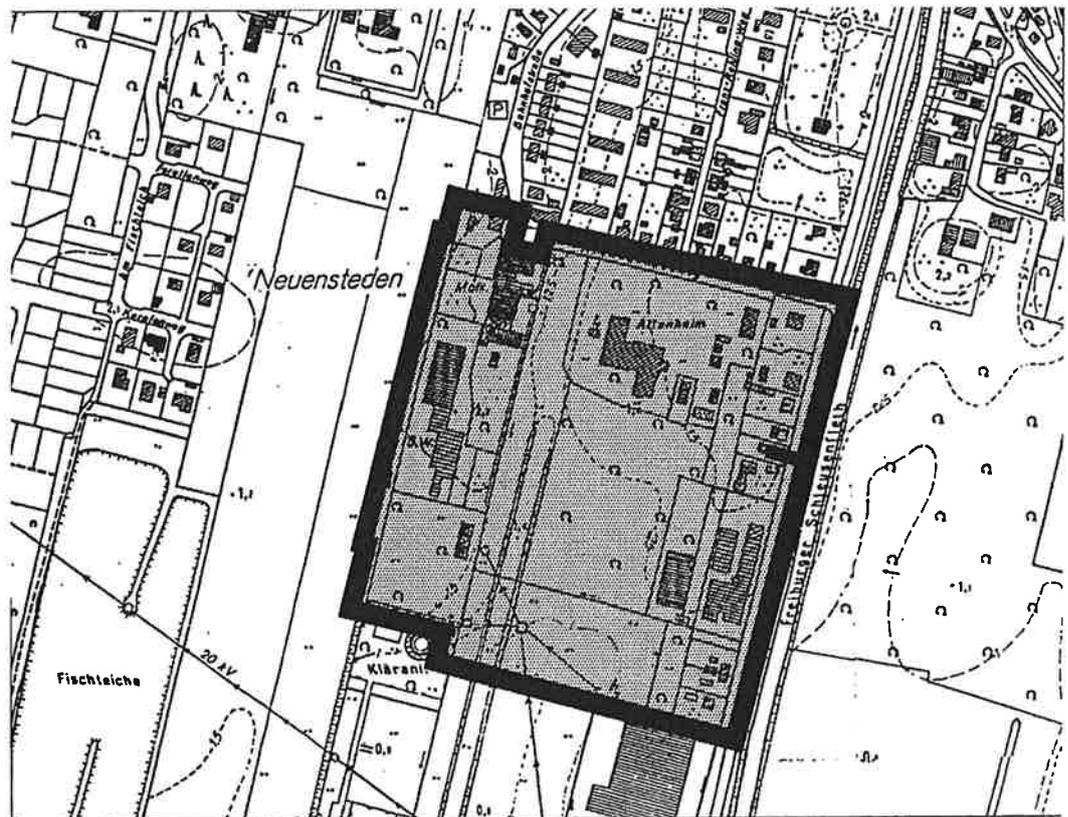




Flecken Freiburg
Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16
"Westlich der Landesbrücker Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan 1:5.000

Stand: 11. Juli 2004
Satzung

bearbeitet im Auftrag des
Flecken Freiburg

cappel
architekten+planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.4	Ziele der Planung	5
2.	Angaben zum Bestand	5
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4.	Prüfung der Umweltverträglichkeit	7
5.	Städtebauliche Planung und Abwägung	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.5	Verkehr.....	10
5.5.1	Verkehrliche Anbindung.....	10
5.5.2	Straßenverkehrsflächen.....	10
5.6	Ver- und Entsorgung	11
5.6.1	Wasserversorgung.....	11
5.6.2	Entwässerung / Regenwasserabführung	11
5.6.3	Schmutzwasserentsorgung	12
5.6.4	Versorgung mit elektrischer Energie.....	12
5.6.5	Fernmeldeversorgung.....	12
5.6.6	Müllentsorgung	12
5.7	Immissionsschutz.....	12
5.8	Denkmalschutz.....	14
5.9	Altablagerungen	14
5.10	Kinderspielplatz	14
6.	Grünordnung.....	14
6.1	Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche.....	14
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	15
6.3	Eingriffserfassung	16
6.4	Eingriffsbewertung	17
6.5	Grünplanung	17
6.6	Kompensation innerhalb und ausserhalb des Plangebiets	18
7.	Örtliche Bauvorschriften	19
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	20
8.1	Bodenordnung.....	20
8.2	Kosten	20
8.3	Finanzierung	20
9.	Flächenangaben	21

Anhang

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- 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 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat des Flecken Freiburg hat am 14.03.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Westlich der Landesbrücker Straße“ und in der Folge auch Veränderungssperren zur Absicherung seiner Planungsabsichten beschlossen. Mit dem 1996 erarbeiteten Planentwurf einschließlich Eingriffsbeurteilung wurden Erörterungen mit Beteiligten und einzelnen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der deutlich gewordenen Probleme wurde das weitere Verfahren zunächst zurückgestellt und der Entwurf schließlich 2001 geändert. Zunächst wurde dann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch vor der Auslegung durchgeführt.

Auf Grund der Stellungnahmen der TÖB wurde das Plangebiet erweitert, um die gewachsene und schon lange bestehende Konfliktsituation zwischen Gewerbe, dem Wohnen und dem Altenwohn- und Pflegeheim planerisch behandeln zu können. Der gesamte Bereich südlich des Krankenhausweges und bis zur Landesbrücker Straße wird somit in die Planung einbezogen. Die in diesem Bereich vollzogene Entwicklung vom Altenwohnen zur Altenpflege, die in Teilen externen Funktionen dieser Anlage für die Versorgung älterer Mitbürger im Ort, mögliche künftige Entwicklungen mit gewerblichem Charakter sowie die seit Jahren gegebenen Vorbelastungen von Seiten der Genossenschaft, machen es städtebaulich erforderlich, den Planbereich wie dargelegt zu erweitern. Damit besteht die Möglichkeit, die Entwicklung dieses Bereiches zu steuern und Vorbelastungen zu dokumentieren. Im Kontext wird sich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den bestehenden Betrieben und Einrichtungen darstellen lassen. Außer Frage steht, dass dem betroffenen Bereich weder in der Vergangenheit, der Gegenwart noch in der Zukunft der Charakter eines Kurgebiets zukam oder zukommen wird. Die Fläche nördlich des Krankenhausweges ist von den Auswirkungen des Gewerbegebietes nicht wesentlich betroffen und bleibt außerhalb des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan wird jedoch statt einer gemischten Baufläche eine Wohnbaufläche als angemessene Darstellung angesehen.

