

Stand: 29.06.2006

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Heinbockel

**cappel + partner**  
architektur und stadtplanung



Bearbeitung der Eingriffsregelung:  
Landschaftsarchitekt Klaus Ebler  
Landstraße 10b, 21727 Estorf

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax: 2179 11  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff  
Dipl.-Ing. P. Seidenberg

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	4
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	4
1.3	Verfahrensablauf .....	5
1.4	Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
1.5	Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	5
2	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	7
2.2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Bebauungspläne.....	8
2.3.1	Überplanung von Teilbereichen der B-Pläne Nr. 6 und Nr. 8.....	8
3	Angaben zum Bestand.....	9
4	Planinhalt und Abwägung .....	9
4.1	Städtebauliches Konzept .....	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.5	Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr und Sportanlagen.....	12
4.6	Verkehr .....	12
4.6.1	Verkehrliche Anbindung .....	12
4.6.2	Straßenverkehrsflächen .....	12
4.6.3	Stellplätze.....	13
4.6.4	Fuß- und Radweg.....	13
4.7	Ver- und Entsorgung.....	13
4.7.1	Wasserversorgung .....	13
4.7.2	Regenwasserabführung .....	13
4.7.3	Schmutzwasserentsorgung .....	14
4.7.4	Versorgung mit elektrischer Energie.....	14
4.7.5	Gasversorgung .....	14
4.7.6	Fernmeldeversorgung.....	14
4.7.7	Müllentsorgung .....	14
4.8	Grünflächen .....	14
4.8.1	Sportplätze .....	14
4.8.2	Abstandsgrünfläche: Spielen & Natur.....	15
4.9	Anpflanzungen und Erhaltung von Gehölzen .....	15
4.9.1	Pflanzstreifen.....	15
4.9.2	Sonstige Gehölzpflanzungen.....	15
4.9.3	Erhaltung von Gehölzen .....	15
4.10	Regenrückhaltebecken .....	15
4.11	Immissionsschutz.....	16
4.12	Denkmalschutz .....	16
4.13	Altlasten und Altablagerungen.....	16
4.14	Naturschutz.....	17
4.15	Bodenschutz.....	17
4.16	Trinkwasserschutz .....	17

5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO .....	17
6	Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung .....	18
6.1	Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen.....	18
6.2	Darstellung und Bewertung des Eingriffes.....	19
6.2.1	Arten und Lebensgemeinschaften Mittelwert: (WERTSTUFE II) .....	19
6.2.2	Boden (WERTSTUFE II).....	19
6.2.3	Wasser (WERTSTUFE II).....	20
6.2.4	Klima und Luft (WERTSTUFE III) .....	20
6.2.5	Landschaftsbild (WERTSTUFE II - III) .....	20
6.3	Konfliktanalyse.....	20
6.3.1	Arten und Lebensgemeinschaften.....	20
6.3.2	Boden.....	21
6.3.3	Wasser.....	21
6.3.4	Klima und Luft .....	21
6.3.5	Landschaftsbild .....	21
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen .....	21
6.4.1	Sonstige Hinweise zu Maßnahmen .....	21
6.5	Eingriffsbewertung .....	22
6.6	Ausgleichsmaßnahmen .....	22
6.6.1	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	22
6.6.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	22
6.7	Zusammenfassung .....	23
6.8	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	23
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	23
7.1	Bodenordnung .....	23
7.2	Kosten und Finanzierung.....	23
7.3	Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen.....	23
8	Flächenangaben .....	24

## Anhang

Tabelle zur Eingriffsregelung

Lageplan der Ausgleichsfläche

## 1 Grundlagen der Planung

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „An der B 74 II“ der Gemeinde Heinbockel wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 20.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „An der B 74 II“ am 12.02.2004 beschlossen. Das Plangebiet liegt im Südwesten von Hagenah und wird

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche
- im Osten durch landwirtschaftliche Fläche und die östliche Grenze der Straße „Trift“
- im Süden durch die Bundesstraße B 74

begrenzt.



Übersichtsplan: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 (Maßstab 1:10.000)

Die Bebauungspläne 2, 8 und 6 werden zum Teil mit einbezogen. Der nordöstlich angrenzende Bereich ist durch die Bebauungspläne 2 und 8 zum größten Teil beplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3/2, 13/1, 13/2, 27/3 sowie Teile der Flurstücke 3/1, 4, 26/2, 27/2, 170/1 und 281/14 der Gemarkung Hagenah, Flur 3. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,7 ha, die sich aus ca. 5,37 ha bislang unbeplanter Fläche und ca. 1,33 ha mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 8 beplanter Fläche zusammensetzen. Der Bebauungsplan Nr. 2 hat einen Flächenananteil von ..... . Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 8 werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans überlagert und damit unwirksam.

### 1.3 Verfahrensablauf

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 wird das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 durchgeführt, da die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss vor dem 20.06.2004 gefasst hat.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	12.02.04
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (in Form einer Bürgerversammlung)	02.03.06
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.01.06 bis 01.03.06
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.03.06 bis 12.04.06
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	29.06.2006
Bekanntmachung der Satzung / Rechtskraft	

### 1.4 Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, da die Planung nicht die Größenordnung erreicht, die zu einer allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflicht führen würden.

Die umweltrelevanten Belange werden im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens durch begleitende Fachuntersuchungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

### 1.5 Anlass und Ziele der Planaufstellung

#### **Anlass der Planung**

Der in Hagenah ansässige Gewerbebetrieb Newtec möchte sich an seinem Standort nahe der B 74 erweitern. Die benachbarte Parzelle ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Die Gemeinde Heinbockel möchte diesen Anlass nutzen, um zugleich in geringem Umfang neue Gewerbegrundstücke zu erschließen. Im Sinne einer aktiven Gewerbeförderung soll so ein Angebot an weiteren Gewerbegrundstücken geschaffen werden. Dies ist erforderlich, um den Wirtschaftsstandort zu sichern, neue Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene zu sichern, neue Betriebsansiedlungen zu fördern, aber auch im Bedarfsfall kurzfristig Erweiterungs- oder Umsiedlungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe anbieten zu können.

Zugleich besteht in Hagenah Bedarf an Faustballplätzen und einem neuen Feuerwehrgerätehaus. Der Ausbau von Infrastruktureinrichtungen ist gerade vor dem Hintergrund der in den ver-

gangenen Jahren stark gewachsenen Wohnbevölkerung Hagenahs notwendig. Flächen und damit mögliche Standorte für beide Nutzungen stehen der Gemeinde im Südwesten von Hagenah zur Verfügung – gegenüber der geplanten Betriebserweiterung.

