170/1 teilweise, 26/2 teilweise, 281/14 teilweise und 13 der Flur 3 der Gemarkung Hagenah.

Für einen kleinen Teilbereich des Flurstückes 13 wird die in dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah - Unterste Kamp“, der sich an das oben bezeichnete Plangebiet anschließt, getroffene Festsetzung als private Grünfläche aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 6 als Verkehrsfläche dargestellt. Des weiteren wird die im Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah - Unterste Kamp“ auf dem Flurstück 27/1 festgesetzte Grünfläche mit Lärmschutzwand in einem Teilbereich aufgehoben, so daß eine zusammenhängende Baufläche auf diesem Grundstück entsteht. Eine entsprechende Grünfläche wird am westlichen Rand des Grundstückes festgesetzt, Lärmschutz ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die Planung wurde im Jahr 1995 begonnen und verfahrensmäßig abgewickelt. Der Bebauungsplan wurde dem Landkreis Stade angezeigt. Dieser hat hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Anbindung an die Bundesstraße die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Dieser Aspekt der Planung wurde daraufhin mit dem Straßenbauamt vertieft erörtert und einer einvernehmlichen Lösung zugeführt. Der Anschluß des betroffenen Wirtschaftsweges an die B 74 wird aufgehoben und an entsprechender Stelle ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen. Diese Änderung macht einen weiteren Verfahrensschritt erforderlich. Der geänderte Planentwurf bedarf einer erneuten Auslegung. Stellungnahmen sollen sich gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB auf die geänderten Planinhalte beschränken.

Neben dieser Änderung des Planentwurfes wurden redaktionelle Änderungen bzw. Korrekturen an Planzeichnung, Textfestsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Begründung vorgenommen.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die in den vergangenen Jahren zutage getretene Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt bot gute Chancen für Unternehmer im Bereich der Bauwirtschaft. Für einen örtlichen Bauunternehmer, der im Dorfbereich mit seinem Betrieb ansässig ist, hat dies zu räumlichen Engpässen geführt. Seine Entwicklungschancen am heutigen Standort sind eingeschränkt. Die Gemeinde ist bestrebt, diesen Betrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten. Dazu muß die Gemeinde planerisch tätig werden. Eine Abwanderung des Betriebes wäre sonst unvermeidlich. Möglichkeiten eines neuen Standorts für den betroffenen Betrieb bieten sich im Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellende Fläche beschlossen. Die Standortgunst Hagenahs (an der B 74 zwischen Stade und Bremervörde gelegen) läßt eine weitere gewerbli-

che Entwicklung in diesem Ortsteil Heinbockels möglich erscheinen. Die Flächennutzungsplanänderung wird eine größere gewerbliche Fläche darstellen. Aus städtebaulicher Sicht ist die angestrebte Entwicklung ohne jede Frage sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Hagenah - An der B 74" wird parallel mit dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Samtgemeinde beschlossen und ist in Vorbereitung. Im Parallelverfahren soll auch die Flächennutzungsplandarstellung der Bebauungsplanung entsprechend erfolgen. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

#### - Erschließung von gewerblichen Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für den akuten und dringenden Bedarf dienen. Damit soll die vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Flächen befriedigt werden und dem bisher bereits ortsansässigen Betrieb das Verbleiben in der Gemeinde ermöglicht werden. Eine Abwanderung des Betriebes soll vermieden werden.

#### - Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Siedlungsbereich soll entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt werden. Die Ausweisung von gewerblichen Flächen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 74 macht diesen Standort interessant für mögliche Investoren. So besteht die nicht unbegründete Hoffnung, Arbeitsplätze im Dorf anzusiedeln.