Weiterhin wurden für die auf einem Lärmgutachten basierenden lärmtechnischen Festsetzungen praxisnahe, realisierbare Lösungen in den Plan eingearbeitet.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe, die Begrenzung der Immissionsbelastungen für die Anwohner der näheren Umgebung sowie die Schaffung eines Angebotes an neuen Gewerbeflächen.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Freiburg und wird

- im Osten durch die Landesbrücker Straße (L 113),
- im Süden durch einen Gewerbebetrieb (Elbe Obst), Grünland und das Klärwerk,
- im Westen durch Grünland und
- im Norden durch den Krankenhausweg begrenzt.

In das Plangebiet sind folgende Flurstücke der Gemarkung Freiburg, Flur 19 einbezogen: 51/6 tlw., 52/8 tlw., 54/8 tlw., 54/9, 54/10, 59/6, 59/16, 59/20, 59/58, 59/59, 59/60, 59/65, 59/66, 59/ 67 (teilw.), 59/75, 59/76, 59/77, 60/13 tlw., 69/1 tlw., 75/1, 75/11 tlw., 75/5 tlw., 75/18, 75/20, 75/22, 75/23, 75/24,

75/26, 75/28, 75/27, 75/29, 75/30, 78/4 tlw., 79/17, 79/18, 79/19, 79/31, 79/32, 79/33 tlw., 90/1 tlw., 112/7 tlw., 114/6 tlw., 111/5, 111/6 tlw., 269/75, 271/75, 272/75, 274/75, 434/59.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 10,59 ha.

1.2.1 Verfahrensablauf in Bezug auf die Änderung des Planentwurfs

Der B-Plan Nr. 16 „Westlich Landesbrücker Straße“ des Flecken Freiburg wurde im Februar 2003 als Satzung beschlossen, jedoch wegen des noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans nicht bekannt gemacht und entfaltet somit noch keine Rechtskraft. Der Bebauungsplan weist entsprechend der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans nördlich der Straße „Bi de Hütten“ Gewerbeflächen in einer Tiefe von etwas mehr als 100 m aus. Daran nördlich angrenzend ist eine Grünfläche festgesetzt und nachrichtlich ein Wall mit einer Höhe von 1,50 m ausgewiesen. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind durchgeführt.

Zwischenzeitlich hatte sich folgende **Problemstellung** ergeben: Die Darstellung des Flächennutzungsplans und die Flächenausweisung im Bebauungsplan entsprechen nicht den Eigentums Grenzen und den Vereinbarungen zwischen Flecken Freiburg, Landkreis Stade und Deutschem Rotem Kreuz. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll entsprechend den vorhandenen Parzellenzuschnitten nur in einer Tiefe von ca. 45 m erfolgen. Daran anschließend ist der Wall bereits hergestellt worden. Die dahinter liegende Fläche ist dem DRK-Altenheim (und somit nicht dem Gewerbegebiet) zuzuordnen.

Verfahrenstechnische Abwicklung: Da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft entfaltete, wurden für die Planänderung folgende Schritte erforderlich:

- Der Satzungsbeschluss zum BP 16 wurde aufgehoben.
- Die zuständigen Gremien haben über einen geänderten Entwurf des Bebauungsplans und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Nach Auslegung wurde im Rahmen der Beratung der eingegangenen Stellungnahmen die Baugrenze westlich des Altenheims dahin zurückverlegt, wo sie in dem früheren Planentwurf lag. Es erfolgte der erneute Satzungsbeschluss.

Planerische Inhalte der Änderung: In der Planzeichnung werden folgende Änderungen vorgenommen (s. auch Skizze):

- Die Gewerbeausweisung wird auf die Tiefe der Grundstücke an der Straße „Bi de Hütten“ (ca. 45 m) beschränkt. Daran anschließend wird eine Grünfläche mit 6 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird nachrichtlich auf den vorhandenen Wall mit einer Höhe von 1,50 m verwiesen.
- Der nördlich anschließende Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) - Entwicklungsziel: Streuobstwiese gemäß den textlichen Festsetzungen festgesetzt.
- Textliche Festsetzung hierzu wie bisher: Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich ist die vorhandene Streuobstwiese ggf. mit zusätzlichen Pflanzungen zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hochstamm-Obstbäume sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 5 x 5 m zu pflanzen.

Die Größe dieser SPE-Fläche vergrößert sich von bisher 0,92ha auf ca. 1,05 ha. Die Fläche wird in südlicher Richtung verlagert.

Damit vergrößert sich die Mischgebietsausweisung südlich des Krankenhauswegs. Die Baugrenzen im Umfeld des Altenheims werden beibehalten.

Aus der beschriebenen Planänderung ergeben sich Änderungen der lärmtechnischen Situation. Diese sind jedoch in keinem Fall nachteilig. Dies wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme des Lärmsachverständigen Dipl.-Ing. Franz Altdorf bestätigt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde überarbeitet.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet befinden sich einzelne Betriebe, von denen die Raiffeisen Weser-Elbe (vorm. LABAG) im Nordwesten des Gebietes konkrete Änderungs- und Erweiterungsabsichten hat. Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten stoßen jedoch durch die Erschließung (über die Bahnhofstraße) und die umgebende Bebauung (Wohnen, Altenheim) an Grenzen. Diese Grenzen müssen ermittelt und verbindlich aufgezeigt werden, um Konflikte zu vermeiden und somit den Bestandsschutz beiderseitig zu dokumentieren. Da zugleich auch neue Gewerbeflächen zwischen den bestehenden Betrieben angeboten werden sollen, und im Zuge der Konfliktlösungen auch eine neue Erschließungsstraße für die Raiffeisen Weser-Elbe errichtet werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Bestandssicherung und Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe

Für die vorhandenen Betriebe sollen die Grenzen und Möglichkeiten zukünftiger Erweiterungen am Standort aufgezeigt werden.

