

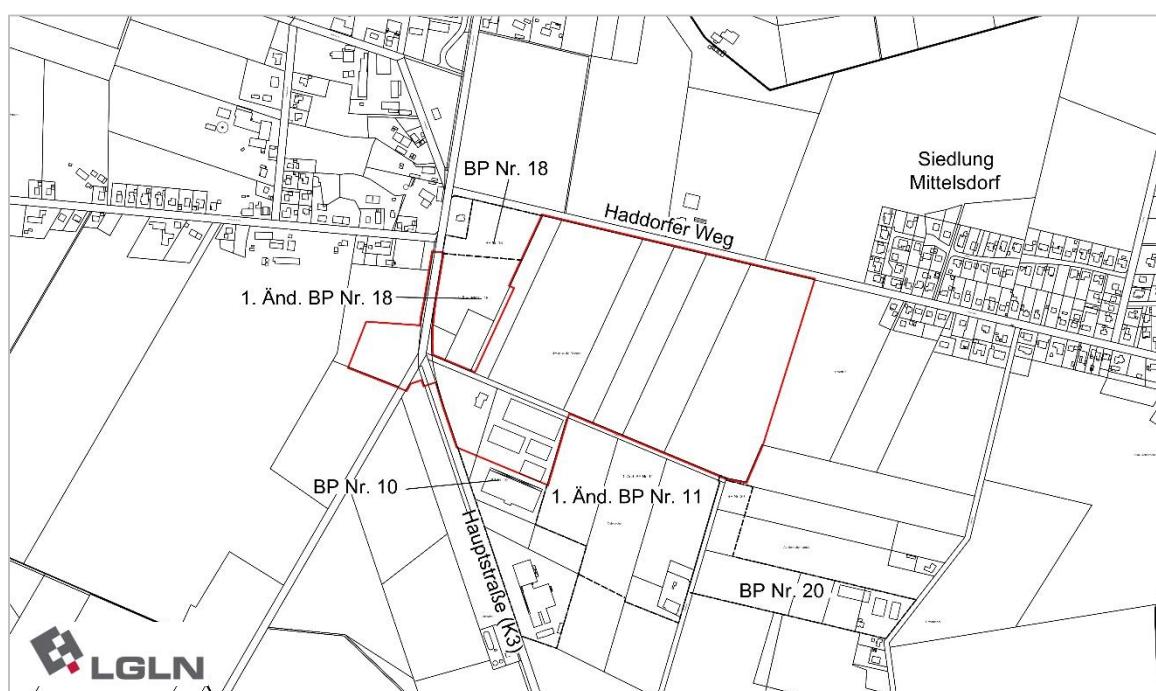
Gemeinde Hammah - Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23
„Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen – 3. Abschnitt“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Satzung

Stand: 28.02.2019

Auftraggeber:

Gemeinde Hammah
Bahnhofstraße 49

21714 Hammah



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Cappel / Cabraja

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
3.3.	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	6
3.5.	Artenschutz	6
3.6.	Altlasten und Ablagerungen	7
3.7.	Denkmalschutz.....	7
3.8.	Kampfmittelbelastung.....	7
3.9.	Boden und Bodenschutz	7
3.10.	Wasserschutzgebiet	8
3.11.	Landwirtschaft	8
3.12.	Kreisstraße	8
4.	Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1.	Planungskonzept.....	10
4.2.	Art der baulichen Nutzung	10
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4.	Bauweise	11
4.5.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.6.	Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	12
4.8.	Verkehr	12
4.9.	Ver- und Entsorgung	13
4.10.	Immissionsschutz	14
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
5.1.	Bodenordnung.....	16
5.2.	Kosten und Finanzierung	16
6.	Flächenangaben	16

Teil B: Umweltbericht (separat)

Teil C: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Anlagen (separat)

Anlagen:

Anlage 1: Verkehrliche Einschätzung zum Knotenpunkt Ostereichen/Hauptstraße im Zuge des Bebauungsplans Nr. 23, SHP Ingenieure, Hannover, 10. 2018

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23, Bericht Nr. GA 2018 - 355, Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Roesener, Dötlingen, 10.10.2018

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2013

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- 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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen – 3. Abschnitt“ soll das östlich der Kreisstraße liegende Gewerbegebiet „Ostereichen“ erweitert werden, um die langfristige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Hammah vorzubereiten und zu steuern. Vorgesehen ist hierzu die Erweiterung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nördlich bzw. östlich an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ und Nr. 18 „Erweiterung Ostereichen – 1. Abschnitt“ angrenzen. Mit der Planung sollen weitere Gewerbegrundstücke für den längerfristigen Bedarf bereitgestellt werden. Für einen Teilbereich im Anschluss an bestehende Gewerbebetriebe liegen bereits Grundstücksanfragen vor.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Straße „Ostereichen“ kann die bisher einseitige Erschließung der Straße, die sich im Zuge bisheriger Ausbauplanungen zur internen Erschließung als unwirtschaftlich erwiesen und die Vermarktung der Gewerbeflächen erschwert hat, effizienter ausgestaltet werden. Eine Anbindung der Erweiterungsflächen an die Kreisstraße soll – wie für die bisherigen gewerblichen Nutzungen – über die Straße „Ostereichen“ erfolgen. Der Erweiterungsbereich soll über eine Erschließungsschleife erschlossen werden, die an zwei Stellen an die bestehenden Straßen anbindet.