### **Ziele der Planung**

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgende Ziele:

- Standortsicherung durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb Newtec
- Erweiterung des Gewerbegebietes als Angebot für Neuansiedlung von Betrieben
- Errichtung von 4 Faustballfeldern und zugehörigen Nebenanlagen
- Bau eines Feuerwehrgerätehauses

### **Planungserfordernis**

Um die geplanten Nutzungen zu realisieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Darin sind insbesondere auch der Lärmschutz für die benachbarten Wohngebiete sowie ein geregelter Regenwasserabfluss zu sichern.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung erfolgt. Maßgeblich sind die Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Stade. Insbesondere die im folgenden genannten Festlegungen sind relevant für die Planung.

#### **Ordnungsraum, zentralörtliche Einbettung**

Die Samtgemeinde Oldendorf gehört zum ländlichen Raum. Als Grundzentrum ist Oldendorf festgelegt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bremervörde und Stade, die beide von Hagenah aus über die B 74 gut zu erreichen sind. Hagenah hat keine zentralörtliche Funktion und auch keine besondere Entwicklungsaufgabe zugewiesen bekommen.

#### **Gewerbeentwicklung**

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

#### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines großräumigeren Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft, das im RRÖP auf Grund des hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt wurde. Vorsorgegebiete sollen grundsätzlich für die landwirtschaftliche Nutzung freigehalten und gegenüber anderen Nutzungen geschützt werden, indem andere Nutzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang vorgesehen werden.

Die Gemeinde Heinbockel möchte an dieser Stelle der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Vorrang vor der landwirtschaftlichen Vorsorge geben, da direkt an das vorhandene Gewerbe angeschlossen werden kann und die Fläche mit der Lage an der B 74 verkehrstechnisch besonders begünstigt ist. Letzteres war auch aus Samtgemeindesicht ein wesentliches Kriterium dafür, dass die gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers, insbesondere auch durch die begonnene Wohnentwicklung nördlich des Plangebietes.

Durch die Planung der Sportplätze innerhalb dieses Bebauungsplan-Bereichs wird das bisher verfolgte Ziel, Sportplätze westlich des Brannbuschs - auch im Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft gelegen – obsolet. Diese Flächen werden daher im Flächennutzungsplan wieder zu Gunsten der Landwirtschaftsvorsorge umgewidmet, so dass die in dieser Hinsicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen gekommen wird.

Insgesamt werden durch die Planung Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen, so dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

### Trinkwassergewinnung

Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 3/2) liegt innerhalb des Vorranggebietes für das Wasserwerk Heinbockel. Eine bauliche Entwicklung, wie sie mit dem Bebauungsplan angestrebt wird, ist durch die Festlegung nicht in Frage gestellt. Die Planung muss aber mit dieser festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass geplante Nutzungen den Trinkwasserschutz entsprechend der Schutzzonenverordnung zu berücksichtigen haben.

Weitere unmittelbar planungsrelevante Festlegungen sind dem RROP nicht zu entnehmen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf befindet sich auf dem Stand der 11. Änderung. Die 12. Änderung ist zur Genehmigung beim Landkreis Stade eingereicht worden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren der 13. Änderung begonnen.

Das Plangebiet selbst war Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Zur schrittweisen und bedarfsorientierten Entwicklung des örtlichen Gewerbegebietes in Hagenah wurde eine insgesamt 9,3 ha große gewerbliche Baufläche neu dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschl. 13. Änderung (Maßstab 1:10.000)

Vor dem Hintergrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 74 soll nach den Zielvorstellungen der Samtgemeinde neben Oldendorf ein zweiter gewerblicher Schwerpunkt in Hagenah entwickelt werden. Hier sollen in erster Linie nicht erheblich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die *„dem ländlichen Standort angemessen sind und zur wirtschaftlichen Eigenständigkeit der Samtgemeinde beitragen“*. Im Erläuterungsbericht werden hierzu insbesondere Betriebe aus der Landwirtschaft vor- oder nachgelagerten Branchen genannt.

Neben der gewerblichen Baufläche ist eine Randeingrünung im Flächennutzungsplan dargestellt. Insbesondere nach Westen sollen alle Bauabschnitte eingegrünt werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die gewerblichen Bauten zu verringern.

Mit der 13. Änderung wird ein wohnbauliches Konzept für die Samtgemeinde Oldendorf erarbeitet und zugleich der wirksame Flächennutzungsplan in digitaler Form neu bekannt gemacht. Betroffen ist das Plangebiet zwar nicht direkt, aber mittelbar durch Entwicklungsabsichten auf anderen Flächen:

- Nördlich angrenzend an dieses Bebauungsplan-Gebiet werden Wohnbauflächen neu dargestellt. Diese Wohnbauflächen müssen in diesem Bebauungsplan hinsichtlich des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Im Flächennutzungsplan wird dem Immissionsschutz durch eine Grünfläche als Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen Sorge getragen.
- Die Grünfläche für Sportplätze westlich des Brannbusches wird wieder in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, da jetzt eine Unterbringung der Sportplätze und –anlagen in den gewerblichen Bauflächen innerhalb dieses Bebauungsplan-Gebietes vorgesehen wird.

### 2.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil der gewerblichen Bauflächen mit Randeingrünung nach Süden und Westen sowie die nördlich angrenzenden geplanten Abstandsgrünflächen (13. Änderung, im Verfahren) zum geplanten Wohngebiet. In den Grünflächen sieht der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Regenrückhaltebecken vor. Die gewerblichen Bauflächen werden im Bebauungsplan im Sinne einer horizontalen Gliederung weiter differenziert: Südlich der geplanten Erschließungsstraße wird daraus ein Gewerbegebiet entwickelt. Die nördlichen Flächen dienen der Unterbringung von Sportanlagen und einem Feuerwehrgerätehaus.

Diese Nutzungen können im Gewerbegebiet auch zugelassen werden. Jedoch können und sollen die Standorte hier – besonders auch zum Schutz benachbarter Wohnbebauung vor Immissionen – konkreter festgesetzt werden. Daher wurde aus den gewerblichen Bauflächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplätze sowie eine Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen und die Feuerwehr entwickelt.

