

GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

LANDKREIS STADE

34.-SATZUNG NR. 3 “ Schinkelweg “ OT. Hamelwörden

Satzungsrecht nach §34 (4) Nr.3 BauGB

ENTWURF

Der VA der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 dem Entwurf dieser Satzung nach §34 BauGB und der Entwurfsbegründung mit Anhang zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB i. V. m. §34 (6) BauGB beschlossen. Dieser Entwurf hat vom 28.07.2025 bis 29.08.2025 öffentlich ausgelegen.

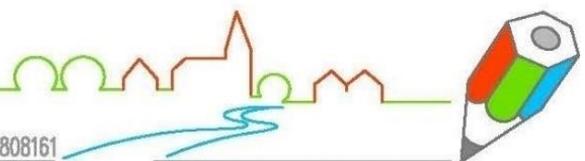
WISCHHAFEN,

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

• ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	VERFAHRENSSTAND	3
4	VERANLASSUNG.....	3
5	LAGE IM RAUM / BESTAND / NUTZUNGEN	4
6	PLANRECHT / GRUNDLAGEN DER SATZUNG	5
7	ZIEL DER SATZUNG / FESTSETZUNGEN	6
8	VERKEHR.....	7
9	VER- UND ENTSORGUNG	7
10	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTBELANGEN	7
10.1	Eingriffsbewertung / Biotoptypenkartierung	
10.2	Artenschutz	
11	SONSTIGES PLANRECHT	8
12	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN.....	8
12.1	Immissionen / Emissionen	
12.2	Nds. Wassergesetz (NWG) / Oberflächenentwässerung	
12.3	Bau- und Bodendenkmalschutz (NDSchG)	
12.4	Bodenschutz /Altlasten / Kampfmittel	
13	AUSWIRKUNGEN	9
14	FLÄCHENBILANZ.....	9

• ANLAGE :

- Flächennutzungsplan (FNP) 2005 der SG Nordkehdingen – Ausschnitt OT. Hamelwörden

• ANHANG :

- Landschaftspflegerischer Beitrag (LpB) mit Biotoptypenkartierung erstellt vom Büro Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf – Entwurf 01/2025
- Regenentwässerung Hamelwörden erstellt vom Ing.-Büro K. Galla, Horneburg 1983

• SATZUNGSENTWURF - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen (Entwurf Planbild)

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

34.-Satzung Wischhafen Nr. 3 " Schinkelweg "

OT. Hamelwörden

Gemeinde Wischhafen – Landkreis Stade

Satzungsrecht nach §34 (4) Nr. 3 BauGB

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Satzung wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt :

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Nds. Straßengesetz (NStrG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zzt. geltenden Fassung

2 GELTUNGSBEREICH

Innerhalb der Gemarkung Wischhafen umfasst der Geltungsbereich der Satzung in Flur 7 die unbebauten Flurstücke 53/5 und 53/6 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha.

Die räumliche Lage der Satzung innerhalb des Ortsteils kann dem Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entnommen werden.

3 VERFAHRENSSTAND

- Erste Beratungen zur Aufstellung einer Satzung zur Eigenentwicklung durch die politischen Gremien der Gemeinde
 - Beratung zum Entwurf durch den VA der Gemeinde vom 20.11.2023 und Beschluss zum Beteiligungsverfahren nach §4 (2) i. V. m. §34 (6) BauGB
 - Beteiligung nach §4 (2) BauGB
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §3 (2) BauGB durch den VA der Gemeinde vom 28.04.2025 nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen
 - Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung nach §3 (2) Satz 2 BauGB i.V.m. §3 (2) Satz 3 BauGB vom 18.07.2025.
- Stand des Verfahrens -

4 VERANLASSUNG

Die Aufstellung dieser Satzung nach §34 BauGB südwestlich der Straße Schinkelweg erfolgt aufgrund aktueller Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortschaft Hamelwörden. Zu diesem Zweck hat sich die Gemeinde die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den Flurstücken des Geltungsbereichs der Satzung einvernehmlich gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, entlang der Anlieger- und Gemeindeverbindungsstraße Schinkelweg die vorhandene Wohnbebauung durch einen "Lückenschluss" zu ergänzen, entsprechend der Abgrenzung bzw. der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Damit ist gemäß §34 (4) BauGB die Grundlage für Baugenehmigungen beabsichtigt.