Die Planung berührt einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 im Nahbereich der Kreisstraße. Zum einen soll aufgrund der Erweiterung die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte aber nie realisierte Randeingrünung nördlich der Straße „Ostereichen“ entfallen. Zum anderen wird die Gewerbefläche gegenüber dem Planbestand kleinteilig erweitert, da die dortige Fläche für Regenrückhaltung an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

Neue Eingrünungs- bzw. Abschirmungsmaßnahmen des erweiterten Gewerbegebietes sollen an den neu entstehenden Baugebietsrändern geschaffen werden, um eine angemessene Abgrenzung zur umgebenden Landschaft zu sichern. Eine Randeingrünung soll auch am östlichen Gebietsrand entstehen. Im Norden und Westen des Plangebietes sollen großflächige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) mit Anpflanzungen als Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit umgestaltet werden. Der Entwurf übernimmt daher die Abgrenzungen der im Bebauungsplan Nr. 11 und Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Weiterhin sind im Rahmen der Planung Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, da mit der Planung gewerbliche Nutzungen näher an Wohnnutzungen rücken.

Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird, ist westlich der Kreisstraße eine Regenrückhaltung geplant. Eine weitere Fläche ist innerhalb des Gewerbegebietes geplant.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 verfolgt die Gemeinde Hammah insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Steuerung der langfristigen gewerblichen Entwicklung im Bereich „Ostereichen“,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsrandlage,
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes an gegenwärtige Anforderungen,
- Sicherung der Erschließung,
- Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes,
- Sicherung einer ausreichenden Abschirmung der Anlagen und Schaffung einer Randeingrünung zur freien Landschaft,
- Regelung der Regenrückhaltung sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Mitteldorf, Flur 1 und 2 mit den Flurstücken 153/11, 153/17, 160/1, 343/159, 41/2, 77/2, 77/4, 77/7, 84/15, 92/1, 93/1, 93/2, 42/1, 42/2, 43, 44, 46/1, 47 und 48/3 eine Fläche von ca. 22,1 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

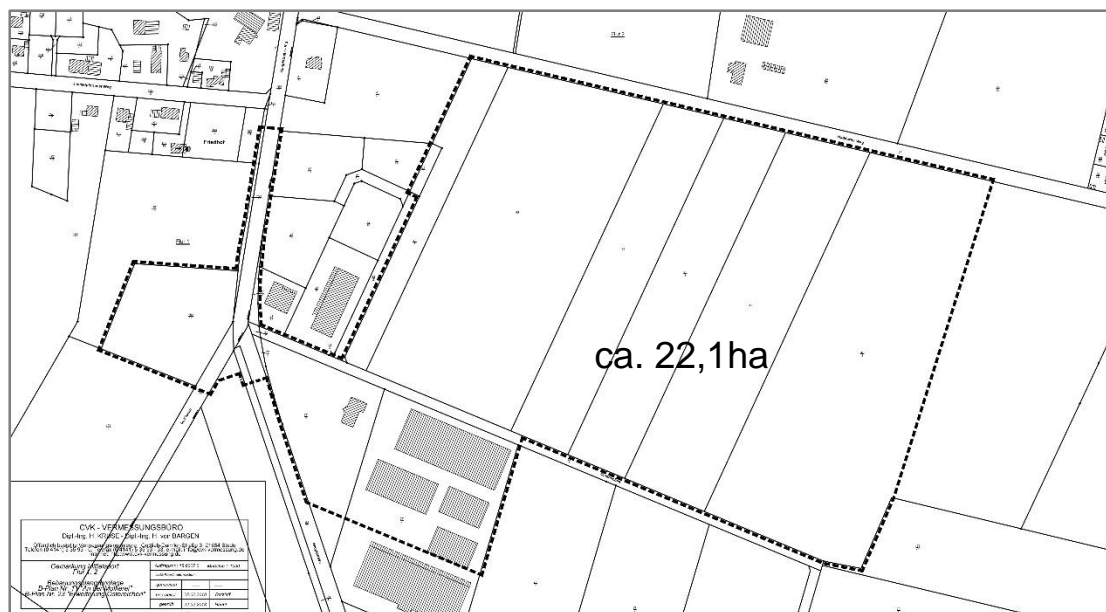


Abbildung 1: Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße 3 (Hauptstraße) im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Ostereichen“ und zudem im Süden des Gemeindegebietes. Es liegt etwas abseits der Siedlungsbereiche Mittelsdorf und Mittelsdorf-Siedlung. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Ostereichen“. Über die angrenzende Kreisstraße ist in südlicher Richtung die Bundesstraße 73 auf kurzem Wege erreichbar.

