

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9
„Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

Teil B: Umweltbericht
Teil C: Eingriffsregelung



Satzung November 2018

Gemeinde Großenwörden

Deichstraße 11
21712 Großenwörden
Tel. 04775 – 712
E-Mail info@gemeinde-grossenwoerden.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10
E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de
www.cap-plan.de

Bearb.: Cappel / Hausmann

Inhaltsverzeichnis der Begründung Teil A

1. Grundlagen der Planung	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.4. Planverfahren	5
2. Bestandssituation	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne	7
3.4. Landschaftsplanerische Grundlagen	9
4. Planinhalt und Abwägung	9
4.1. Erläuterung der Planung	9
4.2. Art der baulichen Nutzung	10
4.3. Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr	10
4.4. Maß der baulichen Nutzung	10
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.6. Verkehr	11
4.7. Grünordnung / Grünflächen	12
4.8. Fläche für die Landwirtschaft	13
4.9. Örtliche Bauvorschriften	13
4.10. Ver- und Entsorgung	13
4.11. Immissionsschutz	15
4.12. Artenschutz	16
4.13. Denkmalschutz und Archäologie	17
4.14. Landwirtschaft	17
4.15. Waldbelange	17
4.16. Bodenschutz, Erdfallgefahr und Baugrund	18
4.17. Altlasten und Altablagerungen	18
4.18. Trinkwasserschutz	18
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	18
5.1. Bodenordnung	18
5.2. Kosten und Finanzierung	18
5.3. Erfordernis weiterer Regelungen	19
6. Flächenangaben	19

Teil B: Umweltbericht (separat)

Teil C: Eingriffsregelung (separat)

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“ wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“ beschlossen. Zentrales Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Straße „Zum See“ in Richtung Norden.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Es liegt nordöstlich der zentralen Ortslage von Großenwörden etwas abseits der übrigen besiedelten Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Grünlandflächen,
- im Osten durch ein mit Wald bestandenes Flurstück,
- im Süden durch die Straße „Zum See“ und vorhandene gewerbliche Nutzungen des Gewerbegebietes sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Grünlandflächen.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Großenwörden, Flur 8, einbezogen: 97/1 (teilweise), 89/3, 351/218 (teilweise), 195/1 (teilweise), 210/3 (teilweise), 70/2, 70/1, 89/4, 89/5, 222 (teilweise), 219 (teilweise) und 71/1.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,54 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „An der Seestraße“ wurde im Jahr 2000 erstmalig die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen beidseitig der Seestraße für gewerbliche Zwecke planungsrechtlich vorbereitet. Im Jahr 2004 erfolgte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im östlichen Bereich die Standortsicherung für ein Gebäude der örtlichen Feuerwehr.

Die Flächen des Gewerbegebietes sind mittlerweile bebaut worden. Im Gemeindegebiet sind somit gegenwärtig keine gewerblichen Flächenreserven vorhanden, die jedoch für die Erweiterung von ansässigen Handwerksbetrieben benötigt werden. Konkreter Bedarf ist durch einen im Gebiet ansässigen Betrieb gegeben, der sich aufgrund von Flächenengpässen am Standort erweitern möchte. Darüber hinaus ist die Fläche so bemessen, dass sich ein weiterer örtlicher Betrieb ansiedeln kann. Für diese Fläche besteht ebenfalls bereits ein konkretes Ansiedlungsinteresse.

Vor dem beschriebenen Hintergrund benötigter gewerblicher Bauflächen soll mit dieser Planung der nördlich der Straße „Zum See“ liegende Teil des Gewerbegebietes erweitert werden. Einerseits sollen einem ansässigen mittelständischen Handwerksbetrieb erforderliche Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus soll kleinteilig eine weitere Gewerbefläche bereitgestellt werden, um ansiedlungswilligen lokalen Unternehmen geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können. Die Planung dient damit der Bestandpflege mittelständischer Unternehmen und der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für das örtliche Gewerbe. Die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in der Gemeinde. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, denn diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung. Die Entwicklung richtet sich ausschließlich auf den Eigenbedarf, da die Maßnahme nur so als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Wichtig ist es jedoch, dass Betriebe sich in ihrer Eigenart in die ländliche Umgebung einfügen und das bestehende Gewerbegebiet harmonisch fortgeführt wird. Auch dies gilt es planerisch sicherzustellen.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an, ist aber bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Zur harmonischen Fortentwicklung und zur Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 an die tatsächlich erfolgte Bebauung wird der nördlich der Erschließungsstraße liegende Teil des bestehenden Gewerbegebietes in die Planung einbezogen. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie die übrigen Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan. Um eine Erweiterung angrenzend an die bebauten Flächen zu ermöglichen, wird die im Bebauungsplan Nr. 6 vorhandene Randeingrünung künftig an den westlichen, nördlichen und östlichen Rand der Erweiterungsfläche verlagert. Darüber hinaus werden im Rahmen der Planung Gehölzanzpflanzungen und Extensivierungen landwirtschaftlicher Flächen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche ist seit der 39. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Großenwörden insbesondere die folgenden Ziele:

- Erschließung von gewerblichen Flächen / Bauplätzen für den örtlichen Bedarf,
- Bestandssicherung eines vorhandenen Handwerksbetriebes,
- Anpassung an die tatsächliche erfolgte Bebauung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Erhalt des Erscheinungsbildes des bestehenden Gewerbegebietes,
- Sicherung der Erschließung,
- Sicherung einer Randeingrünung zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Sicherung der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen sowie

etriebes sowie der örtlichen Feuerwehr in das Plangebiet einbezogen. Im Nordwesten wird das Gewerbegebiet in Abschnitten von einer einreihigen Gehölzreihe aus Nadel- und Laubgehölzen begrenzt. Im Osten des Plangebiets verläuft die Straße „Zum See“, auf deren gegenüberliegender Seite sich auf einem Flurstück ein Nadelforst, der sich weiter nördlich fortsetzt, erstreckt. Südlich des Plangebietes schließen weitere Gewerbegebietsflächen, ein Reiterhof und weiter südlich liegende landwirtschaftliche Flächen an. Die Umgebung im Westen und Norden wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, das mit einzelnen Gehölzen sowie Feldgehölzen durchsetzt ist.

Straßen- bzw. wegebegleitend stehen vereinzelt Gehölze, insbesondere im Übergang zum Nadelforst.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. 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) Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung erfolgte im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten.

Die Siedlungsentwicklung ist laut RROP in den Zentralen Orten zu konzentrieren. Die Gewerbeflächenbereitstellung soll sich außerhalb der Zentralen Orte, zu denen Großenwörden zählt, im Rahmen des für die örtliche Flächennachfrage notwendigen Umfangs bewegen.



Hemmoor als nächstes Mittelzentrum befindet sich nordwestlich in ca. 10 km Entfernung. Das Grundzentrum Himmelpforten liegt in ca. 9 km Entfernung in südlicher Richtung. Die L 113 ist als Straße von regionaler Bedeutung festgelegt. Der Planbereich wird von einer Gasfernleitung gekreuzt. Diese ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt, liegt jedoch außerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes.

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade für den Bereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund der besonderen Funktion (Grundsatz der Raumordnung). Die Inanspruchnahme des Gebietes wurde bereits mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Durch die Lage im Randbereich dieses Gebietes kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes, welches sich großflächig nördlich der Ortslage von Großenwörden erstreckt. Die Erweiterung der Gewerbefläche neben dem bestehenden Gewerbegebiet wird einer Verlagerung des Betriebes an einen alternativen Standort vorgezogen. Da die Ortslage von Großenwörden weiträumig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist, müssten auch an anderen Standorten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in Anspruch

genommen werden. Aus den vorgenannten Gründen wird den wirtschaftlichen Belangen an dieser Stelle der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

Das südöstlich liegende Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar, da die Planung der Erweiterung eines bestehenden Betriebes und der Bereitstellung von kleinteiligen Flächen für den örtlichen Bedarf dient.

3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten, der derzeit als Teilflächennutzungsplan für die neu gebildete Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten fortgilt, ist seit dem 02.11.1978 wirksam und befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 39. Änderung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist in Vorbereitung.