Das Planungserfordernis für diesen Satzungstyp besteht aus einem Bedarf an Fläche für Wohnbaunutzungen, auch wenn ein Trend einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordkehdingen zu verzeichnen ist. Die Gründe hierfür sind vielfältig und resultieren u.a. aus verschiedenen Entwicklungen wirtschaftlicher Prozesse, die sich im Laufe der Zeit global herausgebildet haben.

Dennoch bestehen örtlich und im Einzelfall Bedarfe, die jedoch noch keine Trendwende bedeuten. Es ist von entscheidender Bedeutung, dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken und lokale Lösungen zu finden.

Die bislang als ländlich geprägte Siedlungsstruktur, die durch die Nähe von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet war, wurde durch ein modernes Pendlertum ersetzt.

Abwanderungen können zu einer sogenannten "Entleerung" peripherer Siedlungsräume an den Rändern von Metropolregionen führen. Mangelnde Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten in der Vergangenheit weisen auf mögliche Ursachen hin.

Immobilienpreise und flächendeckendes Internet, verbunden mit einer gelebten Dorfgemeinschaft, lassen regional eine positiv begrenzte Trendwende erkennen.

Der Begriff der Heimat erfährt gegenwärtig eine Renaissance in seiner positiven Bedeutung. Allerdings werden diese Entwicklungen durch Faktoren wie eingeschränkte Mobilität aufgrund unzureichender öffentlicher Verkehrsmittel und eine unterentwickelte Infrastruktur beeinträchtigt.

Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit den ortsüblichen Nutzungen im Außenbereich ein. Dieser Erhalt sollte im Abgleich mit den regionalplanerischen Vorgaben erfolgen. Die Bevölkerungsentwicklung muss in diesem Zusammenhang als entscheidender Faktor betrachtet werden. Die Siedlungsaktivitäten sind auf die bereits bestehende Siedlungsstrukturen auszurichten und vorrangig auf bereits entwickelte Siedlungsbereiche sowie regionalplanerische Schwerpunkt- und Versorgungspunkte (Grundzentren) zu konzentrieren.

Es lässt sich weiterhin eine Tendenz zur Auflösung traditioneller Wohnformen beobachten, wie sie sich in Großfamilien in peripheren bzw. stark landwirtschaftlich geprägten Ortslagen darstellen. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, sowohl die natürliche Entwicklung der Bevölkerung (sogenannte Eigenentwicklung) als auch den örtlichen Bedarf zu berücksichtigen, die Wohnumfeld- und Wohnverhältnisse zu verbessern, den Bestandsschutz zu gewährleisten und die technische Infrastruktur (u. a. Digitalisierung, Home-Office-Lösungen etc.) voranzutreiben. Es ist davon auszugehen, dass digitale Arbeitsformen den Verlust historisch ortsgebundener Arbeitsplätze ersetzen können.

Dies könnte potenziell auch zu einer nachhaltigen Entstehung sozialer Infrastrukturen führen, für deren Realisierung gesellschaftspolitische Vorgaben in Kombination mit kommunalem Engagement erforderlich sind. Darüber hinaus unternimmt eine engagierte Gemeindepolitik den Versuch, die Entwicklung ortsansässiger Betriebe zu unterstützen, um den Verlust an Arbeitsplätzen zu kompensieren. Für die Initiierung entsprechender Maßnahmen ist die Verfügbarkeit von geeignetem Bauland eine unabdingbare Voraussetzung.