- Immissionsschutz für die Anlieger

Durch eine neue Erschließung der Raiffeisen Weser-Elbe aus dem Gewerbegebiet soll der Güterverkehr auf der Bahnhofstraße reduziert werden. Für die unmittelbar an Betriebe angrenzenden Wohnhäuser soll Immissionsschutz durch Lärmschutzbauwerke und auch durch Beschränkungen der zulässigen betrieblichen Emissionen erreicht werden.

- Schaffung neuer Baugrundstücke für Gewerbebetriebe

Zur Ansiedlung neuer Betriebe oder für die Umsiedlung von Betrieben aus problematischen oder beengten Gemengelagen soll ein Angebot an neuen Grundstücken in einem gewerblichen Umfeld geschaffen werden.

- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich durch Verdichtung im Bestand an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gesichert werden.

2. Angaben zum Bestand

Im Westen und Osten des Plangebietes sind einzelne Betriebe ansässig, zwischen denen sich unbebaute landwirtschaftliche Flächen befinden.

Im Nordwesten und im Osten des Plangebietes ist die Raiffeisen Weser-Elbe ansässig, ein Betrieb mit den Geschäftsbereichen Ankauf und Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen sowie Handel mit landwirtschaftlichen Bedarfsartikeln. Darüber hinaus nutzt ein Bauunternehmen eine Grundstücksfläche in der Mitte des Plangebietes als Lagerplatz und als Abstellplatz für Baumaschinen. An der Landesbrücker Straße sind im Südosten des Plangebietes zwischen den vorhandenen Betriebsgrundstücken einzelne Wohnhäuser gelegen.

Quer durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Straße zwischen Landesbrücker Straße und Raiffeisen Weser-Elbe, über die auch der Lagerplatz des Bauunternehmers erschlossen ist.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung geprägt. Im Norden, beidseitig der Bahnhofstraße befinden sich neben Wohnhäusern ein Dachdecker, ein Busunternehmen und – direkt an das Plangebiet angrenzend - eine Gaststätte. Über die Bahnhofstraße wird derzeit der überwiegende Verkehr zur Raiffeisen Weser-Elbe abgewickelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt ein Altenwohn- und -pflegeheim am Krankenhausweg. Nördlich des Krankenhauswegs schließt sich ein Wohngebiet an.

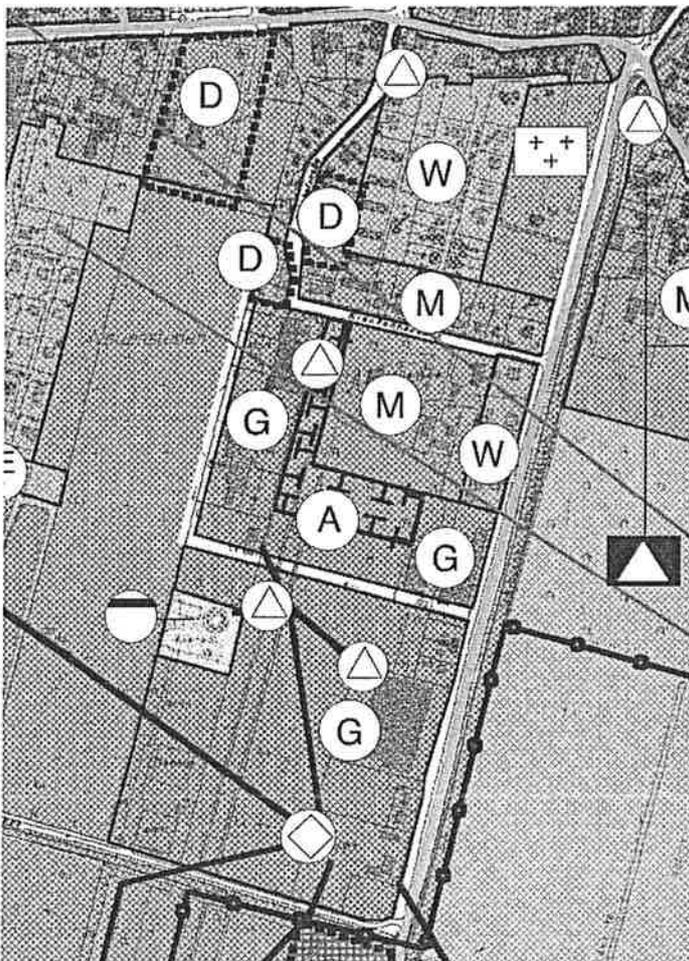
Die Bebauung entlang der Landesbrücker Straße ist durch das dichte Nebeneinander von Einzel-Wohnhäusern und Betriebsgebäuden gekennzeichnet. Außer dem Raiffeisenmarkt der Raiffeisen Weser-Elbe im Plangebiet ist als großflächiger Betrieb die Firma „Elbe Obst“ mit Lagerhallen ansässig. Südlich davon befindet sich an der Landesbrücker Straße das Umspannwerk der EWE mit Wohn- und Betriebsgebäude sowie Lagerplatz. Ehemals in diesem Zusammenhang das Plangebiet überquerende 20-kV-Leitungen sind inzwischen durch unterirdische Leitungen ersetzt.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes liegt das Klärwerk. Die übrigen, dazwischen liegenden angrenzenden Flächen sind unbebaut. Die Flächen sind entsprechend dem Naturraum von Entwässerungsgräben bzw. Gräben durchzogen, und zwar in Nord-Süd-Richtung. In diese Richtung verläuft auch das Freiburger Schleusenfleth auf der gegenüberliegenden Seite der Landesbrücker Straße.