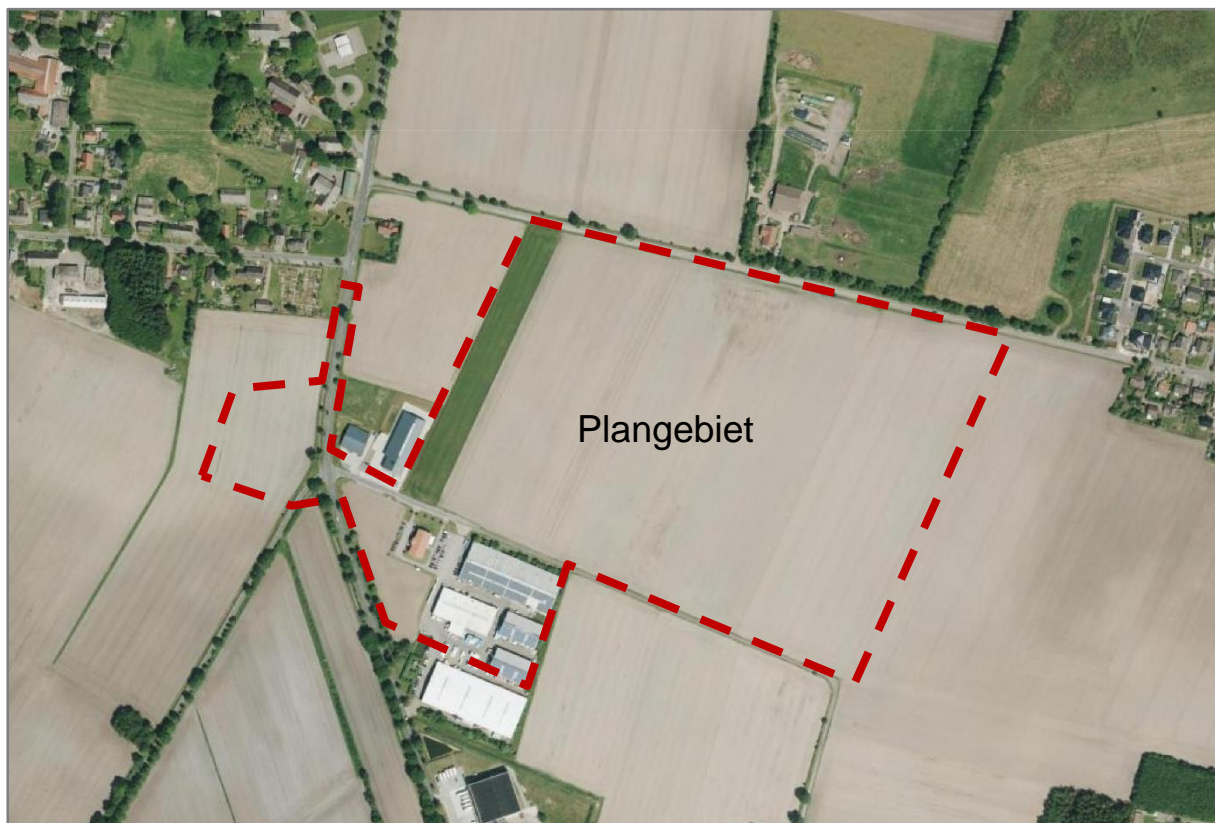


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

Der überwiegende Teil der in das Plangebiet einbezogenen Flächen wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Sandacker, AS; zum Teil artenarmes Intensivgrünland, GI). Dies betrifft insbesondere den vorgesehenen Erweiterungsbereich. Im Südwesten im Nahbereich der Kreisstraße werden ein bestehendes Betriebsgelände sowie weitere Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 11 einbezogen. Hier sind bereits einige großflächige Hallenbaukörper vorhanden.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Gehölzbestände vorhanden. Einige Gehölze liegen zwischen der Straße „Ostereichen“ und einer Betriebshalle des vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Kreisstraße wird zudem von einer Baumreihe gesäumt.

Westlich grenzen gewerbliche Nutzungen (Gebiet des Bebauungsplans Nr. 18) an das Plangebiet. In einiger Entfernung liegt die Ortslage von Mittelsdorf. Nördlich des Plangebietes verläuft der Haddorfer Weg, an welchen sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland) anschließen. Auf der Nordseite des Haddorfer Weges liegt zudem ein ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb. Nordöstlich erstreckt sich die Siedlung Mittelsdorf, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Östlich des Plangebietes setzen sich Ackerflächen fort. Im Süden grenzen an die Straße „Ostereichen“ ausgewiesene Gewerbeflächen an, die derzeit teilweise noch als Ackerflächen genutzt werden (Bereich der Bebauungspläne Nr. 11 und 20). Im Südwesten setzen sich gewerbliche Nutzungen (Bereich der „Alten Molkerei“) fort.

Westlich der Kreisstraße ist eine rund ein Hektar große Fläche, die gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Sandacker, AS), in das Plangebiet einbezogen. Nördlich, westlich und südlich angrenzend liegen hier weitere Ackerflächen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Siedlungsentwicklung hat sich vorrangig in den Zentralen Orten zu vollziehen, sich in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren und in enger Verbindung mit diesen zu entwickeln. Dies soll im Landkreis Stade vorrangig als Ergänzung der regionalen Siedlungsstruktur entlang der Bahnstrecke Buxtehude-Himmelpforten, an der Hammah liegt, geschehen.

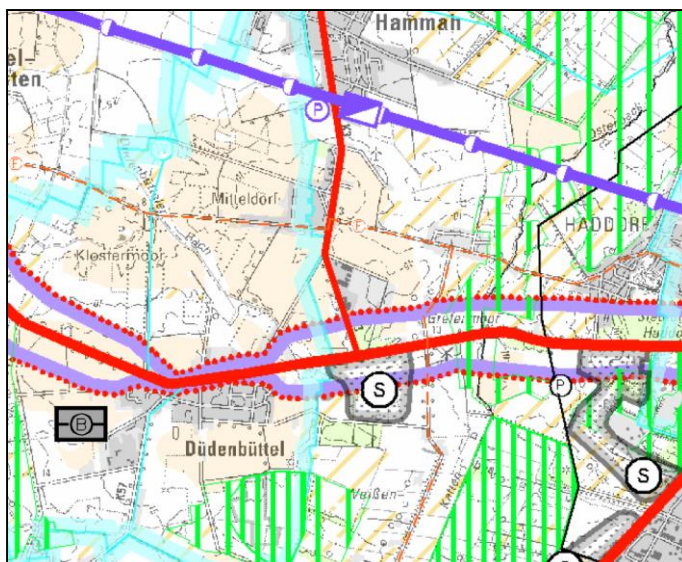


Abbildung 3: Ausschnitt - RROP 2013 Landkreis Stade (o. M.)