Ein weiteres Ziel ist es, der Entleerung historischer Siedlungsstrukturen entgegenzuwirken, die in der Zukunft und in der Region zu erwarten ist. Die Einflüsse globaler Wirtschaftsentwicklungen, bis auf die der kommunalen Ebene, setzen der Regionalplanung jedoch Handlungsgrenzen.

5 LAGE IM RAUM / BESTAND / NUTZUNGEN

Die Gemeinde Wischhafen hat sich aus der ursprünglichen Bedeutung des Wischhafener Hafens entwickelt und ist heute das zweite Grundzentrum der Samtgemeinde. Neben der älteren Siedlung entlang vorhandener Straßen sind in Wischhafen jüngere Wohnbaugebiete sowie Gewerbegebiete entstanden. Wischhafen zeichnet sich als ländlicher Wohnstandort mit einer Nahversorgungsstruktur, einem vielfältigen Vereinsangebot, vielfältigen Sportanlagen, einem nahezu umfassenden Betreuungsangebot für Kinder und einem Angebot an Altenwohnungen aus. Ebenso sind Arbeitsplätze in der Tourismusbranche sowie überregional tätiges Gewerbe angesiedelt.

Wischhafen liegt an der überregional bedeutsamen Bundesstraße B 495, die in Wischhafen zur Fährverbindung mit Glückstadt auf der gegenüberliegenden Elbseite führt. Die Landesstraße L 111 verbindet Stade, Drochtersen, Wischhafen und über Freiburg/Elbe letztlich bis nach Cuxhaven.

Die Gemeinde Wischhafen setzt sich aus den folgenden Ortsteilen zusammen: Hamelwörden, Hamelwördenermoor, Neuland, Neulandermoor, Wolfsbruch und Wolfsbruchermoer.

Die meisten der Ortschaften sind durch historisch gewachsene Siedlungsstrukturen geprägt, die sich aus der Landgewinnung durch Eindeichung und der damit verbundenen Erschließungsachsen ergeben.

Die Siedlungsstruktur vieler Ortsteile weist auf eine Reihendorf- / (Marschhufen) Siedlungsform hin, die sich aufgrund des historischen Entwässerungssystems zur Landgewinnung sowie in den Moorbereichen, die zwischen Geest und Elbmarsch geologisch "gewachsen" sind bzw. sich mit der Zeit entwickelt haben.

Eine Ausnahme als Haufendorf bildet der Ortsteil Hamelwörden (Kirchenspiel). Die Landesstraße (L 111) durchquert Hamelwörden als Hauptverkehrsachse der Siedlungsstrukturen von Freiburg / Elbe bis Stade.

Die vorhandene Wohnnutzung ist hauptsächlich durch Einzelhausbebauung gekennzeichnet, wobei einige Gebäude über zwei Wohneinheiten verfügen. Diese Bebauung hat sich aus einer Kleinsiedlungsstruktur im Sinne von § 2 BauNVO nach dem Zweiten Weltkrieg zu einem ländlichen Wohnstandort entwickelt. Dabei unterscheidet sich die nordöstliche Seite des Schinkelwegs durch ihre „strenge“ Grundstücksteilung von der eher durchmischten Grundstücksteilung der südwestlichen Seite, was auch auf die unterschiedlichen Nutzungen zurückzuführen ist.

Die eigentliche Fläche ist "abgeziegelt", d. h. es wurde Kleiboden zur Ziegelproduktion abgegraben. Seitdem wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Das anstehende Gelände liegt ca. unter Straßenniveau. Dies wirft die Frage auf, wie die Anschlusshöhen für technische Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum gewährleistet werden können. Der Schinkelweg enthält alle technischen Ver- und Versorgungsnetze.

Der Druckgraben Polder 30 Hollerdeich-Wischhafen ist als offenes Fließgewässer vorhanden und grenzt unmittelbar an den Satzungsbereich.

Als Gehölzstruktur ist nur die Birkenallee bestehend innerhalb des Schinkelweges prägend.