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich überwiegend um Grünland, im Norden des Plangebietes gibt es zum Altenwohnheim allerdings auch eine Fläche mit einer Intensiv-Obstbaukultur.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen wird gerade neu aufgestellt. Das Plangebiet wird im Entwurf des Flächennutzungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich die im Nordosten des Plangebietes an der Landesbrücker Straße gelegenen Grundstücksflächen sind als gemischte Bauflächen und die Grundstücksfläche des Altenwohnheims als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Wohnhäuser zwischen Raiffeisenmarkt und Elbe Obst sind in die gewerblichen Bauflächen einbezogen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen, Maßstab 1:10.000

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist an den geänderten Entwurf des Bebauungsplans anzupassen.

Mit diesem Bebauungsplan wird etwa die Hälfte des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes überplant. Die gewerblichen Bauflächen beziehen das südlich an das Plangebiet angrenzende Gelände bis zum Mühlenweg ein.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn einzelne Abweichungen zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sind. So wird der Bereich des Altenpflege- und -wohnheims als Mischgebiet ausgewiesen. Die hier anzutreffenden Nutzungen werden auf Grund der Erörterung der Planung mit einzelnen TÖB als mischgebietstypisch angesehen. Im selben Rahmen wurde auch die Einschätzung erarbeitet, dass der Bereich der Gaststätte in der Bahnhofsstraße in

das ausgewiesene Gewerbegebiet einbezogen werden sollte. Ggf. sollten auch diese Aspekte in der parallelen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Eingang finden.

4. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 14.03.1994 gefasst. Damit fällt der Plan unter die Überleitungsvorschriften des neuen § 245c, Abs. 2. Die Änderungen im Zusammenhang mit der UVP-Novelle 2001 greifen daher für diesen Bebauungsplan nicht. Eine UVP oder eine Vorprüfung der UVP-Pflicht ist nicht erforderlich, ein Umweltbericht daher der Begründung nicht beizufügen.

5. Städtebauliche Planung und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht die Entwicklung eines geschlossenen Gewerbegebietes vor, indem die heute verstreut vorhandenen Betriebsflächen so in den Siedlungszusammenhang eingebettet werden, dass die unbebauten Zwischenflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Verkehrserschließung ist durch die querende Straße vorgegeben, jedoch sollen zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes nach Süden und eine spätere Anbindungsmöglichkeit für das mit Abstand im Westen liegende Wohngebiet beachtet werden. Die neuen Gewerbeflächen sollen möglichst flexibel parzellierbar sein, um die Grundstücke bedarfsgerecht anbieten zu können.

Die Bahnhofstraße soll von gewerblichem Verkehr entlastet werden. Eine Lärmbelastung für die in der Nachbarschaft vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen soll verhindert werden, woraus sich aufzuzeigende Grenzen für die Betriebserweiterungen und –ansiedlungen ergeben. So hat das städtebauliche Konzept eine integrative Aufgabe zu erfüllen, indem das Nebeneinander verschiedener Nutzungsansprüche geregelt wird.

5.2 Art der baulichen Nutzung – GEe – MI

Mischgebiete - MI

Die südlich des Krankenhausweges vollzogene Entwicklung vom Altenwohnen zur Altenpflege und die in Teilen externen Funktionen dieser Anlage für die Versorgung älterer Mitbürger im Ort, mögliche künftige Entwicklungen mit gewerblichem Charakter (wie beispielsweise Wäscherei) und die bestehenden Vorbelastungen durch die Genossenschaft, machen es städtebaulich erforderlich, diesen Bereich in die Planung einzubeziehen. So besteht die Möglichkeit, die Entwicklung dieses Bereiches zu steuern, aber auch Vorbelastungen zu dokumentieren und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den bestehenden Betrieben und Einrichtungen darzustellen. Dem betroffenen Bereich stand weder in der Vergangenheit, noch heute oder in Zukunft der Charakter und die Schutzwürdigkeit eines Kurgebietes zu. Mit den lärmtechnischen Festsetzungen und Maßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete möglich (s.u. Immissionsschutz).

Um die Anwohner innerhalb des Gebietes und in der Nachbarschaft des Plangebietes vor unzumutbarem nächtlichem Verkehr und Ruhestörungen zu schützen, sollen innerhalb des Mischgebietes folgende Nutzungen des § 6 BauNVO Abs. 2 nicht zulässig sein:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Eingeschränkte Gewerbegebiete - GEe

Es werden nur **Gewerbegebiete (GE)** mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen festgesetzt, um die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten. Die Höhe der Einschränkungen bzw. die Grenzwerte werden dazu auf der Basis eines Schallschutzgutachtens für die einzelnen Teilgebiete GE1 bis GE4 in unterschiedlicher Höhe festgesetzt.

Sie sind erforderlich, um die Schutzansprüche der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen zu wahren. Näheres hierzu wird im Abschnitt Immissionsschutz erläutert. Das Schallschutzgutachten wird der Begründung beigelegt.

Gewerbebetriebe mit größeren Störwirkungen hinsichtlich des Lärms können daher ggf. erst im zweiten Bauabschnitt im Süden des Plangebietes untergebracht werden, wo Konflikte mit der nachbarschaftlichen Bebauung nicht zu erwarten sind.

Zum Schutz des Einzelhandels im Ortskern und der Entwicklung des Ortskerns sollen **Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche** im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden. Dies wird textlich festgesetzt. So wird verhindert, dass im Gewerbegebiet Konkurrenz zu den Einzelhandelsbetrieben im Ortskern entsteht.

Bezüglich der allgemein zulässigen Nutzungen sind ansonsten keine weiteren Einschränkungen erforderlich. Die angestrebte Nutzung setzt sich neben dem Bestand, dessen Erweiterung gesichert werden soll, aus Betrieben des ländlichen Gewerbes, wie z.B. auch Handwerksbetrieben und / oder Betrieben des Einzelhandels (außer Lebensmittel) und Dienstleistern, zusammen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes erscheint es bei dieser Planung jedoch erforderlich, die betriebsbezogenen Wohnungen im Plangebiet auszuschließen, um weitere Einschränkungen für die bestehenden und zukünftigen Gewerbebetriebe zu vermeiden. Auch muss an dieser Stelle das nahegelegene Klärwerk als Hindernis für gesundes Wohnen genannt werden. Vorhandene Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind von dieser Einschränkung nicht betroffen. Sie genießen Bestandsschutz.