## 2. Planung

### 2.0 Das Plangebiet

Auf einem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Das Plangebiet liegt am Rande des Hagenaher Siedlungsgefüges. Es wird im Süden von der Bundesstraße „B 74“ und im Osten von einem Wirtschaftsweg („Trift“) begrenzt. Westlich und nördlich schließen sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit überwiegend als Weideland bewirtschaftet. Eine Teilfläche wird als Lagerfläche genutzt. Der Wert der Flächen für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Bedeutsame Gehölze sind lediglich in dem einbezogenen, östlichen Randbereich anzutreffen. Dort sind entsprechende Erhaltungsvorschriften als textliche Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb des geplanten Wasserwerkes Heinbockel. Der Trinkwasserverband teilt hierzu mit: „Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend dem vorliegenden Entwurf einzuhalten. Die einschlägigen Gesetze, so z.B. die Anlagenverordnung, sind auch vor der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zu beachten. Im Grundwasserbericht des Landes Niedersachsen, herausgegeben durch das Nds. Landesamt für Ökologie, sowie im Prioritätenprogramm des Nds. Umweltministeriums ist das Wasserschutzgebiet Heinbockel bereits ausgewiesen.“ (Stellungnahme TWV vom 22.6.1995)

### 2.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Differenzierungen erscheinen weder erforderlich noch angebracht. Diese Ausweisung ist mit den benachbarten Ausweisungen von Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet verträglich.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird nicht ganz ausgeschöpft. Um die Vorstellungen hinsichtlich des Ausgleich des Eingriffs und der Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft verwirklichen zu können, sind entsprechende Flächenausweisungen erforderlich. Die bebaubare Fläche wird so eingeschränkt. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl 0.6. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung der Geschoßflächenzahl.

Die Festsetzung einer zulässigen Bauweise ist angesichts der geplanten gewerblichen Bauten nicht angebracht. Allerdings ist eine Höhenbegrenzung erforderlich. In Anlehnung an das Nachbargebiet und aufgrund konkreter Vorstellungen des Betriebes, der sich ansiedeln will, werden 6,50 m als maximale Traufhöhe festgesetzt. Dies ist zwar um einen Meter höher als in dem bestehenden Gewerbegebiet, aber durchaus der Situation angemessen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird jedoch festgesetzt, daß die straßenseitigen Baugrenzen nicht durch Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO überschritten werden dürfen. Damit soll die in Hagenah prägende offene Straßenraumgestalt gewahrt werden.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrliche Anbindung**

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard überwiegend ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Im Bereich der Straße „Trift“ sind Ausbaumaßnahmen erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für den nach Süden abknickenden Wegeabschnitt der bislang zur B 74 führt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Gemeindestraße „Trift“, die im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg anzusehen ist. Die bisherige Anbindung des Wirtschaftsweges an die B 74 wird wegen beträchtlicher Sicherheitsbedenken des Straßenbauamtes Stade aufgegeben. Es konnten keine hinreichenden Gründe für die zwingende Erhaltung dieser Anbindung für Kraftverkehr an die B 74 geltend gemacht werden. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer soll der Rad- und Fußweg an der B 74 zugänglich bleiben. Die Ausführung wird im Einzelnen mit der zuständigen Straßenmeisterei abgestimmt. Die nunmehr geplante verkehrliche Anbindung über die K 57 stellt sicher, daß ein Anschluß an das vorhandene Straßennetz auf kurzem Wege und über einen ausgebauten Knotenpunkt erfolgt, ohne die Beeinträchtigung anderer Bereiche. Denn in geringer Entfernung zum Plangebiet verläuft die K 57, die nach ca. 300 m in die B 74 mündet.

### **3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs**

Eine innere Verkehrserschließung ist eigentlich nicht erforderlich. Der in dem nunmehr beplanten Bereich liegende Wirtschaftsweg „Trift“ muß in einem kurzen Teilbereichen ausgebaut werden. Zusätzlich soll jedoch im Hinblick auf künftige Entwicklungen die Erschließung der westlich angrenzenden Flächen vorbereitet werden, indem eine entsprechende Verkehrsfläche eingeplant wird. Dieser Bereich kann und soll bei Bedarf später einmal für weitere Gewerbeflächen erschlossen werden.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85 sollten Berücksichtigung finden. Die Verkehrsflächen sind mit 10,00 m Breite vorgesehen; die Breite der Fahrbahn bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Die Gemeinde beabsichtigt im Straßenraum heimische, standortgerechte, großkronige Straßenbäume in Abständen von ca. 25 Metern zu pflanzen.