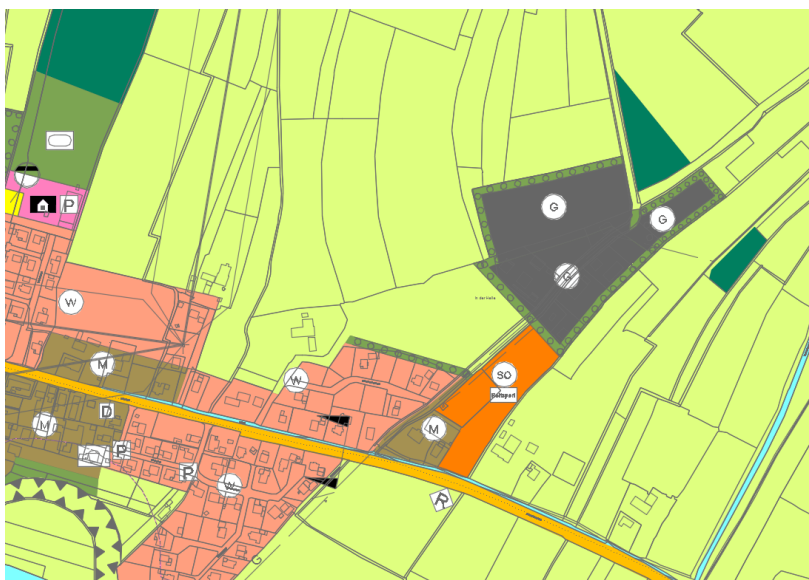


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)

Seit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist der vorgesehene Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese setzt sich im Bereich des Gewerbegebietes fort. Am Rande dieser gewerblichen Baufläche ist zur offenen Landschaft eine Randeingrünung in Regelbreite dargestellt. Zudem ist im Bereich der Straße eine Versorgungsleitung vorhanden.

Im Osten grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet. Südlich liegt neben der Gewerbefläche ein Sondergebiet „Reiterhof“. Erst in einiger Entfernung südwestlich des Gebietes sind im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt, die sich in Richtung Ortskern fortsetzen. Für die Bereiche der geplanten Kompensationsflächen sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es wird ein Gewerbegebiet mit Randeingrünung festgesetzt. Die vorgesehene SPE-Fläche ist mit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vereinbar. Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans kann ggf. eine Anpassung der Darstellungen erfolgen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich der Bestandsbebauung im südlichen Teilbereich ist gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 6 für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“ sowie seine 1. Änderung rechtskräftig (siehe nachfolgende Abbildungen). Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 9 vorgesehenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne, um eine harmonische Fortentwicklung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 6 ermöglichte im Jahr 2000 die erstmalige Inanspruchnahme des Bereichs für eine gewerbliche Nutzung. Es ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, maximal einem Vollgeschoss, einer maximalen Traufhöhe von sieben Metern und einer maximalen Firsthöhe von neun Metern festgesetzt. Die Gewerbefläche ist von einer 10 Meter breiten privaten Grünfläche mit Gehölzpflanzungen umgeben. Die Erschließungsstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“ (ohne Maßstab)

2004 wurde mit der 1. Änderung die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses durch die entsprechende Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Osten ist eine Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt.



Abb.: Ausschnitt 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Gewerbegebiet „An der Seestraße“ (ohne Maßstab)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie der 1. Änderung treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes für den Geltungsbereich außer Kraft.

Für den geplanten Erweiterungsbereich im Norden ist derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig, sodass dieser gegenwärtig gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sind.

3.4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird gegenwärtig parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse können jedoch noch nicht für diesen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor. Für die Fläche kartiert er zum überwiegenden Teil artenarmes Intensivgrünland (GI), in einem Bereich mesophiles Grünland (GI/GM). Diese Bereiche sind innerhalb des Planungsbereiches ebenfalls eher intensiv bewirtschaftet und stark degeneriert. Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf.

Großenwörden ist laut altem Landschaftsplan Fledermausstandort (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus). Im aktuellen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade sind jedoch keine Fledermausvorkommen mehr kartiert.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade enthält darüber hinaus insbesondere folgende Angaben für den Bereich des Plangebiets:

- Biotoptypen: Plangebiet und das nördliche sowie westliche Umfeld sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF, Biotop mit hoher Bedeutung), östlich angrenzend sonstiger Nadelforst (WZ, Biotop mit geringer Bedeutung)
- Böden: Niedermoorböden mit Organomarschauflage
- Lage in Gebiet mit einer erhöhten Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild und –erleben (teilw. naturnah wirkende Biotope).
- Für das Plangebiet ist die Zielkategorie ZK3 = Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit überwiegend erhöhter / mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter relevant.
- Angrenzend an ein Gebiet, welches die Voraussetzungen zur Ausweisung eines LSG erfüllt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Erläuterung der Planung

Die mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden wird entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen mit dieser Planung umgesetzt. Das Gewerbegebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Ortskern.