Bestandsschutz genießen auch die vorhandenen Wohnhäuser an der Landesbrücker Straße im Südosten des Plangebietes, die mit der Planung in die Gewerbegebiete einbezogen werden. Das bedeutet, dass benachbarte gewerbliche Entwicklungen auf diese Wohnbebauung so lange Rücksicht nehmen müssen, wie die Wohnbebauung besteht. Umgekehrt können Umbauten, Erweiterungen etc. der Wohngebäude zum Zwecke der Wohnnutzung nicht mehr genehmigt werden, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Eine allgemeine Wohnnutzung ist hier über den derzeitigen Bestand hinaus zukünftig nicht mehr zulässig. Dieser Aspekt und die damit verbundenen Konsequenzen waren Gegenstand eingehender Würdigung, sowohl in einem Erörterungsgespräch mit der Gemeinde, dem Planer und einzeln TÖB als auch in den kommunalen Gremien.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen nicht dem erwünschten Ziel, hier Flächen für Gewerbebetriebe anzubieten. Sie werden daher auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Um die Anwohner in der Nachbarschaft des Plangebietes vor unzumutbarem nächtlichem Verkehr und Ruhestörungen zu schützen, sollen auch Vergnügungsstätten nicht einmal ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sein.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen** sind daher in den ausgewiesenen Gewerbegebieten auch ausnahmsweise **nicht zulässig**.

5.3 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 nicht ganz ausgeschöpft, da zwar einerseits sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umgegangen werden muss, andererseits aber eine über den ländlichen Maßstab hinausgehende Verdichtung vermieden werden soll. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird einheitlich für GE und MI mit **0,6** festgesetzt. Nur in dem mit überwiegender Wohnnutzung geprägten Mischgebiet im Osten des Plangebietes wird die **GRZ** mit **0,4** festgesetzt.

Die alleinige Festsetzung von Geschossen zur Begrenzung der Gebäudehöhen in Gewerbegebieten ist nicht sinnvoll. Da hier vor allem auch Hallen errichtet werden können, wird eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Traufhöhe** von **10,0 m** und **Firsthöhe** von **12,0 m** vorgenommen. Dadurch sind im Bedarfsfall auch z.B. zweigeschossige Bürogebäude zugelassen. Eine entsprechende **maximal zulässige** Zahl von **zwei Vollgeschossen (II)** wird vorgesehen. Dies gilt auch für Teile des Mischgebiets. In dem durch Wohnen geprägten Abschnitt des Mischgebietes wird jedoch die max. **Zahl der Vollgeschosse** auf **eines** beschränkt. Hier ist keine Geschossflächenzahl erforderlich. Bei Zweigeschossigkeit wird die **Geschossflächenzahl (GFZ)** als begrenzendes Maß in einer Höhe von **0,8** festgesetzt.

Für die festgesetzte maximale Firsthöhe (s. auch örtliche Bauvorschriften) ist auch von Belang, dass das Plangebiet von einer Richtfunktrasse überquert wird. In der 50 m breiten Trasse (s. Anlage) ist der Schutz der Fresnelzone (Unterkante in Höhe 15 m ü.NN) zu gewährleisten. Auch die Aufstellung von Bau- oder Autokränen sollte mit der Deutsche Telekom AG vorab abgestimmt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wies die Raiffeisen Weser–Elbe eG darauf hin, dass für den künftigen Betrieb des Standorts Freiburg die Notwendigkeit entstehen könnte, Getreidesilos zu errichten, welche die bisherigen Festsetzungen von Traufen- und Firsthöhen überschreiten. Es wird seitens der RWE daher angeregt, südlich der bestehenden Richtfunktrasse die Höhenfestsetzungen auf mindestens 28 m zu ändern. Nun wurde in Freiburg jüngst das bis dahin die örtliche Silhouette prägende Betonsilo am Hafen abgetragen. Im Hinblick auf die Höhen baulicher Anlagen ist daher vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Qualität des Freiburg Ortskerns und der dortigen Bemühungen um eine städtebauliche Erneuerung, eine besondere Sensibilität gewachsen.

Aus den genannten Gründen lehnt die Gemeinde eine generelle Erhöhung der vorgesehenen Höhenfestsetzungen ab. Da andererseits aber auch dem Bestand und der Weiterentwicklung bestehender Betriebe besondere Bedeutung im strukturschwachen Kehdingerland zukommt, soll im Bebauungsplan vorgesehen werden, dass in begründeten Ausnahmefällen eine Befreiung von den festgesetzten Höhengrenzen gewährt werden kann. Keinesfalls soll eine Höhe von 28 oder mehr Metern im südlichen Bereich generell zulässig sein. Als begründeter Einzelfall würde gewertet, wenn z.B. zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandorts der Raiffeisen Weser-Elbe in Freiburg auf eine Getreidelagerung im Hochsilo umgestellt werden muss. Solche betrieblichen Anlagen sollen im Einzelfall eine maximale Höhe von 28 m bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße entfalten dürfen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Bauweise sollen im Gewerbegebiet die Gewerbe-typischen Baukörper berücksichtigen, die z.T. auch im Bestand schon vorhanden sind. Es wird daher für die Gewerbegebiete und für den westlichen Teil des Mischgebiets 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 oder die bauliche Entwicklung des Altenwohn- und pflegeheimkomplexes möglich. Es ist ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet. Eine Grenzbebauung ist in diesem ländlichen Umfeld jedoch nicht erwünscht. Stattdessen sollen die seitlichen Grenzen zur besseren Durchgrünung frei von Bebauung gehalten werden.

Auf den durch Wohnnutzung geprägten Grundstücken des Mischgebietes ist die Festsetzung einer **offenen Bauweise (o)** angemessen und entspricht dem Bestand auch der nördlich anschließenden Bebauung.

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, sollen bauliche **Nebenanlagen, die Gebäude sind, und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

5.5 Verkehr

5.5.1 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 vorhandene Straße direkt an die L 113 angebunden. Ein Ausbau der Anbindung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Einmündungsbereich ist eine Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen), gemäß § Abs. 1 Nr. 10 BauGB nicht vorgesehen. Legt man die entsprechenden Anforderungen an die Schenkellängen der **Sichtdreiecke** zugrunde, liegen die Flächen vollständig innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. auf der L 113, innerhalb der Ortsdurchfahrt.