### **3.3 Wasserversorgung**

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Aussagen des Trinkwasserverbandes Stader Land, daß Versorgungsengpässe entstehen könnten, wenn die laufenden Planungen für das Wasserwerk Heinbockel scheitern würden, sind für diese Planung ohne Belang. Die neue Gewerbefläche ist für die innerörtliche Umsiedlung eines bestehenden Betriebes vorgesehen. Durch die Verlagerung entsteht kaum zusätzlicher Wasserbedarf. Die Gemeinde sieht die Versorgung daher als gesichert an.

### **3.4 Abwasserbehandlung**

#### **Schmutzwasser:**

Die benachbarten Bereiche sind an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

#### **Regenwasser:**

Der Planbereich soll hinsichtlich des Oberflächenwassers über vorhandene und nur in einem kurzen Teilabschnitt neu zu schaffende Gräben entlang der Gemeindestraße „Trift“ in nordöstlicher Richtung entwässert werden. Diese Gräben zusammen mit den vorhandenen Rückhaltungsmöglichkeiten sind ausreichend für einen geregelten Abfluß. Zugleich sind somit Kontrollmöglichkeiten hinsichtlich etwaiger Verschmutzungen gegeben.

Das Regenwasser soll dagegen auf den Grundstücken in offenen Versickerungsmulden versickert oder andernfalls gespeichert und ggf. als Brauchwasser genutzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Inhalt des Bebauungsplanes. Die Straßenentwässerung erfolgt in den Gräben / Mulden des Straßenseitenraumes.

### **3.5 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Planbereich kann in das örtliche Netz eingebunden werden. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist mit dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB zu klären. Eine neue Umformerstation wird zunächst nicht in der Planzeichnung dargestellt.

## **4. Grünordnung**

### **4.0 Natürliche Grundlagen**

Ein Landschaftsplan für die SG Oldendorf liegt noch nicht vor, wurde aber zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die betroffene Fläche wird bei der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und dabei auch landschaftsplanerisch berücksichtigt. Aussagen liegen noch nicht vor. Für die Fläche bestehen keine speziellen Aussagen im Landschaftsrahmenplan. Angrenzend ist in der Bestandskarte ein „Wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ ausgewiesen. In der Planungskarte ist keine angrenzende Darstellung getroffen.

Der Bereich liegt lt. Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb.

**Bodenkundliche Standortkarte:** Übergang von Grundwassernäher zu Grundwasserferner Geest; Höhenlage ca. 17 m üNN:

(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen Grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole;

keine Altablagerung lt. LRPI.; in Karte 37 LRPI. Darstellung als "Wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz"; keine Darstellung in Karte 38 LRPI;

potentiell-natürliche Pflanzendecke: Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden.

### **Grünbestand**

Das Plangebiet besteht aus zwei Bereichen. Zum einen wird eine zu einem Betriebsgrundstück gehörende Lagerfläche überplant, zum anderen intensiv bewirtschaftetes Grünland.

Auf dem genannten Grünland, das der Bebauung zugeführt werden soll, sind keine Gehölze anzutreffen. Es ist hinsichtlich der Bodenfunktion nur als eingeschränkt naturnah und damit von allgemeiner Bedeutung anzusehen.

Entlang der Gemeindestraße bzw. des Wirtschaftsweges „Trift“, auf der den Bauflächen gegenüberliegenden Seite, ist eine Wallhecke und ein dichter Schlehenbestand vorhanden, die beide geschützt und erhalten werden muß. In einem im Bebauungsplan Nr. 2 bereits überplanten Teilbereich wurden diese durch entsprechende planerische Festsetzungen gesichert.

### **Beeinträchtigungen**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (intensiv bewirtschaftetes Grünland) ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als nur bedingt wertvoll einzustufen. Eine Bebauung ist vor allem durch die Bodenversiegelung und den Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit als Eingriff relevant. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

**Boden:** Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Durch die Bodenbearbeitung ist die natürliche Bodenfunktion durch stoffliche Einträge örtlicher Herkunft gestört. Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden. Die neue Versiegelung beträgt ca. 0,6 ha. Es ist geplant, Regenwasser im Gebiet zu versickern, so daß die Versiegelung kaum mit erhöhtem Wasserabfluß verbunden ist.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Es ist kein Oberflächenwasser im Plangebiet anzutreffen; das Regenwasser verbleibt überwiegend im Gebiet; es ist kein schwerwiegender Eingriff erkennbar.