Dabei sollen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 für die Art und das Maß der baulichen Nutzung in diese Planung übernommen werden. Die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Randeingrünung im Bereich der Bestandsbebauung wird angepasst und an den zukünftigen Siedlungsrand verlagert. Im Osten im Übergang zum angrenzenden Nadelforst werden weitere Gehölzanzpflanzungen vorgesehen. Nördlich angrenzend wird eine SPE-Fläche als Kompensationsfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 und seiner 1. Änderung unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Bebauung und an gegenwärtige Anforderungen angepasst.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich erfolgt eine einheitliche Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Somit wird die Art der Nutzung entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 für den bebauten Teil des Plangebietes festgesetzt. Die Abgrenzung des Baugebietes wird im südlichen Bereich der Bestandsbebauung an die tatsächlich erfolgte Bebauung angepasst.

Die im Bebauungsplan Nr. 6 getroffenen Einschränkungen zu den gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden übernommen und gelten somit auch für die Erweiterungsflächen, sodass eine harmonische Fortentwicklung des Gewerbegebietes sichergestellt wird. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Diese Einschränkungen sind darin begründet, dass die Gemeinde zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet weiterentwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem dörflichen Gewerbebereich nicht für verträglich hält. Das Gebiet soll vorwiegend für das produzierende Gewerbe und das Handwerk Flächen vorbehalten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde erhalten.

Im Gewerbegebiet sind weiterhin die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Mit der Struktur der örtlichen Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe verknüpft sind der Wunsch und teilweise auch die Notwendigkeit, dass der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist. Ausnahmsweise können – wie im Bebauungsplan Nr. 6 – gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muss ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

4.3. Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr

Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf wird in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 getroffen, wird jedoch an die tatsächlich erfolgte Parzellierung und Bebauung angepasst. Auf der Fläche ist ein Feuerwehrhaus zulässig. Dies umfasst beispielsweise auch die erforderlichen Nebenanlagen.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Lage und der Bestandsbebauung auch südlich der Seestraße auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen mit einer Firsthöhe von 9,00 m und einer Traufhöhe von 7,00 m als Höchstmaß aus dem Bebauungsplan Nr. 6 werden beibehalten und gelten ebenfalls für die Erweiterungsflächen. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe der festgesetzten Trauf- und

Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück. Erhebliche Auswirkungen auf die umgebende Landschaft können mit den getroffenen Höhenbeschränkungen vermieden werden.

Die beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für die Gemeinbedarfsfläche getroffen. Dies entspricht den Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Bebauung so großräumig festgesetzt, dass Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Im Osten weist die Baugrenze einen Abstand von 35 m zum angrenzenden Waldflurstück auf, sodass hier ein ausreichender Abstand zum angrenzenden Wald sichergestellt ist. Weiterhin werden Randbereiche zur freien Landschaft für Randeingrünungsmaßnahmen freigehalten.

Damit der Straßenraum seinen offenen Charakter behält, wird in den Textfestsetzungen bestimmt, dass bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports nur hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind.

4.6. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Seestraße auf direktem Wege an die südlich gelegene Ortsdurchfahrt der Landesstraße 113 angebunden, über die das Ortszentrum sowie das Grundzentrum Himmelpforten erreichbar sind. Das Baugebiet ist über die geplante Erschließungsstraße an eine leistungsfähige Landesstraße angebunden, die den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs sind deshalb nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landesstraße 113 im Bereich des Plangebiets nur von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von nicht mehr als 12 Tonnen befahren werden darf. Die für die Erschließung des Plangebietes vorgesehene Seestraße ist für Schwerlastverkehr nicht geeignet. Sie wird jedoch durch schweres landwirtschaftliches Gerät und den vorhandenen gewerblichen Verkehr befahren, sodass der in geringem Umfang zu erwartende Mehrverkehr aufgenommen werden kann.