Das nächstgelegene Grundzentrum ist Himmelpforten in etwa 4 km Entfernung. Das Mittelzentrum Stade ist in wenigen Minuten über die Bundesstraße 73 gut erreichbar. Die Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist im Wesentlichen auf die Grundzentren Himmelpforten und Oldendorf zu konzentrieren. Die Mitgliedsgemeinden sollen sich auf den Rahmen der Eigenentwicklung beschränken. Hier sind insbesondere auch die Erhaltung bestehender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen anzustreben.

Für das Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials festgelegt. Im Westen ist die Kreisstraße als Straße von regionaler Bedeutung festgelegt.

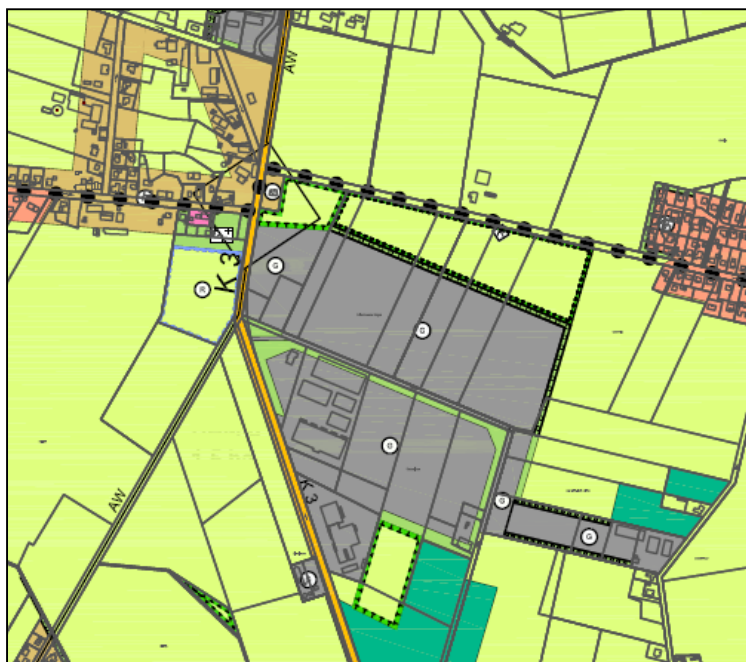
Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten erfolgt. Die Planung erfolgt auf bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen; daher sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten.

3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten, der gegenwärtig als Teilflächennutzungsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten fortgilt, stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Südlich der Straße „Ostereichen“ liegt eine Grünfläche als Randeingrünung, welche ursprünglich als Abschirmung des im Bebauungsplan Nr.11 festgesetzten Gewerbegebietes konzipiert wurde.

Für den nördlichen Teilbereich ist eine SPE-Fläche auf einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Kreisstraße ist eine Fläche für die Regenrückhaltung überlagert von einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Richtung Süden schließen weitere gewerbliche Bauflächen an. Westlich, östlich und nördlichen des Plangebietes liegen Flächen für die Landwirtschaft. Im Nordwesten erstrecken sich in einiger Entfernung gemischte Bauflächen (Ortslage Mittelsdorf) sowie in Richtung Nordosten Wohnbauflächen (Ortslage Siedlung Mittelsdorf).



Die Planung orientiert sich an den bestehenden Darstellungen (insbesondere Abgrenzung Gewerbegebiet und SPE-Flächen), bezieht jedoch die als Randeingrünung konzipierte Grünfläche südlich der Straße „Ostereichen“ mit ein. Da diese Fläche perspektivisch für eine Eingrünung nicht mehr erforderlich ist, erfolgt im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abbildung 4: *Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)*

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ überplant. Dieser Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Im Geltungsbereich ist hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen zum nördlichen und östlichen Randbereich eine Abstufung vorhanden. Im inneren Bereich sind eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. In den Randbereichen zur Straße „Ostereichen“ betragen die Traufhöhe 7 m und die Firsthöhe 9 m. Die Baugrenzen verlaufen weiträumig. Im Norden und Osten ist eine Randeingrünung festgesetzt. Ebenfalls überplant bzw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, werden die Verkehrsflächen (Hauptstraße und Ostereichen) des Bebauungsplans Nr. 18.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind weitere Bebauungspläne (1. Änderung BP Nr. 18, 1. Änderung BP Nr. 11 und BP Nr. 20) rechtskräftig, die im Wesentlichen vergleichbare Festsetzungen enthalten.

Auf die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne wird insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung Bezug genommen.

3.4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten befindet sich in der Neuaufstellung. Teile des Bereiches werden im Plan Biotopbestand bereits als Gewerbegebiet (OG) oder Verkehrsfläche (OV) dargestellt, der überwiegende Bereich jedoch als Sandacker (AS) und kleinere Bereiche als Grünland-Einsaat (GA) und Intensivgrünland (GI). Die vorhandenen Biotope besitzen eine sehr geringe bis geringe Bedeutung.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK Stade (2014) stellt die Flächen im Plan Zielkonzepte im größeren Teil des Plangebiets bereits als ZK5 Siedlung dar, Teilbereiche als ZK4-012 Ackerflur mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es ist daher, auch unter Berücksichtigung des Maßstabs, kein erheblicher Widerspruch zu den Darstellungen des LRP erkennbar.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

3.5. Artenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens des Naturschutzamtes, aufgrund des vorliegenden Ackerstandortes, eine Potenzialabschätzung als ausreichend gesehen. Diese ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Teil C der Begründung) integriert.