Diese Flächen haben zusammen nur einen geringen Anteil an der gesamten dargestellten gewerblichen Baufläche. Die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Gesamt-Konzeption wird also nicht in Frage gestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Bebauungspläne

### 2.3.1 Überplanung von Teilbereichen der B-Pläne Nr. 6 und Nr. 8

Im Osten des Plangebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Heinbockel einbezogen. Es handelt sich im einzelnen um die Flurstücke 13/1, 13/2, 27/3 und 170/1 (tlw.). Darüber hinaus wird mit einem Streifen auf dem Flurstück 27/2 auch ein Teil des Bebau-



ungsplans Nr. 8 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für das Flurstück 13/1 ein Gewerbegebiet mit Randeingrünung im Süden fest. Die übrigen Flurstücke sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück 27/2 wird im Bebauungsplan Nr. 8 ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Beide Bebauungspläne gingen davon aus, dass eine Erschließung nach Westen für eine Gewerbegebietserweiterung über die Flurstücke 13/2 und 27/3 geführt wird. Die Einbeziehung dieses Bereichs in den Bebauungsplan Nr. 13 wurde notwendig, da nunmehr vorgesehen wird, die (in beiden älteren Bebauungsplänen projektierte) Erschließung weiter nach Norden über das Flurstück 27/2 zu führen.

Beide Teilbereiche der genannten Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan überlagert, d.h., es gilt für die Teilbereiche diese neuere Planung.

### 3 Angaben zum Bestand

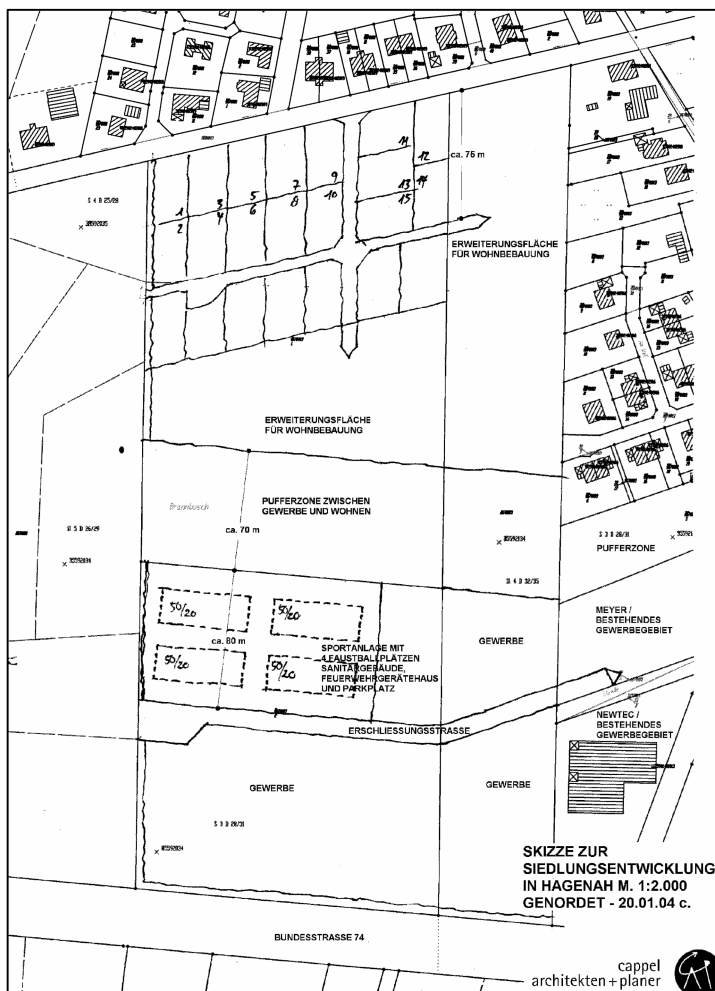
Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um unbebaute Ackerflächen ohne erhaltenswerte Gehölzstrukturen. Die einbezogenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 6 setzen sich aus dem Betriebsgrundstück der Firma Newtec und der Straße Trift zusammen. Der Ostrand des Trifts ist durch eine Baum-Strauch-Hecke begrenzt. Das Betriebsgrundstück der Firma Newtec ist mit einer großvolumigen Halle bebaut. Die B 74 ist beidseitig mit Bäumen bestanden.

### 4 Planinhalt und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die unten stehende Skizze stellt die Lage des südwestlichen Ortsrandes mit dem geplanten Wohngebiet an der Straße „Überschuß“, den geplanten Faustballplätzen, der Pufferzone und der Gewerbe-Erweiterung dar.



Skizze Siedlungsentwicklung Hagenah, Büro CAP, 2004

Die Entwicklung des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der angrenzend geplanten Wohnnutzung zu sehen. So ist neben der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes, der Feuerwehr und den Sportanlagen auch eine Pufferzone nach Norden zu berücksichtigen.

Von der Straße Trift aus wird eine Stichstraße nach Westen geführt, die auf der einen Seite Flächen für Gewerbegrundstücke, auf der anderen Seite Feuerwehr und Sportanlagen erschließt. Die Lage der Wendeanlage würde – bei Bedarf - eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes erlauben. Eine zum Teil auf einem Wall gelegene Randeingrünung sorgt für eine Einbettung der

Bebauung in die Landschaft. Im Norden bildet sie zusammen mit dem Regenrückhaltebecken und einer weiteren Grünfläche die erforderliche Pufferzone zum angrenzend geplanten Wohngebiet.

Der Ausbau sozialer Infrastruktur-Einrichtungen ist durch die Planung nicht erforderlich. Die Sportflächen sind für die Bewohner Hagenahs gut zu erreichen. Zur optimalen Einbindung in das Siedlungsgefüge ist die Schaffung einer Wegeverbindung bei der Planung des angrenzenden Wohngebietes wünschenswert.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das geplante Gewerbegebiet dient sowohl der Betriebserweiterung der Firma Newtec als auch der Neuansiedlung ländlicher Gewerbebetriebe.

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Emissionen zum Schutz der nächsten geplanten Wohnbebauung ist hier nicht erforderlich.

Da Sportanlagen auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße errichtet werden sollen und das Gewerbegebiet Gewerbebetrieben vorbehalten sein soll, werden von den sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen **Sportanlagen nicht zugelassen**. Ansonsten sind keine weiteren Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen erforderlich. Die angestrebte Nutzung setzt sich aus Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des Einzelhandels und Dienstleistern, zusammen.

Auch bezüglich der zulässigen **Ausnahmen** nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden Einschränkungen vorgenommen.

Um sicherzustellen, dass das Gewerbegebiet den Planungszielen entsprechend bebaut wird, werden die ansonsten ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. Denn das Plangebiet soll der Neuansiedlung, Umsiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen nicht diesem Ziel.

Um vor allem auch die Anwohner Hagenahs vor unzumutbarem nächtlichem Verkehr und Ruhestörungen zu schützen, sollen auch **Vergnügungsstätten nicht ausnahmsweise** im Plangebiet zulässig sein. Daneben erscheint auch die Verkehrslage des Gewerbegebietes nicht für Vergnügungsstätten geeignet.

**Betriebsbezogene Wohnungen** bleiben als Ausnahme zulässig. Die Form der Betriebsleiterwohnungen auf dem Betriebsgrundstück ist gerade z. B. im handwerklichen Bereich und in ländlichen Gewerbegebieten vielfach üblich.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen.

Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet vollständig ausgeschöpft, da ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit dem Boden angestrebt wird. Durch die geringe Größe des Gewerbegebietes und die nahen Grünflächen wird andererseits bei Gesamtbetrachtung des Plangebietes eine über den angemessenen Maßstab hinaus-

gehende Verdichtung vermieden. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher im **Gewerbegebiet** mit **0,8** festgesetzt. Für die Sportanlagen und die Feuerwehr in der **Gemeinbedarfsfläche** ist eine GRZ von **0,5** ausreichend. Hier werden bauliche Nebenanlagen einen hohen Anteil der Flächenversiegelung ausmachen.

Gerade am Siedlungsrand sind Gebäude z.T. von weitem sichtbar. Zur Vermeidung unerwünschter Fernwirkungen ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude im Gewerbegebiet erforderlich. Die alleinige Festsetzung von Geschossen zur Begrenzung der Gebäudehöhen in Gewerbegebieten ist jedoch nicht sinnvoll. Da hier vor allem auch Hallen errichtet werden können, wird eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** vorgenommen.

Die Höhenentwicklung wird im Gewerbegebiet mit **12 m** begrenzt. Damit werden auch großvolumige Hallen produzierender Betriebe im angemessenen Maßstab ermöglicht. Für Feuerwehrgerätehaus und Sportanlagen ist eine Gebäudehöhe von **10 m** ausreichend. Untergeordnete **Sonderbauteile auf Gebäuden**, wie Antennen oder Schornsteine, werden von der maximal zulässigen Höhe nicht erfasst. Dies wird zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude ist zum Schutze des Landschaftsbildes ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Als **Bezugspunkte für diese Höhenfestsetzungen** ist die Höhe der fertigen Straße, gemessen in Straßenmitte an der Grundstückszufahrt, festgelegt.

Mit alleiniger Begrenzung der zulässigen Höhen wären auch z.B. zweigeschossige Bürogebäude zugelassen. Da dieses aufgrund des dörflichen Rahmens von der Gemeinde jedoch nicht gewünscht wird, wird die **maximal zulässige** Zahl von **einem Vollgeschoss (I)** vorgesehen.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

##### **Gewerbegebiet**

Festsetzungen zur Bauweise sollen im Gewerbegebiet die Gewerbe-typischen Baukörper berücksichtigen. Es wird daher eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der die Gebäude – wie in der offenen Bauweise - mit Grenzabstand errichtet werden, aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. So sind auch z.B. größere Hallen im Gewerbegebiet möglich. Es ist ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Eine Grenzbebauung ist jedoch nicht erwünscht. Statt dessen sollen die seitlichen Grenzen zur besseren Durchgrünung frei von Bebauung gehalten werden.

Das Streben nach möglichst hoher Flexibilität drückt sich auch in den weiträumigen **Baugrenzen** aus, die den Bauherren und ihren Architekten genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen.

Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch unbebaute, (ggf. auch grüne) gestaltete Vorzonen auf den Grundstücken geprägt wird, sind im Gewerbegebiet bauliche **Nebenanlagen, die Gebäude sind, und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig.

##### **Fläche für Gemeinbedarf**

Auf der Gemeinbedarfsfläche gibt es aufgrund der Grundstücksgröße und der erwarteten baulichen Anlagen keine Notwendigkeit, eine abweichende Bauweise zu definieren. Bauliche Anlagen sollen hier den seitlichen Grenzabstand wahren, weshalb eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt wird.

Für die Anordnung der baulichen Anlagen wird auch in der Fläche für den Gemeinbedarf eine möglichst hohe Flexibilität angestrebt. Da es sich bei der Fläche um kein Baugebiet entsprechend § 2-11 der BauNVO handelt, greift § 14 BauNVO hier nicht. Von einer Festsetzung der Baugrenzen und von Aussagen über die räumliche Anordnung von baulichen Nebenanlagen wird daher

abgesehen. So kann eine Bebauung einschließlich der baulichen Nebenanlagen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände frei auf dem Grundstück angeordnet werden.

#### 4.5 Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr und Sportanlagen

Auf der ca. 2.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche gegenüber des Gewerbegebietes sollen das Feuerwehrgerätehaus mit den benötigten Nebenanlagen und das Sportlerheim des TSV Hagenah untergebracht werden. Das Sportlerheim umfasst auch Umkleieräume, sanitäre Anlagen und sonstige Anlagen, die für den Betrieb der Faustballfelder auf dem Nachbargrundstück erforderlich sind. Zum Feuerwehrgerätehaus gehören u. a. die für Übungszwecke erforderlichen befestigten Flächen vor dem Gebäude.

Damit eine zweckmäßige Anordnung der Nutzungen und Anlagen auf dem Grundstück ermöglicht wird, werden die Regelungen für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche weit gefasst und auf den erforderlichen Rahmen beschränkt (vgl. Abschnitte zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche).

#### 4.6 Verkehr

##### 4.6.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Das Gebiet wird über die Straße Trift und den Dorfkern an die B 74 angebunden. Eine direkte Anbindung des „Trift“ an die B 74 wird derzeit nicht angestrebt. Dieses Thema wurde im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans angeschnitten und war seinerzeit von der Straßenbauverwaltung abgelehnt worden.

##### 4.6.2 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird mit einer **Stichstraße** erschlossen, die in einer Wendeanlage am Baugebietsrand endet. So wird eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach West als Option offen gelassen. Die Erschließung erfolgt bedarfsorientiert in drei Abschnitten. Hierzu hat die Gemeinde Heinbockel einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 124 BauGB mit einem Erschließungsträger geschlossen.

Die neuen Gewerbeflächen, die Sportanlagen und auch die Gemeinbedarfsfläche können direkt von der Straße angebunden werden. Im Falle der Parzellierung kleinerer, weniger tiefer Grundstücke im Gewerbegebiet können auch hinterliegende Flächen über einen privaten Stichweg erschlossen werden, ohne dass diese als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt sind. So bleibt der Plan auch im Hinblick auf mögliche Parzellierungen sehr flexibel.

Der Straßenraum der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist in 10,00 m Straßenraumbreite vorgesehen und bietet damit ausreichend Platz für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und eine Durchgrünung. Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,50 m bekommen und ist damit für den Begegnungsfall Lkw-Lkw bei reduzierter Geschwindigkeit ausgerichtet. Einseitig kann ein 2,00 m breiter Parkstreifen vorgesehen werden, auf der anderen Seite ein Grünstreifen und ein Gehweg.