Der durch die kleinteilige Erweiterung des Gewerbegebietes hinzukommende, geringfügige Verkehr belastet die Grundstücke im Einmündungsbereich zur L 113 nicht wesentlich. Langfristig betrachtet ist die Ansiedlung eines weiteren Betriebs – gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass ein örtlicher Betrieb seinen Standort innerhalb der Gemeinde verlagert - mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsmenge verbunden. Der neu entstehende Verkehr berührt keine sensiblen Bereiche und stört vorhandene Wohnnutzungen nicht in unzulässiger Weise. Er kann auf kürzestem Wege auf das überörtliche Straßennetz geführt werden, welches dem Ausbaugrad und -standard nach für den Anschluss eines ländlichen Gewerbegebietes, ausreichend ist.

Im Rahmen der Planung erfolgt gegenüber dem Bebauungsplans Nr. 6 eine Anpassung der Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen an die vor Ort vorzufindenden Verhältnisse. Im Osten wird die bestehende Wegeparzelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterungsflächen im Norden sollen aus Richtung Osten durch Zuwegungen über die bestehende Wegeparzelle erschlossen werden.

Die vorhandenen Straßengräben können in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sofern Zuwegungen zu den Erweiterungsflächen im Bereich von Gräben erforderlich sind, können diese durch Überfahrten ermöglicht werden. Für die vorhandene Erschließung im südlichen Bereich ergeben sich durch die Erweiterung in Richtung Norden keine Auswirkungen.

Eine Durchgrünung des Straßenraums ist angebracht. Straßenbäume können z. B. gestalte-

risch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Es werden im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 6 hierzu keine Festsetzungen getroffen. Dies soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

4.7. Grünordnung / Grünflächen

Im Rahmen der Planung wird auf das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 Bezug genommen. Unter Berücksichtigung der erfolgten Bebauung bzw. der vorhandenen Nutzungen sowie gegenwärtiger Anforderungen wird dieses jedoch angepasst. Im Plangebiet soll durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere des Erweiterungsbereiches eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Gehölzen etabliert werden. Damit soll der Siedlungscharakter auch innerhalb des Gewerbegebietes erhalten bzw. sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen vorgesehen. Ein möglichst großer Teil des Ausgleichs wird hierdurch innerhalb des Plangebietes verwirklicht.

Die beiden im Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung weiterhin als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zwischen bestehendem Handwerksbetrieb und der Feuerwehr wird die Abgrenzung der Grünfläche an die erfolgte Bebauung angepasst. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze werden durch eine entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert. Die öffentliche Grünfläche im Südosten ist vollständig mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der Lage abseits der geschlossenen Ortslage muss die Einbindung in das Landschaftsbild durch eine abschirmende Eingrünung des Gewerbegebietes gesichert werden. Die im Bereich der Bestandsbebauung vorhandene Randeingrünung wird verlagert und teilweise aufgrund der erfolgten Bebauung reduziert. An den Rändern der Erweiterungsfläche werden im Übergang zur freien Landschaft sowie zum angrenzenden Nadelforst Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Pflanzstreifen haben im Regelfall eine Tiefe von 10 m, im Osten im Übergang zum Nadelforst eine Tiefe von 20 m. Im Osten wird die Anpflanzfläche aufgrund der erforderlichen Zufahrten an zwei Stellen unterbrochen.

Bei Bepflanzung der privaten Grundstücke ist zu beachten, dass Nadelgehölze nur als Solitärgehölze, jedoch keineswegs in Reihen oder Gruppen zulässig sind. Hierdurch sollen standortuntypische Pflanzungen vermieden werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 6 enthaltene Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird im Rahmen der Planung nicht übernommen, da aufgrund der Erschließungssituation keine ausreichenden Bereiche für Baumpflanzungen vorhanden sind. Die im Bebauungsplan Nr. 6 vorhandene Festsetzung zur Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Baumes je vier versiegelter Stellplätze soll entfallen, da aufgrund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen bereits ausreichend Gehölzbestände auf den Grundstücken entstehen werden.

Zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen, die aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes zu erwarten sind, werden zwei Kompensationsflächen vorgesehen. Auf der nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden SPE-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Ausgleich für die Eingriffe durch die Gewerbegebietserweiterung eine Maßnahme der Grünlandextensivierung durchgeführt. Ziel ist hier die Entwicklung des Grünlands zum Biotoptyp „Feuchtes Extensivgrünland“. Darüber hinaus werden die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbaren Eingriffe auf einer etwa einen Hektar großen Kompensationsfläche am Moorausweg im Norden des Gemeindegebietes kompensiert. Auf der Fläche soll durch Aufwertung eines bestehenden Grünlandes der Biotoptyp „Artenreiches mesophiles Grünland“ erreicht werden (siehe hierzu im Detail Teil C der Begründung).