Die Potenzialabschätzung wurde auf Grundlage von Ortsbegehungen verfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei auch die unmittelbare Umgebung, in der ebenfalls die potenzielle Eignung als Habitat von Brutvögeln begutachtet wurde. Anhand der Biotopausstattung würde ferner die Eignung als Habitate für weitere Gruppen geschützter Arten ermittelt. Die Potenziale des Plangebietes wurden zusätzlich durch Prüfung des digitalen Datenbestands von NLWKN, Niedersächsischen Umweltministeriums (MU) und des Bundesamts für Naturschutz (BfN) abgeschätzt.

Zusammenfassung:

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet und auf den Eingriffsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld konnten sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der Brutvögel beschränken. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und konnte bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist in Teilen durch Versiegelung sowie weitgehend fehlenden Gehölzbestand wenig bis keine Habitate auf. Nur für bodenbrütende Arten des Offenlandes bestehen grundsätzlich Potentiale.

Aufgrund von Größe und Habitatausstattung des Plangebiets sind insgesamt keine bedeutenden Habitatstrukturen für die Gruppe der Brutvögel auszumachen.

Für die eingeschränkt geeigneten Brutpotentiale der Feldlerche bestehen gemäß Stellungnahme der UNB Stade (Schreiben vom 14.02.2019) bei einem Mindestabstand von 60 m Ausweichpotentiale direkt östlich an die Eingriffsfläche angrenzend.

Dieser Abstand von 60 m wurde in der Bewertung angenommen; daher werden unter Berücksichtigung dieser Ausweichpotentiale keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich.

Fazit:

Im Ergebnis der Betrachtung potentiell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot) des besonderen Artenschutzes berührt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Brutpotentiale der Feldlerche beeinträchtigt werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen dass sich

der lokale Erhaltungszustand für Feldlerchen erheblich verschlechtert; es sind in Einklang mit § 44 (5) BNatSchG daher keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die genannte Art können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6. Altlasten und Ablagerungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Es sind diesbezüglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Hinweise eingegangen. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

3.7. Denkmalschutz

Im Planbereich werden aufgrund der topografischen Situation und benachbarter Bodendenkmale archäologische Funde vermutet. Der Verlust bzw. die Zerstörung archäologischer Fundstätten lässt sich durch die frühzeitige Einbeziehung und Information der zuständigen Kreisarchäologie vermeiden. Sollten dennoch im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem Amt für Kultur und Archäologie abzustimmen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 Abs. 1 NDSchG einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt und kann auch nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.9. Boden und Bodenschutz

Im Untergrund des Planungsbereiches liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie (LBEG) bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht daher praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im östlichen Teil des Plangebietes setzungempfindlicher Baugrund ansteht. Bei Bauvorhaben sind daher grundungstechnische Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Die allgemeinen Vorgaben mit den ergänzenden Regelungen für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind dabei zu beachten.

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum (aufgrund der hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung) für schutzwürdige Böden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zum Teil bisher unbebaute Flächen für die bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Es sollte jedoch im Rahmen nachfolgender Planungen und Baumaßnahmen geprüft werden, ob der Bodenaushub (Straßenkörper, Baukörper) nach ordnungsgemäßer Behandlung

und Lagerung gemäß BBodSchG möglichst einer ordnungsgemäßen landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden kann. Der Umgang mit dem Bodenaushub ist daher als Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen (§ 202 BauGB) im landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 19731 bei späteren Baumaßnahmen anzuwenden ist.

3.10. Wasserschutzgebiet

Der Bereich des Plangebietes westlich der Hauptstraße befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Himmelpforten. Bei der Planung des Regenrückhaltebeckens und der Ausgleichsmaßnahmen sind daher die örtlichen Schutzbestimmungen zu beachten.

3.11. Landwirtschaft

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch hinsichtlich der geplanten Kompensation sind die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit benachbarter Nutzflächen gewährleistet. Betriebliche Beeinträchtigung infolge der Planung sind daher nicht zu erwarten.

Bei den Kompensationsflächen handelt es sich nicht um landwirtschaftlich besonders bedeutsame Flächen. Bei der Wahl der Flächen wurde neben der Verfügbarkeit auch ein möglichst hohes Aufwertungspotenzial berücksichtigt, um möglichst wenig Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die fachliche Eignung der neuen Kompensationsflächen wurde mit dem Naturschutzamt abgestimmt. Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt entsprechend der Vorgaben und in Abstimmung mit dem Naturschutzamt.

3.12. Kreisstraße

Eine direkte Anbindung an die Hauptstraße (K3) ist nicht möglich und erfolgt daher über die bestehende Straße Ostereichen, die in die K 3 einmündet. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und somit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Wirkungen, die von der Planung ausgehen und der Klärung der Frage, ob künftig entstehende Verkehre leistungsfähig am Knotenpunkt K 3/Ostereichen abgewickelt werden können und ob zur Wahrung der Verkehrssicherheit bauliche oder betriebliche Maßnahmen notwendig sind, wurde im Oktober 2018 eine verkehrstechnische Untersuchung von dem Ingenieurbüro SHP, Hannover erstellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben:

Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung bilden Verkehrszählungen auf der K 3, anerkannte Berechnungsverfahren, allgemein gültige Kenndaten, Erfahrungswerte und weitere zur Verfügung gestellte Informationen.

Das künftige Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet weist unter Berücksichtigung der Eingangparameter eine Belastung von rd. 2.324 KfZ/ 24 h auf. Der Beschäftigtenverkehr wurde durch Kunden- und Wirtschaftsverkehre ergänzt, somit wurde ein gesamtes Verkehrsaufkommen von rd. 4.647 Kfz/ 24 h ermittelt. Von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der künftig zu erwartenden verkehrlichen Situation ist die zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens im Tagesverlauf. Das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde morgens (7:00 – 8:00 Uhr) beträgt 443 Kfz/ h und in der Spitzenstunde nachmittags (16:00 – 17:00 Uhr) 461 Kfz/ h.