Am Ende der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist eine für ein Gewerbegebiet angemessene **Wendeanlage** mit einem Wenderadius von  $R = 12,5 \text{ m (+1)}$  geplant, so dass mit Lastzügen und Gelenkbussen auch die größten zugelassenen Fahrzeuge wenden können.

Eine starke Durchgrünung des Straßenraums ist gewünscht. Neben den Straßenbäumen und zum Teil unbefestigten Seitenstreifen kann dies vor allem auch durch eine Freihaltung der Flä-

chen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Baugrenze auf den Grundstücken selbst erreicht werden, wenn hier eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen wird.

Näheres soll nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

#### 4.6.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind nach Art und Umfang entsprechend NBauO auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Stellplätze für die Sportanlagen sollen in Richtung der Erschließung orientiert sein, damit die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

#### 4.6.4 Fuß- und Radweg

Die Sportplätze im Plangebiet sollen der ansässigen Wohnbevölkerung als wohnungsnahes Infrastruktur-Angebot dienen. Es soll daher bei der Planung des angrenzenden Wohngebietes eine Fuß- und Radwegeverbindung in dieses Plangebiet vorgesehen werden. Der Weg soll im Plangebiet über die öffentlichen Grünflächen geführt werden. Hierfür muss er nicht im Bebauungsplan flächengenau festgesetzt werden, so dass Lage und Ausbau flexibel an die Wohngebietsplanung angepasst werden können.

Für den Weg ist keine Versiegelung erforderlich. Eine wassergebundene Decke bzw. Grant ist als Ausbau ausreichend. Die Entscheidung hierzu soll der späteren konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

### 4.7 Ver- und Entsorgung

#### 4.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Trinkwasserverband Stader Land. Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche **Trinkwasser**-Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die **Löschwasserversorgung** ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz in Niedersachsen sicherzustellen. Inwieweit zur Sicherung der Versorgung die Aufstellung neuer Hydranten erforderlich ist, oder die Versorgung durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt ist, soll im Verfahren durch Angaben des zuständigen Ortsbrandmeisters geklärt werden.

Mögliche Standorte von Hydranten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt. Die Hydranten sollen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Trinkwasserverband beantragt werden. Darüber hinaus kann ggf. eine Löschwasserentnahme aus dem Regenrückhaltebecken erfolgen.

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken müssen jederzeit mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

#### 4.7.2 Regenwasserabführung

Für den Planbereich wird kein Versickerungsgebot ausgesprochen, da die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Bei der Erschließung wird im Straßenraum eine Regenwasserkanalisation vorgesehen, über die das auf den Grundstücken und im Straßenraum anfallende Wasser zum Regenrückhaltebecken nach Norden geführt wird.

Eine Versickerung, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen, oder eine Nutzung und Einspeisung des anfallenden Regenwassers in Brauchwasserkreisläufe wird dennoch unverbindlich empfohlen.

#### 4.7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

#### 4.7.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Sollte zur Versorgung des Neubaugebietes eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Eine Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich. Näheres soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Vorfeld der Erschließungsarbeiten geregelt werden.

#### 4.7.5 Gasversorgung

Zur Gasversorgung des Plangebietes liegen zurzeit keine Informationen vor.

#### 4.7.6 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden dem Versorgungsträger frühzeitig mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

#### 4.7.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein Unternehmen im Auftrag des Landkreises Stade. Unabhängig von diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde Heinbockel es anzustreben, Flächen für Containerstandorte zur dezentralen Sammlung von Altpapier, Glas etc. vorzusehen.

### 4.8 Grünflächen

#### 4.8.1 Sportplätze

Nördlich der Erschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ festgesetzt. Der TSV Hagenah plant hier die Errichtung von vier Faustballplätzen. Auf den Plätzen wird hauptsächlich von April bis August in den Abendstunden trainiert. An einigen Wochenenden finden Punktspiele statt, zu denen nach Angaben des Vereins 50 Spieler und ca. 30 Zuschauer erwartet werden. Flutlicht- und feste Beschallungsanlagen sind nicht geplant. Bei selten auftretenden Großveranstaltungen ist mit mehr Zuschauern und dem Einsatz mobiler Beschallungsanlagen zu rechnen.

Nebenanlagen, die für den Betrieb der Sportplätze erforderlich sind, können auf den Grünflächen untergebracht werden. Die Fläche bietet hierfür ausreichend Platz, insbesondere, wenn der Bereich nördlich der Gemeinbedarfsfläche mit genutzt wird. Ein Sportlerheim für den TSV mit Umkleide- und Sanitäranlagen ist auch geplant. Es soll in der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

#### 4.8.2 Abstandsgrünfläche: Spielen & Natur

Nördlich der Sportplätze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie erfüllt eine Aufgabe als Schutzzone und Abstandsbereich zum angrenzend geplanten Wohngebiet. Die Fläche kann naturbelassen bleiben und als wohnungsnaher Spielfläche für Kinder dienen. Für das Plangebiet selbst ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

### 4.9 Anpflanzungen und Erhaltung von Gehölzen

#### 4.9.1 Pflanzstreifen

Zur besseren Einbettung des Plangebietes in die Landschaft und zur Abschirmung werden im Süden und Westen 10 m breite, im Norden 14 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Pflanzlisten hierfür werden textlich festgesetzt, um eine Zusammensetzung der Streifen aus standorttypischen, heimischen Laubgehölzen zu sichern und damit eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen.

Die Pflanzstreifen liegen am Rande des Gewerbegebietes auf privaten Grünflächen. Hier sind die privaten Grundstückseigentümer zur Pflanzung und Pflege verpflichtet. Da die Einbettung der gewerblichen Bebauung in die Landschaft nach Westen besonders wichtig ist, werden dort in der mittleren Reihe großkronige Bäume (Hainbuchen und Stieleichen) vorgeschrieben.

Im Norden des Plangebietes sind die Pflanzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen gelegen. Um die abschirmende Wirkung als Sicht- und Lärmschutz zu verbessern, werden sie auf einem 1,50 m hohen Wall gepflanzt. Dieser Wall darf später für einen Fuß- und Radweg zum angrenzenden Wohngebiet unterbrochen werden, wenn dessen Verlauf feststeht.

#### 4.9.2 Sonstige Gehölzpflanzungen

Es soll trotz der gewerblichen Nutzung ein gewisses Mindestmaß an Durchgrünung im Gebiet erreicht werden. Daher werden weitere Pflanzgebote außerhalb der Pflanzstreifen vorgesehen.

Weitere Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind in Abhängigkeit von der Zahl der Stellplätze vorgesehen. Je angefangene 4 Stellplätze soll ein Baum gepflanzt werden. Für alle Baumpflanzungen sind Pflanzlisten vorgegeben.