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

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege 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. Die Gemeinde kann die Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB zur Durchführung der Anpflanzung innerhalb bestimmter Fristen verpflichten.

4.8. Fläche für die Landwirtschaft

In Richtung Nordwesten wird die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen durch eine entsprechende Fläche für die Landwirtschaft gesichert.

4.9. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Großenwörden legt Wert auf die Wahrung und Entwicklung des noch dörflich geprägten Siedlungsbereiches und hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen.

Um das typische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beizubehalten bzw. fortzuführen, werden der Planung die örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. 6 zugrunde gelegt. Die Bauvorschriften werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit demselben räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgesetzt, dass für Außenbauteile glänzende, reflektierende oder rohe metallische Baustoffe, die keine Patina entwickeln, nicht verwendet werden dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude im Plangebiet erfüllt werden.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird hinsichtlich der Werbeanlagen festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht oberhalb der Gebäudetraufen errichtet werden dürfen. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 0,75 m hoch sein. Das Straßenbild soll weiterhin einen dörflichen Charakter behalten und nicht durch überdimensionierte Werbeanlagen überprägt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer einer der getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um zukünftige Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

4.10. Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Mit den Ver- und Entsorgungsträgern sind rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Anlagen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Trinkwasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen ebenfalls an das örtliche Versorgungsnetz des Trinkwasserverbands angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Erweiterungsflächen kann durch Hydranten gesichert werden, deren Standorte im Zuge der konkreten Ausbauplanung mit dem örtlichen Brandmeister bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Die Entwässerung des auf den Dachflächen anfallenden unverschmutzten Regenwassers soll im Plangebiet über Gräben erfolgen oder im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Wasser in den Gebäuden in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden.

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in die vorhandenen weg- begleitenden Wassergräben abgeleitet werden. Damit ist eine naturnahe Entwässerung realisierbar. Die Gräben haben zugleich Rückhaltefunktion und bieten auch Kontrollmöglichkeiten. Es gibt zwei Möglichkeiten der Wasserführung: zum einen ist eine Ableitung in nordwestlicher Richtung zu dem dortigen Pumpwerk, zum anderen in südwestlicher Richtung zur Wetzern möglich. Im Rahmen von Vorhaben ist sicherzustellen, dass das nicht zur Versickerung gebrachte Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bis es in die umliegenden Gräben abgegeben werden kann. Näheres wird die Erschließungsplanung ergeben müssen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass gesonderte wasserrechtliche Verfahren erforderlich sind. Hierzu ist die entsprechende Fachplanung vorzulegen.

Vorhandene Gräben entlang der Plangebietsgrenzen können erhalten bleiben. Sofern eine Verfüllung von Entwässerungsgräben im Rahmen nachfolgender Planungen trotzdem erforderlich werden sollte, ist hierfür, sofern mehr als ein Eigentümer betroffen ist, eine Planfeststellung erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Großenwörden wird derzeit an eine zentrale Abwasserbeseitigung Hemmoor angeschlossen. Die Bestandsnutzungen sind über das Leitungssystem an die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das auf den Erweiterungsflächen anfallende Schmutzwasser soll durch Anschluss an das Netz der zentralen Schmutzwasserentsorgung abgeführt werden. Die Schmutzwasserentsorgung wird von Seiten der Gemeinde als gesichert angesehen. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die bestehende Bebauung ist an das vorhandene Netz angeschlossen. Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese sind bei Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Erweiterungsflächen können nach derzeitigem Kenntnisstand an die örtlichen Versorgungsnetze angebunden werden. In rund 150 m Entfernung an der Einmündung der Seestraße in die L 113 befindet sich eine Trafostation. Vom Beginn der Erschließungsplanung bzw. Baumaßnahmen ist der Versorgungsträger rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

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

Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Südlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Hauptleitung für die Gasversorgung (DN 300 ST PN 16) der EWE. Diese liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung dieser durch diese Planung ist nicht zu erwarten.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann auch für die Erweiterungsflächen durch Anbindung an das bestehende Netz durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Müllentsorgung kann entlang der Straße „Zum See“ entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

Auf den Grundstücken ist zu erwarten, dass ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden sein wird. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden ist, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und während der weiteren Baumaßnahmen zu beteiligen.