Für die Berechnung der vorhandenen Belastungen auf der K3 wurden zudem Verkehrsstärken am Knotenpunkt erhoben. Im Ergebnis wird deutlich, dass die östliche Zufahrt mit 485 Kfz/ Spitzenstunde durch die Überlagerung der Bestandsverkehre mit dem Neuverkehr stärker belastet ist als im Bestand.

Darüber hinaus wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Anschlussknoten nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt, die zu erwartende Verkehrsqualität bestimmt und aufgrund der Verkehrssicherheit der Ausbaubedarf für Linksabbiegestreifen ermittelt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Anschlussknoten nach HBS haben gezeigt, dass der zu erwartende Verkehr mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Die mittleren Wartezeiten und Rückstaulängen sind nur gering.

Die Kreisstraße wurde in Absprache mit dem Landkreis Stade in die Entwurfsklasse 3 eingestuft. Demnach soll bei Abbiegevorgängen von der Entwurfsklasse 3 ohne Lichtsignalanlage nach dem maßgeblichen Regelwerk (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL)) ein Linksabbiegestreifen (LA2) vorgesehen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Verkehrsablauf nach der Erweiterung des Gewerbegebietes Ostereichen am Knotenpunkt Hauptstraße/Ostereichen leistungsfähig erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Hilfe bei der Führung von Linksabbiegern (Linksabbiegestreifen) nicht erforderlich.

Aus Verkehrssicherheitsaspekten hingegen ist nach der RAL eine Hilfe bei der Führung von Linksabbiegern erforderlich. Aus Sicherheitsgründen wird der Linksabbiegestreifen (Typ LA 2 gem. RAL) empfohlen.

Entsprechend dieser Empfehlung und in dem Zusammenhang vorheriger Abstimmung mit dem LK Stade wird die Kreisstraße im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und als Verkehrsfläche mit aufgenommen, um die Erschließung zu sichern. Für die Anbindung an die Kreisstraße ist des Weiteren im Rahmen der Erschließungsplanung eine Sondernutzungsgenehmigung zu betragen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Planungskonzept

Die oben beschriebenen Planungsziele und die planerischen Rahmenbedingungen bilden den konzeptionellen Rahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierzu soll auf den bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes die Erweiterung des Gewerbegebietes „Ostereichen“ ermöglicht werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am bestehenden Bebauungsplan Nr. 11, der für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes bereits rechtskräftig ist. Die Festsetzungen werden jedoch an gegenwärtige Anforderungen angepasst.

Durch die Erweiterung soll eine beidseitige gewerbliche Nutzung der Straße „Ostereichen“ ermöglicht werden. Im Westen ist von der bestehenden Stichstraße eine Erschließungsschleife geplant, die weiter östlich wieder an die bestehende Straße „Ostereichen“ anbindet.

Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes in Richtung Norden kann die im Bebauungsplan Nr. 11 vorhandene Randeingrünung entfallen. Neue Eingrünungs- bzw. Abschirmungsmaßnahmen sollen an den neu entstehenden Rändern des erweiterten Gewerbegebietes geschaffen werden. Die SPE-Flächen dienen dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in das Schutzgut Boden. An zentraler Stelle im Plangebiet ist zudem zur Aufnahme des entstehenden Oberflächen- bzw. Regenwassers die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind außerdem bauliche Maßnahmen (Linksabbiegestreifen) an der K 3 erforderlich. Daher wird die Hauptstraße als Verkehrsfläche mit aufgenommen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Weitere differenzierende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, so dass der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO unverändert anzuwenden ist. Dies entspricht den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und ermöglicht eine harmonische Fortentwicklung des Bereichs.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das Bestreben der Gemeinde ist es, dass die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet keine wesentliche Störwirkung auf die im näheren Umfeld befindlichen Wohnnutzungen entfaltet. Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde daher ein Lärmgutachten erstellt, in dem u.a. die flächenbezogenen Geräuschpegelverteilungen dargestellt werden. Das Gewerbegebiet wird daher emissionstechnisch so gliedert, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

Entsprechend diesen Zielvorstellungen wird nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im nördlichen und westlichen Bereich ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 3)** festgesetzt. Im **GEe 3** sind nur solche Betriebe, Anlagen und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass benachbarte Wohnnutzungen durch das neue Gewerbegebiet entsprechend ihrer Lage geschützt wird.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) und der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH).

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Bebauungsplänen. Eine volle Ausnutzung der GRZ und der GFZ bis zur Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO auf dem Grundstück ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus soll sich die GRZ und die GFZ auch am

ländlich geprägten Standort und dem Maß der Verdichtung in der Umgebung orientieren. Das im Rahmen des § 17 Abs. 1 der BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird deshalb nicht ausgeschöpft. Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) einheitlich mit **0,6** festgesetzt, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** einheitlich mit **0,8**.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies wird für die gewerbliche Entwicklung als angemessen angesehen, abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei **Vollgeschosse (II)** festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen.

Aufgrund der für Gewerbebetriebe charakteristischen Gebäudetypen und Baukörper ist es jedoch im Sinne des städtebaulichen Einfügens erforderlich, auch die Gebäudehöhe zu begrenzen. Durch die einheitlich festgesetzte **Traufhöhe von 10 m** und die **Firsthöhe von 12 m** wird ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert. Die noch im Bebauungsplan Nr. 11 enthaltene Abstufung zur Straße „Ostereichen“ ist aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes in nördliche Richtung nicht mehr erforderlich. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der ausgebauten Straßen im Bereich der Grundstückszufahrt.