Weitere Angaben zu Bodennutzung und Orts- und Landschaftsbild sind der Biotoptypenkartierung zu entnehmen (vgl. Anhang – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

6 PLANRECHT / GRUNDLAGEN DER SATZUNG

Der §2 (1) BauGB ermächtigt die zuständige Gemeinde sich eigenständig um ihre Belange der Bauleitplanung zu sorgen.

Die bisherige Bautätigkeit am Schinkelweg westlich der Hauptstraße (L 111) erfolgte gemäß der rechtsverbindlichen Bauleitplanung (§30 BauGB – Bebauungspläne Nr. 5 von 1972 und Nr. 10 von 1989). Die Ortskernlage wurde im Sinne der Innenentwicklung inzwischen aufgefüllt.

Ab dem nordwestlich davon bestehenden Druckgraben Polder 30 erfolgte die Entwicklung nach dem Krieg (Siedlungsansatz für Kleinsiedlungen / Selbstversorgung) gemäß §§34/35 BauGB.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist der Satzungsbereich für einen Lückenschluss gemäß §34 (1) BauGB nicht mehr als eine "Lücke" zu werten. D. h. die zur Überbauung anstehenden Grundstücksflächen (53/5 und 53/6) fügen sich der Größe nach nicht in die nähere Umgebung ein. Dieser unbebaute Bereich ist daher dem sogenannten Außenbereich im Sinne von §35 (1) BauGB zuzuordnen. Die Anwendung des Bauordnungsrechtes auf der Grundlage von §34 (1) BauGB ist in diesem Fall nicht möglich.

Die Gemeinde muss daher das betreffende bzw. ihr zur Verfügung stehende Planrecht nach §34 BauGB anwenden.

Voraussetzung ist, dass der angrenzende Bereich, als einzubeziehende Fläche im Sinne von §34 (4) Nr. 3, durch die bestehenden baulichen Nutzungsstruktur geprägt ist.

Und zwar u. a. :

- im Sinne von §34 (4) Nr. 2 BauGB ihre bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsbereiche festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan (FNP 2005) als Baufläche dargestellt sind, oder
- nach §34 (4) Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsbereiche einbezogen werden, wenn denn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Voraussetzung ist durch entsprechende Darstellungen des wirksamen FNP gegeben und §34 (5) Nr. 1, 2 und 3 BauGB nennt weitere Voraussetzungen für die beabsichtigte Satzung :

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landrecht unterliegen, nicht begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Die Aussagen nach §34 (5) Nr.3 BauGB sind dazu in dem Landschaftspflegerischen Beitrag (LpB) mit Biotoptypenkartierung (vgl. Anhang) benannt.
- Einzelne Festsetzungen nach §9 BauGB können getroffen werden (vgl. §34 (5) Satz 2 BauGB)
Die plangebende Gemeinde erfüllt mit dem von ihr gewählten Planungsinstrument die Eingangs-voraussetzungen für den Satzungstyp nach §34 (4) Nr. 3 BauGB.

7 ZIEL DER SATZUNG / FESTSETZUNGEN

Der Planungsanlass bzw. das Planungsziel besteht nun darin, mit dem Satzungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Lücke zwischen der einzeiligen Bebauung am Schinkelweg zu schließen.

Dieser Siedlungsansatz am nordwestlichen Ortsrand von Hamelwörden stellt eine der städtebaulichen Fortsetzungen des Ortes dar. Der Siedlungsansatz stellt sich als eine die eigentliche Haufendorfstruktur von in den Außenbereich ragenden einzeiligen Reihenstrukturen dar. Der Schinkelweg in südöstlicher Richtung bindet direkt an die überörtliche Verkehrsachse (L 111) an.

Hierzu soll der Satzungsbereich der Ortslage am Schinkelweg durch Satzungsrecht entwickelt werden, um für den Ortsteil eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, d.h. um dem örtlichen Bedürfnis eines Einwohnerzuwachs durch ein angemessenes Bauflächenpotenzial zu decken.