Pflanzungen im Straßenraum werden in Abhängigkeit von der versiegelten Straßenverkehrsfläche vorgeschrieben. Je 300 m<sup>2</sup> Versiegelung wird ein Baum im Straßenraum gepflanzt.

#### 4.9.3 Erhaltung von Gehölzen

Angestrebt wird eine Sicherung des Bestands an Bäumen und Hecken im Geltungsbereich des B-Plans, da sie neben ihrem ökologischen Wert auch eine hohe Bedeutung für das dörfliche Ortsbild und für das Landschaftsbild haben. Daher wird für den erhaltenswerten Gehölzbestand ein entsprechendes Gebot ausgesprochen, indem für die Feldgehölzhecke am östlichen Rand des Plangebietes die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen wird. Weitere erhaltenswerte Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 4.10 Regenrückhaltebecken

Es wird ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes geplant, zu dem das Regenwasser des Plangebietes und auch der benachbarten Gebiete über einen Regenwasserkanal geleitet werden soll. Von dort aus wird es gedrosselt abgeführt.

Für die Bemessung der Fläche für das Regenrückhaltebecken wurden Angaben des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros zugrunde gelegt. Bei einem Gesamtvolumen von 1.400 m<sup>3</sup> soll die Beckenoberfläche ca. 3.250 m<sup>2</sup> umfassen, bei einer Höhe des Wasserspiegels von 0,60 m. Ein Rückstau im Regenwasserkanal ist bei der Berechnung nicht zugrunde gelegt worden. Die für das Becken vorgesehene Fläche berücksichtigt einen Wartungstreifen in 5,00 m Breite um das Becken, die Einleitung über den Regenwasserkanal und die Anlage einer Kaskade am Ostrand der Fläche, über die das Wasser aus dem nördlichen Wohngebiet (B-Plan Nr. 12) zugeleitet wird.

Das Becken soll möglichst naturnah angelegt werden. Näheres soll jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

#### 4.11 Immissionsschutz

Belastungen durch gewerblichen Lärm, Straßenverkehrslärm oder mit dem Betrieb von Sportanlagen verbundenen Freizeitlärm sollen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerungen im benachbarten Wohngebiet führen. Eine der Hauptaufgaben dieses Bebauungsplans ist daher die Vermeidung von zu hohen Belastungen durch entsprechende Festsetzungen. Dies kann in erster Linie durch Abstandsflächen und durch Reduktion zulässiger Emissionen geschehen.

Im Bebauungsplan sind zwischen den Schallquellen und dem Wohngebiet Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, die als Schutzstreifen dienen sollen. Neben der Bepflanzung mit Gehölzen soll dieser Schutzstreifen auch eine Verwallung am Rande des Wohngebietes aufnehmen.

Zur Prüfung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und als Grundlage für weitere notwendige Schutzvorkehrungen wurde im Vorfeld der Planung ein Lärmschutz-Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Zonierung Gewerbe – Straße – Sportanlagen – Schutzstreifen mit Grün und Regenrückhaltung - die zu erwartende Belastung des zukünftigen Wohngebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm unproblematisch ist. Die zu erwartende Belastung durch Sportlärm wird auf ein Maß beschränkt sein, das schalltechnisch durch die üblichen Konstruktionsweisen von Wohnhäusern bereits berücksichtigt wird (Lärmpegelbereich II).

Damit ist sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen durch Lärm mit der Planung des benachbarten Wohngebietes verträglich sind. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen werden die Belange des Immissionsschutzes damit aus gemeindlicher Sicht ausreichend berücksichtigt.

#### 4.12 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung daher nicht berührt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich des zuständigen Amtes beim Landkreis Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### 4.13 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt. Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung auch kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

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



#### 4.14 Naturschutz

Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

#### 4.15 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden landwirtschaftliche Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Entsprechend § 202 BauGB ist bei Bauvorhaben mit dem Bodenaushub so sorgsam umzugehen, dass der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

#### 4.16 Trinkwasserschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstücke 4, 3/1, 3/2) liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel. Die Festsetzungen der Schutz-zonenverordnung sind einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung montiert.

### 5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Aus der Umgebung des Plangebietes lassen sich gestalterische Vorschriften nicht ableiten. Die gewerbliche Bebauung folgte den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 6, die einem ländlichen Gewerbegebiet entsprechend relativ weit gefasst waren.

Auch für diesen Bebauungsplan sollen die gestalterischen Festsetzungen auf das beschränkt werden, was zur weiteren Entwicklung des Ortsbildes erforderlich ist.

Für Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden dabei engere Maßstäbe gesetzt, als z.B. für großvolumige Hallen. So soll bei Hallen vor allem sichergestellt werden, dass **hochglänzende oder stark reflektierende Baustoffe nicht** verwendet werden, um die Fernwirkung durch Blendwirkungen oder Reflexionen zu reduzieren. Weitergehende Vorschriften würden ggf. zu einer unangemessenen Einschränkung für potenzielle Ansiedler führen.

Für Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude wird zusätzlich eine **geneigte Dachform von 25-55°** sowie die überwiegende Verwendung von **Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen** als Mindestanforderung bezüglich der Gestaltung angesehen, damit diese Gebäude einen dem Standort angemessenen dörflichen Charakter erhalten und so – zusammen mit dem grüngestalterischen Rahmen des Bebauungsplans zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Ortsteils beitragen.

Von den gestalterischen Festsetzungen unberührt bleibt die **Nutzung der Sonnenenergie** durch die generelle Zulässigkeit entsprechender Anlagen.

Besondere Beachtung muss im Gewerbegebiet den **Werbeanlagen** geschenkt werden. Bezüglich der Höhe sind Einschränkungen vorgesehen. So sollen Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe zulässig sein, und freistehende Werbeanlagen sind auf eine Gesamthöhe von 6 m zu begrenzen. Werbeanlagen dürfen generell nicht selbstleuchtend sein oder mit Wechsellichteffekten oder beweglichen Teilen ausgestattet sein. Auf diese Weise wird die Fernwirkung und damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein verträgliches und der ländlichen Umgebung angemessenes Maß reduziert.

## 6 Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß §1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

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

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsrecht wieder hergestellt ist.

### 6.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

Das Plangebiet ist naturräumlich der Heinbockeler, grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest (Höhe ca. 17 mNN) zuzuordnen. Es ist geplant ein Gewerbegebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen am südlichen Ortsrand von Hagenah, in einem derzeit vorwiegend als Acker genutzten Bereich, zu erschließen.