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

**Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das Plangebiet anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Ent-

wicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an die Grenzen keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung mit weiträumiger, offener Struktur geprägt. Die Gliederung des Plangebietes ist so erfolgt, daß durch Gehölzreihen als Randlelemente die neuen Bauflächen teilweise in die Landschaft eingebunden werden können. Durch die Erhaltung vorhandener Gehölze und d'e Ergänzung durch grünordnerische Festsetzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Gebiet ausgeglichen werden.

#### 4.1 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bietet die Festsetzung von Grünflächen im Umfang von ca. 1700 qm in den hinteren Grundstücksbereichen sowie zusätzlicher, genereller Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke einen teilweisen Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff, der durch das neue Baugebiet zu erwarten ist. Textlich wird festgesetzt, daß auf jedem Grundstück je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

Der Zuschnitt des Flurstückes 13 ist wegen der geringen Breite leider so schwierig, daß an der westlichen Grundstücksgrenze keine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt werden kann. Die betrieblichen Erfordernisse beanspruchen die gesamte Grundstücksbreite. Dieses ist hinnehmbar, wenn man bedenkt, daß in einem späteren (im Rahmen der 3.Änd.des F-Planes als Gewerbefläche dargestellten) Bauabschnitt diese Fläche eingebunden werden kann und soll. In einem Gewerbegebiet kommt den wirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu, so daß in diesem Einzelfall die übliche Eingrünung zurückgestellt wird.

Auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung mit Gehölzen sind je 2 m<sup>2</sup> mindestens ein Gehölz aus folgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelbeere und Haselnuß. Standortfremde Nadelgehölze dürfen nur als Einzelelemente, nicht in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

#### 4.2 Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 15.400 m<sup>2</sup>. Davon sind Grünflächen und Flächen mit Pflanzgeboten in einer Größenordnung von ca. 1700 m<sup>2</sup> und Flächen mit Erhaltungsgebot von ca. 900 m<sup>2</sup>.

3.000 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsflächen dargestellt; sie bestehen aus ca. 2000 m<sup>2</sup> bestender Verkehrsfläche und 1000 m<sup>2</sup> neuer Verkehrsfläche. (Die zusätzliche Versiegelung für Straßen und Wege wird ca. 700 m<sup>2</sup> betragen).

Als Neubaupläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt ca. 9800 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 bedeutet das, daß bis zu 5880 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen versiegelt werden. Hinzukommen ca. 700 m<sup>2</sup> neue Versiegelung für Straßen und Wege. Zusammen sind das ca. **6580 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche**.

Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Ausweisung einer Fläche von ca. 1700 qm für die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Gebietes flächenmäßig in Ansatz gebracht.

**Zusammenstellung:**

bebaute Flächen einschl. Nebenanlagen	ca. 5.880 m <sup>2</sup>
Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen	ca. 700 m <sup>2</sup>
<hr/>	
versiegelte Flächen insgesamt	ca. 6.580 m <sup>2</sup>
abzügl. Ausgleich im Gebiet	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>verbleibende erforderliche Ersatzfläche</b>	<b>ca. 4.880 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der vorgenannten Erwägungen wird von der Gemeinde geplant, für den beschriebenen Eingriff zeitnah Ersatz zu schaffen. Die Gemeinde hat beschlossen und mit dem Landkreis vertraglich vereinbart, standortheimische Gehölzpflanzungen auf Wegerandflächen im Bereich des Weges „Hinterm Kaegeler“ vorzunehmen. Hierfür wird ein Ersatzmaßstab von 1 : 0,5 als angemessen angesehen, so daß ein Gesamtumfang von min. 2440 m<sup>2</sup> vorgesehen wird. Die Pflanzung erfolgt in Form einer 3-reihigen Feldgehölzhecke und wird mit einem 1,60 m hohen Wildschutzzaun geschützt.