Das sich hier mit dem Satzungsbereich ergebende Bauflächenpotential bewegt sich im Rahmen der regionalplanerisch vorgegebenen Eigenentwicklung und entspricht in etwa dem aktuellen Bedarf an Wohnbauland (vgl. a. RRÖP 2013).

Mit der damit verbundenen Lückenschluss wird zwar ein "Landschaftsfenster" entlang des Druckgrabens verbaut, dafür aber eine vorhandene Baustruktur und Infrastruktur lediglich ergänzt, und der übrige Außenbereich vor weiterer Zersiedelung bewahrt.

Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt unabhängig davon erhalten bzw. wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Das hier am Schinkelweg bestehende Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen von Wohnen und Landwirtschaft im Außenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer bisher ortsüblich erkennbaren verträglichen Nutzungsvielfalt.

Mit den Satzungsarten nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB können gemäß §34 (5) Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen über die Zulässigkeit im Sinne des §9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden. Von der Zulässigkeit wird hier zugunsten der Siedlungsstruktur Gebrauch gemacht.

Eine der zulässigen Festsetzungen bezieht sich auf die Mindestgröße neuer Baugrundstücke sowie auf die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE). Diese Festsetzungen sollen einerseits die vorhandenen Wohnnutzungen und das Wohnumfeld im Bestand berücksichtigen und andererseits dem nachgefragten Wohnraumbedarf (vgl. Art. 6a Nds. Verfassung – Arbeit, Wohnen) gerecht werden. Eine angeregte Festsetzung der Maximalgröße der Baugrundstücke rechtfertigt die uneinheitlichen Grundstücksgrößen im weiteren Verlauf des Schinkelwegs jedoch nicht.

Ergänzend hierzu dient auch die Festsetzung zum Grenzabstand (vgl. §5 NBauO). Diese kann ebenfalls dazu beitragen, die vorhandene Bebauung nicht durch die Neubauten zu überprägen bzw. zur Pflege des ländlichen Orts- und Straßenbildes beizutragen.

Darüber hinaus wird die Höhe der Oberkante des Fertig-Fußbodens (OK FF) der Erdgeschosse festgelegt. Diese darf die Oberkante der gemittelten Höhe der befestigten Fahrbahn nicht überschreiten. Diese Festsetzung erfolgt, da das derzeit anstehende Gelände wieder aufgefüllt wird. Damit soll das Höhenniveau dem der bestehenden Bebauung angeglichen werden.

Ferner ist in der Planzeichnung eine hintere Baugrenze festgesetzt. Diese grenzt die überbaubare von der nicht überbaubaren Fläche (vgl. §23 BauGB) ab. Die nicht überbaubare Fläche, zwischen Baugrenze und Ausgleichsfläche, dient der Entwicklung und dem nachhaltigen Schutz einer standortgerechten Feldhecke.

Die beabsichtigte Satzung soll u.a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen geeignet sein, die vorhandene Siedlungsstruktur fortzuführen.

Die Festsetzungen zur Bauweise für Neubauten haben sich an §34 (1) BauGB zu orientieren, damit sich die zulässigen Vorhaben in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild in die nähere Umgebung einfügen.

Das gegenüber dem Druckgraben festgesetzte Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (GFL-R) soll der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen dienen sowie als Gewässerräumstreifen.

Darüber hinaus gehende planungsrechtliche Festsetzungen für Vorhaben sind nicht vorgesehen. Im Einzelfall sind ggf. auch betriebliche oder landwirtschaftliche Gegebenheiten berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz werden innerhalb des Satzungsgebietes durch naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des §9 (1) Nr. 20 BauGB berücksichtigt (vgl. Anhang – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können abweichend von den getroffenen Festsetzungen im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf konkrete Anforderungen an das jeweilige Vorhaben ausreichend in erforderlicher Art und Weise bewältigt werden.