4.11. Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von entgegenstehenden Nutzungen (z. B. Wohnen) zu erwarten.

Verkehr

Aufgrund des vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm anzunehmen. Durch die Erschließung der zusätzlichen gewerblichen Flächen entsteht geringfügig mehr Verkehr. Es wird sich jedoch um nicht erhebliche Zunahmen handeln.

Landwirtschaft

Im näheren Umfeld liegt ein Reiterhof, der mit der angestrebten gewerblichen Nutzung verträglich ist. Größere Tierhaltungsbetriebe im direkten Umfeld des Plangebiets sind nicht vorhanden, sodass von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgegangen wird. Landwirtschaftliche Betriebe, von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Geringfügige, allerdings für eine gewerbliche Nutzung nicht erhebliche Immissionen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Geruch und Staub), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirt-

schaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind jedoch typisch für den ländlichen Raum um Großenwörden und zu tolerieren.

4.12. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung, die durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels (Hamburg) erstellt wurde.

In der Umgebung des Plangebietes bis fünf Kilometer Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, abgekürzt FFH-Richtlinie). Beeinträchtigungen durch die Planung können somit ausgeschlossen werden.

Im Fachbeitrag Artenschutz wird auf Grundlage der Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung während einer Ortsbegehung im Frühjahr 2017, durch eine Brutvogelerfassung von März bis Juni 2017 sowie anhand der Auswertung von Quellen und Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten eine Bestandsdarstellung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten sowie zu den Biotoptypen im Planungsraum vorgenommen. Für potenziell betroffene Arten wird geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt werden und Verstöße vermieden werden können. Als planungsrelevante Artengruppe wurden Brutvögel mit Hilfe von Erfassungen näher untersucht. Weitere Untersuchungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstruktur nicht erforderlich, da eine Betroffenheit für weitere europäisch besonders oder streng geschützte Arten nicht erkennbar ist.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind im Ergebnis eine Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen sowie die Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen notwendig. Diese sind als Hinweise auf der Planzeichnung enthalten.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen erfolgen im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende Juli begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Ergänzend sollten in diesem Fall im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben oder das tägliche Schleppen bzw. Harken der betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Darüber hinaus wird auf das grundsätzlich geltende Gebot der Vermeidung der Tötung und Verletzung von Tieren der europarechtlich besonders bzw. streng geschützten Arten sowie der Zerstörung ihrer Lebensstätten hingewiesen. Sollten bei Abriss- oder Umbauarbeiten aktuelle Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wäre der weitere Abriss ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde (Naturschutzbehörde des Landkreises Stade) ist zu informieren.

Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht be-

rührt werden.

4.13. Denkmalschutz und Archäologie

Geschützte Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Im Plangebiet ist kein archäologischer Denkmalbestand bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die in Zuge von bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

4.14. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 1,5 Hektar landwirtschaftliche Nutzflächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Gewerbegebietes nicht mehr zur Verfügung. Darüber hinaus wird auf die SPE-Fläche lediglich eine extensive landwirtschaftliche Nutzung möglich sein.

Insgesamt wird das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial der betroffenen Flächen als äußerst gering eingeschätzt (Quelle: NIBIS-Kartenserver). Aufgrund des zu erwartenden Bedarfs an Gewerbeflächen sowie der Eignung des Standortes als sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird diesen Belangen der Vorrang gegenüber landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Eine Inanspruchnahme der Flächen für gewerbliche Zwecke wurde bereits im Rahmen der 39. Änderung vorbereitet. Dies wurde bereits mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Durch die Planung kommt es zu einer geringen Beeinträchtigung eines Teilbereiches des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (siehe hierzu Abschnitt 3.1).

Im direkten Umfeld liegen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Der vorhandene Reiterhof muss bereits auf die angrenzende gewerbliche Nutzung Rücksicht nehmen.

Die Nutzung der Seestraße für den landwirtschaftlichen Verkehr ist möglich. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit umliegender landwirtschaftlicher Flächen bleiben durch die vorgesehene Festsetzung einer kleinteiligen Fläche für die Landwirtschaft im Westen des Plangebietes gewährleistet.