Die vorgenannten Ersatzmaßnahmen wurden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert und inhaltlich hinsichtlich Lage, Zeitpunkt der Durchführung, Art der Bepflanzung, Unterhaltung und Pflege präzisiert. Eine entsprechende Anlage ist dieser Begründung beigelegt.

**5. Immissionsschutz****5.1 Gewerbliche Immissionen**

Gewerbliche Immissionen sind im Planbereich von einem Fuhrbetrieb bereits gegeben. Der dort ansässige Unternehmer hat sein Grundstück mit einer größeren Halle bebaut und stellt Fahrzeuge auf seinem Grundstück ab. Für die nunmehr angrenzend geplante Nutzung als Gewerbegebiet bleibt dies ohne Konsequenzen. Die in dem nunmehr beplanten Bereich vorgesehene Ansiedlung einer Bauunternehmung ist für die angrenzenden Bereich als unbedenklich anzusehen. Zum einen ist dieser Betrieb bereits heute im Dorf angesiedelt und ist bereits heute auf das dörfliche Straßennetz angewiesen. Neue und zusätzliche verkehrliche Belastung erfährt nur die Straße „Trift“. Diese führt auf kurzem Wege zur K 57. Die daran angrenzenden Bauflächen sind als Gewerbegebiete bzw. als Dorfgebiet festgesetzt. Bedenken hinsichtlich der Zumutbarkeit zu erwartender Immissionen sind somit unbegründet.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein im Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah - Unterste Kamp“ an der westlichen Grenze des Fuhrbetriebs festgesetzter Lärmschutzwall aufgehoben. Damit entsteht ein vergrößertes, zusammenhängendes Baugrundstück. Stattdessen wird der Lärmschutzwall an der nördlichen Grundstücksgrenze verlängert.

**5.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet keine nennenswerte Rolle. Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen.

**6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Hagenah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu hat auch der Prozeß der Dorferneuerung beigetragen. Das neue

Baugebiet grenzt mittelbar an den Ortskern. Um den beschrittenen Weg auch im Bereich des Gewerbegebietes "An der B 74" fortsetzen zu können, sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. Für die äußere Gestaltung von eigenständigen Wohn-, Büro oder Verwaltungsgebäuden ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen oder für Hallen und andere großvolumige, gewerbliche Gebäude. Die Außenwände großvolumiger, gewerblicher Bauten bzw. Hallen sind nur in matten Oberflächen zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, daß die im ersten Teilsatz genannten Gebäude durch ortstypische Materialien und Farben geprägt werden.

2. Auf eigenständigen Wohn-, Büro oder Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen.

Großvolumige gewerbliche Gebäude und Hallen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig.

Hiermit wird sichergestellt, daß die im ersten Satz genannten Gebäude durch geneigte Dächer geprägt werden und allzu auffällige, glänzende Materialien ausscheiden.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Festsetzungen über die zulässige Traufenhöhe der Baukörper, die sicherstellen, daß die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen (siehe Bauweise).

## 7. Bodenordnung

Die Neubaufäche ist in Privathand und besteht aus zwei Parzellen, die jeweils eigenständig bebaut werden können. Von beiden Parzellen sind je gleiche Anteile als Straßenverkehrsfläche an die Gemeinde abzugeben bzw. zu verkaufen.

## 8. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 200.000,00 DM geschätzt.

## 9. Finanzierung

Die Gemeinde wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Heinbockel Beiträge zu den Erschließungskosten erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Heinbockel.

Im Juni 1996

  
Dipl. Ing. U. Ph. Cappel  
Stadtplaner & Architekt

Heinbockel, den ..... 4. 6. 1996

  
Gemeindedirektor Kreowski

Bebauungsplan Nr. 6  
der Gemeinde Heinbockel  
OT Hagenah  
für das Gebiet

# "Hagenah - An der B 74"



## Übersichtsplan 1:10000

Planverfasser:  
Diplom Ingenieure  
**Cappel - Holzer - Reinecke**  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016