5.5.2 Straßenverkehrsflächen

Das Gewerbegebiet soll mit der vorhandenen, in West-Ost-Richtung querenden Straße als Rückgrat erschlossen werden. Von dieser Straße aus zweigt eine Stichstraße nach Süden ab, über die später die Erweiterung des Gewerbegebietes erschlossen werden soll. Die neuen Gewerbeflächen können direkt von der vorhandenen Straße angebunden werden. Im Falle der Parzellierung kleinerer Grundstücke können hinterliegende Flächen über private Stichwege erschlossen werden, ohne dass diese als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt sind. So bleibt der Plan auch im Hinblick auf mögliche Parzellierungen sehr flexibel.

Über die vorhandene Straße soll zukünftig auch der Lieferverkehr der Raiffeisen Weser-Elbe abgewickelt werden, um die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße zum Schutz der dortigen Anwohner deutlich zu reduzieren. Die Straße wird daher nach Norden abzweigend verlängert bis zur Tankstelle auf dem Gelände der Raiffeisen Weser-Elbe, so dass der Betrieb vollständig neu erschlossen ist. An diese neue Straße kann später ggf. auch das mit etwas Abstand westlich gelegenen Wohngebiets angebunden werden, wie es im Flächennutzungsplan auch dargestellt ist. Zunächst dient die Straße jedoch nur der Erschließung der Raiffeisen Weser-Elbe.

Der Straßenraum der Haupteerschließungsstraße ist entsprechend dem Bestand in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Die Straße, die nach Süden zukünftige Erweiterungsflächen anbinden soll, ist in 10,50 m Straßenraumbreite vorgesehen. Für den nördlichen zur Erschließung der Raiffeisen Weser-Elbe (Tankstelle) dienenden Abzweig reichen 6,50 m aus.

Die weitere Erschließungsstraße wird in Anlehnung an die EAE 85/95 als Anliegerstraße für kleine Industrie- und Gewerbegebiete ausgebaut. Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,50 m bekommen und ist damit für den Begegnungsfall Lkw-Lkw bei reduzierter Geschwindigkeit ausgerichtet. Ggf. kann einseitig ein Gehweg errichtet werden. Der gegenüberliegende Seitenstreifen soll dann als Parkstreifen dienen, der durch Straßenbäume gegliedert wird.

Eine **Wendeanlage** wird nicht festgesetzt. Sie erscheint mit Blick auf die geplante Erweiterung des Gebietes nach Süden nicht notwendig. Denn nach Realisierung der Süderweiterung wird es im Süden eine Wendeanlage geben.

Bis zu dem Zeitpunkt kann entweder die Einmündung des Abzweigs nach Süden zum Wenden mit Zurücksetzen genutzt werden, oder auf dem Flurstück 59/77, das sich im Eigentum des Fleckens Freiburg befindet, eine provisorische Wendeanlage eingerichtet werden.

Sollte dies erforderlich sein, wird der Flecken daher eine provisorische Wendeanlage auf dem Flurstück 59/77 einrichten, bis der Ausbau für die Süderweiterung erfolgt. Dies kann über Optionen beim Grundstücksverkauf geregelt werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist zur Sicherung nicht erforderlich, da das Grundstück im Eigentum des Flecken Freiburg ist. Zunächst wird aber davon ausgegangen, dass auf den Grundstücken bzw. unter Zuhilfenahme der Einmündung ohne zusätzlichen Ausbau gewendet werden kann.

Auch auf dem Gelände der Raiffeisen Weser-Elbe befindet sich ausreichend Platz zum Wenden, entweder an der Tankstelle im Norden des Betriebsgeländes (Der nördliche Abzweig der Straße führt nur zur Tankstelle der Raiffeisen Weser-Elbe, ein Wenden auf dem Grundstück ist dort erforderlich.), oder auf den unbebauten Flächen im Süden des Betriebsgeländes der Raiffeisen Weser-Elbe.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist gewünscht. Neben den Straßenbäumen und zum Teil unbefestigten Seitenstreifen kann dies vor allem auch durch eine Freihaltung der Flächen 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.

Der Bebauungsplan bleibt im Bereich des Krankenhausweges hinsichtlich der Erschließung ohne Auswirkungen.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche **Trinkwasser**-Versorgungsnetz angeschlossen werden. Der Flecken 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 Hydranten sollen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Trinkwasserverband beantragt werden.

5.6.2 Entwässerung / Regenwasserabführung

Für das Plangebiet wird kein Versickerungsgebot ausgesprochen, da dies die Bodenverhältnisse nicht zulassen. Stattdessen wird das anfallende Oberflächenwasser über die vorhandenen und ggf. neu anzulegenden Gräben abgeführt. Es wird auf die vorhandenen Entwässerungssysteme und Fließrichtungen zurückgegriffen:

Das Regenwasser von allen Flächen westlich der Landesbrücker Straße fließt nach Süden und südlich des Mühlenwegs in das Freiburger Schleusenfleth. Im Mühlenweg-Durchgangssiel findet eine Drosselung zum Fleet statt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsstraße „Bi de Hütten“ südlich des Mühlenwegs wurde eine neue tlw. sanierte Vorflut hergestellt. Im Plangebiet wurde der offene Vorflutgraben östlich des Geländes der Raiffeisen Weser-Elbe vom Krankenhausweg bis zum Mühlenweg saniert. Der Graben wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Nutzung des Stauvolumens der Gräben soll das Wasser gedrosselt in den Hauptvorflutgraben „Freiburger Schleusenfleth“ abgegeben werden. Die für die Entwässerung zu erhaltenen Gräben im

Plangebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt. Näheres bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand entbehrlich. Sollte ein weiterer Rückstau erforderlich sein, soll dies in den Gräben, z.B. durch Kaskaden erfolgen.

5.6.3 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. Die örtliche Kläranlage grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

5.6.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Flecken 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.