4.4. Bauweise

Festgesetzt wird eine **abweichende Bauweise (a)**. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung können bei Bedarf auch größere Gebäude mit mehr als 50 m Länge im Plangebiet errichtet werden, wie es auch für Gewerbebetriebe typisch ist. Sie sollen jedoch eine Länge von 100 m nicht überschreiten, damit übermäßige Gebäudedimensionen vermieden werden.

4.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgt so weiträumig wie möglich, um den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken zu geben.

Die Baugrenzen werden überwiegend einheitlich mit einem Abstand von 5 m zu angrenzenden Nutzungen gefasst. Im Bereich des zentralen Regenrückhaltebeckens wird durch die Baugrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten. Im südlichen GE verlaufen die westlichen und die nördlichen Baugrenzen wie im Bebauungsplan Nr. 11, lediglich bei der östlichen Baugrenze beträgt der Abstand 3 m, da hier das neue Gewerbegebiet (BP 11, 1. Änd.) anschließt.

4.6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet soll in das Siedlungsbild bzw. Landschaftsbild eingebunden werden. Daher soll eine angemessene Grünstruktur mit Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Zudem kann dadurch auch ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen direkt im Plangebiet erbracht werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird daher eine **private Grünfläche** zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und der offenen Landschaft festgesetzt. Die Fläche wird zudem mit einer **Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen** überlagert. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (SPE) gesichert. Dadurch wird der Ausgleich für die Bodenversiegelung zum Teil direkt im Plangebiet erbracht. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist ebenfalls Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Das Entwicklungsziel ist u.a. eine Einfassung (Waldrand) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen auszubilden.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild aufgrund der Lage außerhalb der Ortslage nicht in sensiblen Bereichen. Mit der geplanten Abschirmung durch Eingrünungsmaßnahmen wird außerdem kein Erfordernis für detaillierte örtliche Bauvorschriften gesehen. Zur Vermeidung von Fernwirkungen sind lediglich Regelungen für Außenbauteile sowie Werbeanlagen erforderlich. Die Regelungen über die Gestaltung orientieren sich daher an den Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Materialien

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen sind für Außenbauteile hochglänzende Materialien unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung wird empfohlen, sie mit der Neigung der Dachflächen zu verlegen.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen kann eine große Störwirkung, insbesondere für nahe gelegene Wohnbebauung aber auch für die Tierwelt ausgehen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sie besonders groß und beleuchtet sind und/oder bewegliche Teile oder Wechsellichteffekte haben. Daher werden für Werbeanlagen gestalterische Vorgaben gemacht, die eine mögliche Störwirkung auf ein vertragliches Maß beschränken sollen.

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht oberhalb der zulässigen Traufhöhe angebracht werden dürfen und selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen nicht zulässig sind. Werbeschriften dürfen maximal 1 m hoch sein.

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 geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um zukünftige Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

4.8. Verkehr

4.8.1. Verkehrliche Anbindung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Anbindung der Straße „Ostereichen“ an die Kreisstraße im Westen. Ein leistungsfähiger Anschluss an das

überörtliche Straßennetz wird hierdurch gewährleistet. Die Straße „Ostereichen“ wird entsprechend ihrem tatsächlichen Verlauf als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechende der Empfehlung des Verkehrsgutachters und des Umweltamtes, Abt. Kreisstraßen (siehe Kapitel 3.12) wird der Knotenpunkt Hautstraße/Im Klamm/Ostereichen ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier sind Ausbaumaßnahmen für die Schaffung einer Linksabbiegespur geplant. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen gesichert.

Die interne Erschließung soll über die vorhandene Erschließungsstraße erfolgen, die im Erweiterungsbereich über eine Erschließungsschleife, die vom Nordwesten in Richtung Südosten an die Straße „Ostereichen“ anschließt.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss des Gebietes an die bestehende technische Infrastruktur mit Strom, Wasser sowie Telekommunikation kann über die jeweiligen Versorgungsträger erfolgen. Die benötigten technischen Anlagen und deren Standorte sowie erforderliche Verlegung neuer Leitungen werden im Rahmen der Ausbauplanung frühzeitig mit den Versorgungsträgern koordiniert und abgestimmt. Die Oberflächenentwässerung wird im Plangebiet selbst durch zwei Regenrückhaltebecken gesichert. Für die Querung von Ver- und Entsorgungsleitungen über die K 3 ist eine Sondernutzungsgenehmigung erforderlich.

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

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

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen soll wie in den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11, 1 Änd. festgesetzt auch auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Nachweis, dass die Bodenbeschaffenheit ein Versickern des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zulässt, ist zu erbringen. Andernfalls sind andere Lösungen im Rahmen der Entwässerungsplanung vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die jeweilige Oberflächenentwässerung vor Baubeginn eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Abweichend davon ist es auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Das übrige Oberflächenwasser von den Betriebsflächen sowie aus dem Straßenraum soll in zwei Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Die weiteren Einzelheiten werden im Zuge der Entwässerungsplanung durch den beauftragten Fachplaner zu klären sein. Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Fachplanung zwei **Flächen für die Regenrückhaltung von Niederschlagswassers** „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt, die auch Wege für die Unterhaltung umfassen. Das bisher im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte Regenrückhaltebecken im Einmündungsbereich zur Kreisstraße, welches noch nicht hergestellt wurde, soll entfallen.

Die Fachplanungen für die Entwässerung und Bereitstellung des Regenrückhaltebeckens laufen parallel zum Bebauungsplanverfahren, so dass mit Abschluss des Bebauungsplan-Ver-

fahrens die Oberflächenwasserabführung gesichert sein wird. Dabei werden auch die Vorflutverhältnisse geprüft. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter wird eine entsprechende wasserbehördliche Erlaubnis nach §§ 8 und 10 WHG eingeholt.

Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ableitung des Abwassers wird zurzeit durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet. Die gesamte Entwässerungsplanung wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein und beim Landkreis Stade zur Prüfung und Genehmigung eingereicht. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird daher sachgerecht und abschließend erst im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung gesichert. Die Gemeinde ist gem. § 96 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zur Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers verpflichtet. Die Gemeinde wird somit die erforderlichen Maßnahmen umsetzen, da ihr ansonsten auch die Realisierung des Baugebietes verwehrt bleiben würde.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes der EWE-Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen.

Sofern Anpassungen der Anlagen und Leitungen notwendig werden, können diese in Abstimmung mit der EWE-Netz im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt werden.

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Neben Fotovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann weiterhin durch Anbindung an das bestehende Netz der Stadtwerke Stade erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung weiterhin als gesichert an. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Für die eventuell erforderliche Zwischenlagerung von Sonderabfällen im Gewerbegebiet und deren Entsorgung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

4.10. Immissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Gewerbebetriebe dürfen dort nicht zu erheblichen Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden.

Mit der Planung rücken Gewerbegebietsflächen näher an die bestehende Wohnbebauung der Siedlungsbereiche von Mittelsdorf heran. Bei der Planung ist sicherzustellen, dass die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes durch die weitere gewerbliche Entwicklung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die immissionsschutzrechtlichen Konflikte werden daher mit den Festsetzungen, die sich aus dem Lärmgutachten ergeben, sachgerecht berücksichtigt und auf der Planungsebene bewältigt.

Zur Prüfung und Beurteilung der vom Gewerbegebiet ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche, wurde ein detailliertes schalltechnisches Gutachten (Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik, Dipl.-Phys. Klaus Roesener, Dötlingen, Stand: 10.10.2018) erstellt. Darin wurde untersucht, ob und mit welchen Maßnahmen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist. Das Ergebnis des Gutachtens wurde in die Planungen eingearbeitet. Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Zusammenfassung:

Die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 23 wurden mit ihren Emissionen so ausgelegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, unter Berücksichtigung von TA-Lärm, an den betrachteten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können.

Die der Berechnung zu Grunde gelegten, flächenbezogenen Schalleistungspegel im GE 1 und GE 2 von 67,5 dB(A)/m² tagsüber und 52,5 dB(A)/m² nachts (Teilflächen TF-8 und TF-9) müssen durch die künftigen Gewerbebetriebe eingehalten werden. Da diese Werte den zulässigen Obergrenzen in nicht eingeschränkten Gewerbegebieten entsprechen, sind im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen hierzu erforderlich.

Für die Teilflächen TF-10 und TF-11 (entspricht der Festsetzung GEe 3) wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 62,5 dB(A)/m² tagsüber und 47,5 dB(A)/m² nachts bestimmt. Die Pegelverteilungen wurden für eine Zuordnung eines allgemeinen Wohngebietes berechnet. Diese Teilflächen sind emissionstechnisch so ausgelegt worden, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) in der Tageszeit an Sonn- und Feiertagen unter Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit noch eingehalten wird. Diesbezügliche Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Immissionsrechtliche Konflikte sind durch die Planung daher nicht zu erwarten. Sie werden durch die getroffene Festsetzung sachgerecht berücksichtigt.

Damit unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe von vornherein ausgeschlossen werden, wird mit dem Bebauungsplan ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe 3) festgesetzt. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sind demnach auf ein Maß beschränkt, so dass auf diese Weise die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft sichergestellt wird. Darin sind dann nur solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags 62,5 dB(A)/m² und nachts 47,5 dB(A)/m² nicht überschreiten. Ein Nachweis hierüber ist im Zweifelsfall jeweils vorhabenbezogen im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Maßnahmen zum Immissionsschutz in Bezug auf die Luftverunreinigung, Geruch, Beleuchtung sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. Folgende Hinweise des Umweltamtes, Abt. Immissionsschutz sind zu beachten:

Luftverunreinigung:

„Durch den Betrieb der Anlagen verursachte Staubexpositionen sind durch technische Maßnahmen in Form von Wäschern oder Filtern zu verhindern.“

Geruch:

„Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen.“

Beleuchtung:

„Für Beleuchtungsanlagen sind zur Vermeidung von störenden Lichtimmissionen oder Blendeffekten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/ Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, Stand 08.10.2012) zu beachten.“

Unter Punkt 6.; Seite 15 – 16 sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung aufgezeigt und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.“

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Eine zweckdienliche Parzellierung kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes, die Kosten für die Herstellung und Erschließung geeigneten Regenrückhalteflächen sowie die Kosten für die Umgestaltung, Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und SPE-Flächen. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

Die Gemeinde wird für die neu zu erschließenden Bauflächen Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Hammah erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils sowie der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Hammah.

6. Flächenangaben

Festsetzung	Größe ca. (m²)
Baugebiet	
Gewerbegebiete (GE 1 / GEe 3)	101.741
bestehendes Gewerbegebiet (GE 2)	26.869
Verkehrsflächen	
neue Verkehrsflächen	5.792
bestehende Verkehrsflächen (K 3 / Ostereichen)	8.308
Fläche für die Regenrückhaltung	8.853
Flächen für Anpflanzungen	
private Grünfläche/Randeingrünung	1.275
Flächen für Maßnahmen (SPE)	
Ausgleichsflächen im Plangebiet	68.271
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	221.110

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hammah ausgearbeitet.