Der B-Plan umfasst einen Geltungsbereich von 6,7 ha. Hiervon sind 1,3 ha bisher schon bebauter Innenbereich oder vorhandene Straßenverkehrsflächen. Neu überplant werden 5,4 ha Ackerflächen. Diese werden zu 2,3 ha Gewerbegebiet (GRZ 0,8), 0,2 ha zu Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,5), 0,2 ha zu Verkehrsflächen, 1,8 ha zu öffentlicher Grünfläche, 0,3 ha zu privater Grünfläche und 0,5 ha zum Regenrückhaltebecken umgewandelt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Oldendorf aus dem Jahr 2001 und der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 wurden für die Bestandsaufnahme und Bewertung dieser Planung zugrunde gelegt.

Im Bereich der vorhandenen Erschließung sind einige schützenswerte Großbäume vorhanden. Im Kronenbereich dieser Bäume sollen keine Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen vorgenommen werden.

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

Als FFH-Gebiet ist das ca. 500m südlich dieses Bebauungsplangebietes beginnende und als LSG Stade 1 (Schwinge und Nebentäler) ausgewiesene Schutzgebiet zu nennen. Für das FFH-Gebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Die Eichen und Linden an der B74 sind nach dem Entwurf des Landschaftsplanes ein geplantes Naturdenkmal. Das geplante Baugebiet hält ausreichend Abstand zu den Bäumen.

Erfasst werden auf der Eingriffsfläche die natürlichen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Grundlage der Bewertung sind die Aussagen des Landschaftsplanes und die aktuell vorgefundenen Biotoptypen. Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels (2004) gegliedert. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft geschieht, getrennt für jedes Schutzgut, in Anlehnung an die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) in fünf Wertstufen.

Diese bedeuten:

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

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

- dem bereits als Gewerbegebiet und Erschließung genutzten Bereich,
- und der Erweiterung des Baugebietes auf Ackerflächen.

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

## 6.2 Darstellung und Bewertung des Eingriffes

### 6.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Mittelwert: (WERTSTUFE II)

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

#### **A Acker 5,4 ha**

**(WERTSTUFE II)**

Der größte Teil der neu erschlossenen Wohnbaufläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Ackerflächen sind nicht durch Gehölze gegliedert und stoßen hier unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen. Teilweise wurden Flächen als Rasenflächen eingesäht.

#### **Tierwelt**

**(WERTSTUFE II)**

Die intensiv genutzten Ackerflächen sind für die Tierwelt von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Der Anbau von Monokulturen, das Befahren mit schweren Maschinen, die Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln erlaubt es nur wenigen Tierarten, ihren Nachwuchs auf diesen Flächen großzuziehen. Nur zeitweise bieten diese Flächen einigen Tierarten Nahrung und Unterschlupf. Im Entwurf des Landschaftsplanes ist das Plangebiet Teil eines Gebietes mit „Feucht und Nassgrünland von landesweiter Bedeutung“ dargestellt.

Angesichts dieser stark anthropogen beeinflussten Standorte, wurde auf weitergehende faunistische, bodenkundliche, klimatische und wasserkundliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen verzichtet.

### 6.2.2 Boden

(WERTSTUFE II)

Der **Bestand** des Bodens wird in der Bodenkarte TK25 als mittlere Podsolgley-Braunerde ausgewiesen. Die Böden sind meist frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden.

Die Böden haben ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine mittlere Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit. Sie sind verdichtungsempfindlich und haben eine hohe Auswaschungsgefährdung. Der Grundwasserabstand auf der leicht geneigten Fläche wird mit mehr als 200 cm angegeben.

**Vorbelastungen** für den Boden bestehen insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung. Das Bodenleben und das Grundwasser werden durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt

(siehe Wasserhaushalt). Ebenso ist im Bereich der Landstraße von einer erhöhten Schadstoffbelastung für den Boden auszugehen. Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

### 6.2.3 Wasser

(WERTSTUFE II)

Der **Bestand** des Grundwassers auf der Eingriffsfläche lässt sich wie folgt beschreiben. Der mittlere Grundwasserabstand wird mit mehr als 200 cm angegeben. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen finden sich temporär wasserführende Straßengräben. Da die Filtereigenschaften der Böden nur gering sind, kann die intensive Ackernutzung zu einer verstärkten Pestizid- und Düngerbelastung in das Grundwasser führen. Im Bereich der grundwasserfernen Geest ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate von 150-200 mm/Jahr auszugehen.

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

### 6.2.4 Klima und Luft

(WERTSTUFE III)

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

Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 750 mm / qm / Jahr.

Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 15. Mai.

**Vorbelastungen** für das Klima sind nicht erkennbar. Die Luftqualität ist kleinräumig durch den vorhandenen Verkehr auf der B 74 vorbelastet.

### 6.2.5 Landschaftsbild

(WERTSTUFE II - III)

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wallheckennetz, durch Alleen und Feldgehölze geprägt. Von diesem ehemals sehr abwechslungsreichen Landschaftsbild sind im Bereich dieses Bebauungsplanes und seines Umfeldes, Baumreihen mit großen Eichen und Linden an den Straßen und Wegen erhalten. Im Bereich der Landstraße finden wird eine Allee aus Linden und an der östlichen Grenze dieses Bebauungsplanes eine Baumreihe aus großen alten Eichen. Dem Schutzgut „Landschaftsbild“ ist am Ortsrand besondere Beachtung zu schenken.

Vorbelastungen für das Landschaftsbild bestehen in der vorhandenen Bebauung in der angrenzenden Ortslage sowie den vorhandenen Gewerbebauten. Dem Ortsrand fehlt in diesem Bereich ein Grüngürtel aus Gehölzen.

## 6.3 Konfliktanalyse

### 6.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet anzunehmen, dass sie als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotenzial anzusehen ist. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Besonderheiten zu erkennen, die vertiefende faunistische und floristische Untersuchungen erforderlich machen würden.

### 6.3.2 Boden

Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Böden ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

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

### 6.3.3 Wasser

Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet überwiegend von allgemeiner bis geringer Bedeutung anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung zu rechnen.

### 6.3.4 Klima und Luft

Dem Klima kommt im Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

### 6.3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird, in seiner heutigen Form, erhalten bleiben. Mittelfristig wird der im Bebauungsplan vorgesehene Grüngürtel die gesamte Ansicht der Ortslage Hagenah in diesem Bereich verbessern und die neuen und vorhandenen Gewerbeflächen in die Landschaft einbinden.

Auch das nördlich geplante Wohngebiet bekommt eine angemessene Einbindung in die Landschaft.

## 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

### 6.4.1 Sonstige Hinweise zu Maßnahmen

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

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

## 6.5 Eingriffsbewertung

Die schutzgutbezogene Eingriffsbewertung wird in einer Tabelle im Anhang zur Begründung dargestellt.

## 6.6 Ausgleichsmaßnahmen

### 6.6.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

#### **Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Boden und Wasser (0,7 ha)**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Landschaftsplan abgeleitet. In der Karte 5 wird für den überplanten Bereich die Pflanzung von naturnahen Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen empfohlen.