8 VERKEHR

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und nimmt auch heute schon die örtlich und überörtlich veranlassten Verkehre auf. Der Schinkelweg ist bereits entsprechend den örtlichen Ziel- und Quellverkehren ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

U. a. verbindet der Schinkelweg Hamelwörden mit Landesbrück (Flecken Freiburg/Elbe) als Gemeindeverbindungsweg.

Die beabsichtigte Ausweisung von Baufläche wird vermehrte Quell- und Zielverkehre erzeugen, aber dadurch keine erhebliche Auswirkung auslösen.

Zusätzliche Zufahrten zu Flurstücken / Baugrundstücken sollten im Sinne von Eingriffsvermeidung zusammen angelegt werden, um Eingriffe in den straßenbegleitenden Baumbestand möglichst zu vermeiden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Für die im Bestand vorhandenen Nutzungen ist der zentrale Anschluss an die gegebenen technischen Ver- und Entsorgungsnetze (Regenwasser / Schmutzwasser) des Siedlungsansatzes am Schinkelweg gesichert. Dabei ist zu beachten, dass je nach Bauweise ggf. eine Hebeanlage zum Anschluss an den SW-Kanal im Schinkelweg erforderlich wird.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss je nach Verschmutzung ggf. vorbehandelt und ordnungsgemäß der zentralen Entsorgung zugeführt werden.

Unverschmutztes Dachflächenwasser kann u. a. durch Speicherung auf dem jeweiligen Flurstück / Baugrundstück zur Bewässerung genutzt werden.

10 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTBELANGEN

10.1 Eingriffsbewertung / Biotoptypenkartierung

Der Landschaftspflegerische Begleitplan mit Eingriffsbewertung erfolgt gem. §34 (5) BauGB.

Die Betrachtungen zum Eingriff / Ausgleich beschränken sich vor allem auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Artenschutz, da nur dort ein planbedingter Eingriff in das Landschaftsbild bzw. den Artenschutz unter Umständen zu erwarten ist (vgl. Anhang - Eingriffsbewertung vom Büro Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf – Entwurf 12.24).

Für die Satzung ist die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen. Nutzungen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG bedürfen, sind erkennbar nicht vorgesehen bzw. werden durch die Satzung planungsrechtlich nicht vorbereitet.

Für die im Satzungsbereich zulässigen Vorhaben sind je veranlasstem Eingriff des Einzelfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche für standortgerechte Gehölzpflanzung vorgesehen. Zur Umsetzung der Maßnahme wird auf die Anwendung der Gehölzliste der UNB des LK STD verwiesen.

Im Vorgriff auf erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen ist eine Biotoptypenkartierung erstellt worden, um die Bewertung des Einzelfalls im Überblick zu ermöglichen.

10.2 Artenschutz

Als mögliche Eingriffsvermeidung zum Artenschutz kommt folgende Maßnahme in Frage :

... „ Die Gemeinde Wischhafen überplant mit der 34.-Satzung Nr. 3 „Schinkelweg“ eine ca. 100 m lange „Lücke“ der vorhandenen Marschhufensiedlung Hamelwörden.

Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche intensiv genutzt. Zukünftig sollen auf der Fläche ca. 6 Wohnbaugrundstücke entstehen.

Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, die Erhaltung der Bäume am Schinkelweg und die Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild durch die Anlage einer neuen Breiten Ortsrandeingrünung als Feldhecke.

Bei Errichtung von Bauwerken sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantrages die erforderlichen Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzulegen. “ ...

11 SONSTIGES PLANRECHT

Östlich an der Satzungsbereich schließt der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung zum Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Wischhafen von 1989, als Teil der zentralen Ortslage mit seiner Haufendorfstruktur an (vgl. Anlage – Ausschnitt Flächennutzungsplan).

Die Geltungsbereiche sind aufeinander abgestimmt.

12 NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

12.1 Immissionen / Emissionen

Belange zum Immissionsschutz nach GIRL oder TA-Lärm sind situationsbedingt im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und ggf. nachzuweisen. Die Prüfung könnte im Einzelfall auch bedeuten, dass neue Vorhaben ggf. unzulässig wären, wenn schädliche Umwelteinwirkungen für das jeweilige Bauvorhaben nach GIRL oder den Auswirkungen nach TA-Lärm zu erwarten wären.