5.6.5 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.

Über dem Plangebiet verläuft entsprechend der Mitteilung der Deutsche Telekom, Niederlassung Stade, eine geschützte Richtfunktrasse (Nr. 1928). Mit der festgesetzten Firsthöhe ist die Sicherung der Richtfunktrasse gewährleistet (s. auch Höhenfestsetzungen und Anlage).

5.6.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

5.7 Immissionsschutz

Belastungen durch **gewerbliche Immissionen** führen bereits im Bestand zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung. Eine der Hauptaufgaben dieses Bebauungsplans ist daher die Begrenzung und Reduzierung der bestehenden Belastungen durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet sowie das Aufzeigen von Grenzen für die künftige Entwicklung bei Ansiedlung neuer Betriebe.

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens wurde daher ein Schallschutzgutachten erstellt, das als Grundlage der Planung Lärmkontingente, Schallpegel und Lärmschutzwände vorschlägt. Die Anregungen des Gutachtens wurden in die Planung übernommen, das Gutachten der Begründung als Anlage beigefügt. Die lärmtechnische Untersuchung und die daraus abgeleiteten Festsetzungen waren auch Gegenstand einer Erörterungsrunde mit betroffenen TÖB.

Ergebnisse waren u.a. die Erweiterung des Plangebietes, um das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den bestehenden Betrieben und Einrichtungen darstellen zu können. Weiterhin die Festsetzung eines zu bepflanzenden Walls an der südlichen Grenze der SPE-Fläche (Streuobstwiese), der abschirmende Wirkung haben und die Schallbelastung beim Alten- und Pflegeheim vermindern soll. Diese Festsetzung beruht auf früheren Absprachen zwischen Flecken und Landkreis Stade.

Zwischen dem im Mischgebiet gelegenen Wohngebäude an der Landesbrücker Straße und dem Gelände der Genossenschaft wird auf der Grenze eine Lärmschutzwand mit einer (bauordnungsrechtlich ohne Genehmigung zulässigen) Höhe der Wand von 1,80 m festgesetzt. Diese wird ausreichen, um

den erforderlichen Schutz des Wohngebäudes und der Freiflächen sicherzustellen. Der Betrieb der Waage auf dem Genossenschaftsgelände ist schon länger eingestellt.

Die Erörterung der Problematik des engen Nebeneinanders der Gaststätte (früher Bahnhof) und der genossenschaftlichen Tankstelle führt zur Zuordnung der Gaststätte zum Gewerbegebiet. Damit wird dem gewachsenen Bestand ebenso Rechnung getragen wie dem Charakter des Umfelds. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch die Pferdehaltung auf dem betroffenen (Gaststätten-)Grundstück. Es ist zudem festzustellen, dass dieses Nebeneinander in den zurückliegenden Jahren ohne Probleme war. Auch für den Bereich der Gaststätte wird in jedem Fall eine Verminderung der Belastung dadurch entstehen, dass der Verkehr der Genossenschaft künftig in wachsendem Maße von der Landesbrücker Straße heran geführt wird. Auch wird eine Lärmschutzwand mit 1,80 m Höhe festgesetzt, um das Gebäude ebenso wie die Freiflächen zu schützen. Weitere Verbesserungen der Lärmsituation in den Innenräumen sind durch etwaige passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Auch zu den späteren Änderungen der Planung im weiteren Planungsablauf wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Lärmsachverständigen Dipl.-Ing. Franz Altdorf eingeholt, die bescheinigt, dass die Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Gutachten keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der lärmtechnischen Situation haben.

Die Lärmproblematik wird im Bebauungsplan ansonsten wie folgt gehandhabt: Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens hinsichtlich der zulässigen Emissionen zониert. Danach sind für die Betriebsgelände der Raiffeisen Weser-Elbe (Gewerbegebiete GE1 und GE2) die im Schallschutzgutachten (S. 19, Tab. 8 und 9) angegebenen Kontingentierungsmaßstäbe vorgegeben. Die Einhaltung ist bei allen schalltechnisch relevanten Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen im Einzelfall nachzuweisen. Zusätzlich werden Schalleistungs-Beurteilungspegel vorgegeben, die zu berücksichtigen sind.

Für die übrigen Gewerbegebiete (GE3 und GE4) werden flächenbezogene Schalleistungspegel vorgegeben, die mit 62,5 dB(A) und 47,5 dB(A) geringfügig unter den für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Werten liegen.

Diese Festsetzungen werden durch die bereits angesprochenen **Lärmschutzbauwerke** ergänzt, die jeweils am Nordrand der beiden Grundstücke der Raiffeisen Weser-Elbe zum Schutz der direkt angrenzenden Mischgebietsbebauung anzulegen sind. Die notwendige Höhe für die Bauwerke ist im Gutachten ermittelt worden und als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Über die im Gutachten als notwendig vorgegebenen Lärmschutzbauwerke hinaus wird der Flecken am südlichen Rande der Obstwiese zwischen Altenheim und neuem Gewerbegebiet einen Erdwall anschütten, um über die Bepflanzung hinaus Sicht- und Lärmschutz für die Bewohner des Altenheims zu erreichen. Der Plan enthält eine entsprechende Festsetzung eines Walls mit 1,50 m Höhe.

Die festgesetzten Höhen sind jeweils auf das umliegende Gelände zu beziehen.

Über dieses Maßnahmenpaket wird im Schallschutzgutachten der Nachweis erbracht, dass die Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ausreichend reduziert werden. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen sind die Belange des Immissionsschutzes damit aus gemeindlicher Sicht ausreichend berücksichtigt.

Auf der Planzeichnung wird folgender **Hinweis zum Immissionsschutz bzw. der Lärmvorbelastung** zwei Wohnbaugrundstücke gegeben: An den Wohnhäusern Landesbrücker Str. 18 und 20 treten im Bestand Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Geräusche nach der TA Lärm auf. Diese Überschreitungen werden bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans erheblich verringert. Dennoch kommt es tagsüber weiterhin zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A). Diese Überschreitungen, die sich im Rahmen der in Mischgebieten zulässigen Richtwerte bewegen, sind angesichts der vorhandenen Vorbelastung hinzunehmen (s. auch Erläuterungen in der Begründung). Ergänzend wird auf die TA-Ärm, Nr. 7.2 - Bestimmungen für seltene Ereignisse - hingewiesen.