Durch die vorgesehene Randeingrünung und Bepflanzung der Grundstücke wird das Landschaftsbild verträglich gestaltet. Die Neubauten werden mittelfristig durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand des Gewerbegebietes in einen menschlichen Maßstab eingebunden.

#### **Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die im Plangebiet vorhandenen, besonders erhaltenswerte Baumreihe wird geschützt. Für den erhaltenswerten Bestand werden Erhaltungsgebote ausgesprochen, soweit dieses im Rahmen der Planungsaufgabe möglich ist.

Zur besseren Einbettung des Plangebietes in die Landschaft und zur Abschirmung werden im Süden und Westen 10 m breite, im Norden 14 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Pflanzlisten hierfür werden textlich festgesetzt, um eine Zusammensetzung der Streifen aus standorttypischen, heimischen Laubgehölzen zu sichern und somit eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen.

Die Pflanzstreifen liegen am Rande des B-Plangebietes teilweise auf privaten Grünflächen, teilweise auf öffentlichen Grünflächen. Hier sind die privaten Grundstückseigentümer bzw. die Gemeinde zur Pflanzung und Pflege verpflichtet. Da die Einbettung der gewerblichen Bebauung in die Landschaft nach Westen hin besonders wichtig ist, werden dort in der mittleren Reihe großkronige Bäume (Stieleichen) vorgeschrieben.

Im Norden des Plangebietes sind die Pflanzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen gelegen. Hier werden sie auf einem ca. 1,50 m hohen Wall gepflanzt. Dieses geschieht in Anlehnung an die historisch landschaftstypischen „Wallhecken“.

Zur besseren Durchgrünung wird für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass je angefangene 4 Stellplätze ein standorttypischer, heimischer Laubbaum gepflanzt wird. Zusätzlich wird im Straßenraum je 300 m<sup>2</sup> Versiegelung ein Baum im Straßenraum gepflanzt. Für alle Pflanzungen sind Pflanzlisten vorgegeben. Nadelbäume werden im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen.

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. Weiterhin ist als Umsetzungszeitpunkt der grünordnerischen Maßnahmen 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans festgesetzt.

### 6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

#### **Schutzgut Boden und Wasser (0,39 ha)**

Für die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden, stellt die Gemeinde Heinbockel zusätzlich außerhalb des Plangebietes in der Flur 3 der Gemarkung Heinbockel einen Anteil der

Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 204 und 205 zur Verfügung. Ein Lageplan der Fläche ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren bereits als Ausgleichsfläche für andere Bauvorhaben in Teilen aufgeforstet..

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade wurde festgestellt, dass die Flächen grundsätzlich geeignet sind, als Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan herangezogen zu werden. Eine Prüfung ergab, dass abzüglich der bisher durch unterschiedliche Bebauungspläne in Anspruch genommenen Fläche, zur Zeit eine aufwertbare Fläche von 3.860 qm zur Verfügung steht.

Die Gemeinde forstet die verbleibende Fläche in gleicher Weise mit heimischen standortgerechten Gehölzen auf ebenso wie bereits die anderen Teilflächen in diesem Bereich.

## 6.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen vermeidbare Eingriffe vermieden werden. Unvermeidbare Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand ausgeglichen. Unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser können durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden.

Somit kann der Eingriff durch den B-Plan 13 „An der B 74 II“ als ausgeglichen angesehen werden.

## 6.8 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt auf Flächen der Flur 3 in der Gemarkung Heinbockel. Ein Anteil der Flurstücke 204 und 205 wird als Ausgleichsfläche durch einen Städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Für die Pflanzmaßnahmen auf der Kompensationsfläche wird der Zeitraum der Umsetzung im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan 13 „An der B 74 II“ wird hierdurch gesichert.

# 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

## 7.1 Bodenordnung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen einer zweckdienlichen Parzellierung nach Genehmigung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

## 7.2 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten werden für die ersten beiden Abschnitte von einem Erschließungsträger übernommen. Näheres wird in einem entsprechenden Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geregelt. Außer den Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde daher die Ausbaukosten für den 3. Abschnitt der Erschließung des Plangebietes. Diese Kosten sollen durch den Verkauf der gemeinde-eigenen Gewerbeflächen (die im 3. Abschnitt erschlossen werden) zeitnah finanziert werden.

## 7.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Für die Finanzierung der ersten beiden Abschnitte ist eine Kostenübernahmeerklärung des Erschließungsträgers erforderlich. Darüber hinaus müssen die externen Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende grundbuchliche Eintragungen abgesichert werden.

## 8 Flächenangaben

## a. Übernahme Planungsbestand aus B-Plänen Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 8

<b>Baugebiete</b>	Gewerbegebiet Bestand	6.983 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsfläche Bestand	2.659 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	Private Grünfläche Bestand	323 m <sup>2</sup>
<b>SPE</b>	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	(444) m <sup>2</sup>
	Flächen zur Erhaltung von Gehölzen	857 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	Summe Übernahme Geltungsbereiche B-Plan 2, 6 und 8	10.822 m <sup>2</sup>

## b. Überplanung der B-Pläne Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 8

<b>Baugebiete</b>	Gewerbegebiet	1.056 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	1.000
	Private Grünfläche	100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	Summe Überplante Geltungsbereiche B-Plan 2, 6 und 8	2.156 m <sup>2</sup>

## c. Neuplanung (bisher unbeplanter Bereich)

<b>Baugebiete</b>	Gewerbegebiet	22.143 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	Feuerwehr und Sportanlagen	2.043 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsfläche	2.996 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	Öffentliche Grünfläche	18.950 m <sup>2</sup>
	Private Grünflächen	3.167 m <sup>2</sup>
<b>Wasser</b>	Regenrückhaltebecken	4.708 m <sup>2</sup>
<b>SPE</b>	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	(6.935) m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	Summe Neuplanung (bisher unbeplanter Bereich)	54.007 m <sup>2</sup>



**d. Summen**

<b>Bestand</b>	Summe überplanter Geltungsbereich B-Plan 6	11.261 m <sup>2</sup>
	Summe überplanter Geltungsbereich BP 8	1.154 m <sup>2</sup>
	Summe überplanter Geltungsbereich BP 2	563 m <sup>2</sup>
	Summe überplante B-Pläne	12.978 m <sup>2</sup>
<b>Neuplanung</b>	Summe Neuplanung (bisher unbeplanter Bereich)	54.007 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplans	66.985 m <sup>2</sup>

Juni 2006

Heinbockel, den .....

Dipl.- Ing. Peter Kranzhoff  
Stadtplaner

Bürgermeister