Emissionen von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen überlagern den Satzungsbereich nicht.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den hier angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

12.2 Nds. Wassergesetz (NWG) / Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung von Niederschlagswasser obliegt den Grundstückseigentümern, soweit die Gemeinde keinen zentralen Anschluss zur Entsorgung vorschreibt (Anschlusszwang).

Aus dem 1983 liegt der Gemeinde Wischhafen ein Entwässerungskonzept mit Bemessung aus dem Jahre 1983 vom Ing.-Büro Klaus Galla, Horneburg, vor (vgl. Anhang). Aus dem dazu erstellten Übersichtsplan ist das bemessene Einzugsgebiet, insgesamt im OT Hamelwörden ca. 80 ha, verzeichnet. Demnach liegt der Geltungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt nach Aussage der Gemeinde durch Versickerung und wird anschließend durch die vorhandene Dränung landwirtschaftlicher Grünlandflächen südlich der Bebauung dem östlich angrenzenden Druckgraben (vgl. Planbild - Polder 30) zugeführt und mündet letztlich im freien Gefälle in die Hollerdeicher Wettern.

12.3 Bau- und Bodendenkmalschutz (NDSchG)

Bau- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich selbst sowie in der näheren Umgebung nicht verzeichnet (vgl. Denkmalatlas Niedersachsen - denkmal.recherche, Hrsg. Nds. Landesamt für Denkmalpflege 2020).

Bodenfunde von geschichtlicher Bedeutung sind generell meldepflichtig und beim zuständigen Amt für Archäologische Denkmalpflege und Kultur anzuzeigen.

12.4 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Örtliche Erkenntnisse und Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen liegen bei der Gemeinde nicht vor und sind aufgrund des Bodenabbaus sowie der nachfolgenden Nutzung der Flächen nicht zu erwarten. Sollten dennoch auffällige Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Stade zu melden und die Arbeiten sind bis auf weiteres einzustellen.

Eine Kampfmitteluntersuchung wurde nicht durchgeführt. Örtliche Hinweise, die eine Untersuchung zwingend erforderlich machen würden, liegen von Zeitzeugen nicht vor.

13 AUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde Wischhafen überplant mit der Außenbereichs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 „Schinkelweg“ eine „Baulücke“ innerhalb der bebauten Ortschaft Hamelwörden.

Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche intensiv genutzt. Zukünftig könnten bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der Satzungsfläche ca. 6 Wohnbaugrundstücke entstehen.

Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, die Erhaltung der Straßenbäume am Schinkelweg und die Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild durch die Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung als standortgerechte Feldhecke.

Bei Errichtung von Bauwerken sind im Einzelfall bzw. im Rahmen des Bauantrages die erforderlichen Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzulegen.

14 FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Bilanzierung bezieht sich auf Daten der aktuellen ALK (vgl. Planbild – Zeichnerische Festsetzungen).

Bodennutzung / Flächenansatz in ha	Bestand	Entwurf
Fläche für die Landwirtschaft / einzelne Außenbereichsfläche (§35 BauGB)	ca. 0,803 ha	./.
Überbaubare / nicht überbaubare Fläche	./.	ca. 0,568 ha
Ausgleichsfläche als SPE - Maßnahmenziel Feldhecke	./.	ca. 0,204 ha
Fläche für Geh, Fahr und Leitungsrecht (GFL-R) u.a. als Gewässerräumstreifen	./.	ca. 0,035 ha
Geltungsbereich der Satzung	./.	ca. 0,803 ha

Im Entwurf für die Gemeinde Wischhafen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
Das Team für Ihre Pläne

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

Ausschnitt FNP 2005 der SG Nordkehdingen – OT. Hamelwörden (Maßstab 1 : ohne)
mit Darstellung des Satzungsbereiches (rot gestrichelte Linie)