4.15. Waldbelange

Östlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an. Ein gesetzlich vorgeschriebener Abstand, der von neuer Bebauung eingehalten werden muss, ist in Niedersachsen nicht vorhanden. Dennoch sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung in die Abwägung einzustellen.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RRÖP) soll zwischen geplanter Bebauung und Waldflächen ein Abstand von mindestens 35 m eingehalten werden. Durch die festgesetzte Baugrenze, die einen Abstand von 35 m zur Grenze des Waldflurstücks einhält, ist ein ausreichender Abstand zukünftiger Gebäude sichergestellt. Es werden zudem im Nahbereich des Waldflurstücks Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Belange der Forstwirtschaft und die Sicherheit der arbeitenden Bevölkerung sind nach Ansicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt.

4.16. Bodenschutz, Erdfallgefahr und Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit sulfatsauren Böden (Material mit hohem Schwefelgehalt) und extrem nassen Böden zu rechnen ist. Es handelt sich gemäß Informationen des LBEG um kalkfreie, aktuell und potenziell sulfatsaure Böden in Tiefen von 0-2 m. Sulfatsaure Böden entstehen bei der Entwässerung und Belüftung pyrithaltiger Sedimente durch Oxidation von Pyrit. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure kann zu extremer Versauerung (pH-Wert <4,0), deutlich erhöhter Sulfatkonzentration, erhöhter Schwermetallverfügbarkeit, hohen betonschädlicher Stoffe bzw. hoher Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen führen.

Vor diesem Hintergrund werden vertiefende bodenkundliche Bodenerkundungen empfohlen, um Schäden an Bauwerksfundamenten und der weiteren Versauerung des Bodens durch entsprechende, ergänzende Maßnahmen zu vermeiden. Es wird eine flächige, tiefenorientierte (bis rund 2 Meter) Erkundung mit engem Raster empfohlen.

Laut LBEG sind im Untergrund im Bereich des Plangebietes keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht demnach keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung sind daher bei Baumaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Nach Informationen des LBEG steht im Planungsbereich jedoch setzungsempfindlicher Baugrund (Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit) an.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben zu beachten sind.

Zur Verminderung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind die Regeln der Technik zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4.17. Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen bei der Gemeinde keine Informationen diesbezüglich vor. Auch wurden im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans keine entsprechenden Hinweise gegeben.

Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

4.18. Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung kann entsprechend den Eigentumsverhältnissen erfolgen.

5.2. Kosten und Finanzierung

Es ergeben sich Planungskosten sowie Kosten für die Entwicklung und Erschließung der Flächen. Es ergeben sich zudem laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrsflächen sowie der technischen Infrastruktur.

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

5.3. Erfordernis weiterer Regelungen

Die dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch grundbuchliche Sicherung. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wird das Pflege- und Entwicklungskonzept im Detail festgelegt. Ggf. erforderliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde bleiben hiervon unberührt. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Die Sicherung der Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Durchführung bzw. Umsetzung der Maßnahmen auf den Baugrundstücken wird über einen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

6. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca.3,54 ha.

Gewerbegebiet ca.	17.925	m ²
Fläche für Gemeinbedarf ca.	725	m ²
Grünfläche privat mit Gehölzanpflanzungen ca.	4.010	m ²
Grünfläche öffentlich mit Gehölzanpflanzungen ca.	355	m ²
Grünfläche öffentlich mit Gehölzerhalt ca.	85	m ²
Straßenverkehrsfläche ca.	1.415	m ²
Fläche für die Landwirtschaft ca.	65	m ²
SPE-Fläche	10.775	m ²
Plangebiet ca.	35.355	m²

Zur Begründung gehört der Umweltbericht als Teil B sowie die Eingriffsregelung als Teil C der Begründung.

Anlagen zur Begründung:

- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 9 „Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“ der Gemeinde Großenwörden von Bartels Umweltplanung (Stand: 25.03.2018)
- Bericht zur Brutvogel-Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“ der Gemeinde Großenwörden von Bartels Umweltplanung (Stand: 25.03.2018)

Der Planentwurf sowie Teil A und B der Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten im Einvernehmen mit der Gemeinde Großenwörden.