Die Bahnhofstraße (außerhalb des Bebauungsplans) ist gegenwärtig durch **Verkehrslärm** belastet, der im Zusammenhang mit dem Güterverkehr der Raiffeisen Weser-Elbe besteht. Mit dem Bau einer neuen Erschließungsstraße für die Raiffeisen Weser-Elbe (Abzweig im Plangebiet nach Norden bis zur Tankstelle) wird nun die Voraussetzung geschaffen, dass die Belastung der Anwohner der Bahnhofstraße durch Güterverkehrslärm und mit dem Güterverkehr verbundene Erschütterungen reduziert werden kann. Denn zukünftig kann der Güterverkehr über die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet abgewickelt werden. Durchgesetzt werden kann dies jedoch nicht im Bebauungsplan, sondern nur durch Maßnahmen im Rahmen der Straßenverkehrsordnung (Verbotsschilder oder andere verkehrsregelnde Maßnahmen).

Geruchimmissionen

Unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzend liegt die örtliche Kläranlage. Im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen und den Ausschluss von Wohnnutzungen auch für Betriebsleiterwohnungen etc. wird dies als unbedenklich angesehen.

5.8 Denkmalschutz

Nach derzeitiger Kenntnis gibt es in der näheren Umgebung des Plangebietes 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 dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

5.9 Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der bisherigen Nutzung 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.

5.10 Kinderspielplatz

Für das Plangebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich. Im Gewerbegebiet besteht hierfür kein Bedarf. Die gewachsenen baulichen Strukturen des Mischgebiets werden lediglich im Bestand eingezogen, um die Gemengelage planerisch dokumentieren zu können.

6. Grünordnung

6.1 Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche

Naturraum:	Marsch, Harburger Elbmarschen, Land Kehdingen
Boden:	(153) feuchte, grundwasserbeeinflusste, staunasse, schluffige Tonböden
hpnV:	Gebiet der Salzwiesen, Salzlöhrrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten- und unteren Flußmarschen
Landschaftsbild:	umschlossen von Siedlungsbereichen; unbebaute Flächen mit landschaftstypischer Beetstruktur
Nutzungen / Biotoptypen:	Intensiv-Obstbaukultur, Intensivgrünland, Beetstruktur mit Gräben und Gruppen, Gewerbe- und Wohngrundstücke, Betriebsgelände, befestigte Straße

Der Bestand wurde 1994 durch die GfL kartiert. Der Entwurf mit dieser Kartierung als Grundlage ist 1997 ins Verfahren nach § 4 BauGB gegangen. Seitdem hat sich der Bestand im Plangebiet an einigen Stellen verändert, daher ist eine eigene Darstellung notwendig. Ausgehend davon, dass ein neuer Eingriff durch diesen Bebauungsplan nur für die bislang un bebauten Flächen geplant wird, beschränkt sich auch die Eingriffserfassung und –bewertung im Zuge dieses Bebauungsplans auf die neu überplanten Flächen. Die vorhandenen und genutzten Betriebs- und Wohngrundstücke sowie die vorhandenen Straßen werden nicht mit bewertet.

Die un bebauten Grundstücke im Plangebiet stellen sich heute als Intensivgrünlandflächen und Obstbaum-Plantagen dar, die von Marschgräben durchzogen sind. Die Marschgräben werden z.T. von Gehölzreihen begleitet.

Die **intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen** weisen nur eine geringe Naturnähe auf und sind entsprechend artenarm (**GI**). Im Bereich der Obstbaum-Plantage ist ebenfalls artenarmes Intensivgrünland als Unterwuchs vorhanden.

Obstbauplantagen (EOB) sind heute nur in einem gegenüber der früheren Kartierung geringeren Umfang vorhanden. Es handelt sich um Niederstammbäume, die in je vier Reihen auf den Beeten im Norden des Gebietes gepflanzt sind. Der Abstand beträgt in der Reihe 2-3 m, zwischen den Reihen 3-4 m.

Bäume und Sträucher sind in den Hausgärten und als Reihen entlang der Gräben im Plangebiet häufig. Hervorzuheben sind die vorhandenen Baumreihen aus Schwarzerlen, die drei Gräben im Süden und Westen des Plangebietes begleiten, sowie der Baumbestand in den Hausgärten an der Landesbrücker Straße. Weitere Einzelbäume stehen auf den Betriebsgrundstücken der Raiffeisen Weser-Elbe. Abschnittsweise wird der Graben im Westen des Plangebietes zwischen Grünland und Raiffeisen Weser-Elbe von Weidenufergebüsch gesäumt. Auch nördlich an das Klärwerk angrenzend gibt es Graben begleitende Ufergebüsche aus heimischen Arten.

Die zahlreichen **Gräben** im Plangebiet sind unterschiedlich ausgeprägt. Es handelt sich um Untertypen der Marschgräben (FGM). Einige Beete werden von Gruppen begrenzt, die nicht alle wasserführend sind.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** ist der unbebaute Bereich, der durch Grünland und Obstplantage geprägt und durch die von Gräben und Gruppen – teilweise mit Gehölzreihen - begrenzten Beetstrukturen gegliedert ist, als für den Landschaftsraum typischer Ausschnitt zu bewerten. Er ist hier allerdings durch die nahezu allseitige Bebauung stark in seiner Wirkung eingeschränkt und überprägt.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

Boden und Gewässer

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden,
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB,
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch),
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung unter Rückgriff auf die vorhandenen Gräben,
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich,

- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz),
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite,

Grün

- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Fassaden- und Dachbegrünung, Carportberankung,

Klima und Luft

- s. auch Boden und Gewässer,
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik,

Orts- und Landschaftsbild

- Angliederung des Plangebietes an bestehendes Siedlungsgebiet,
- Aufgriff und Fortführung regionaltypischer Siedlungsformen,
- Planung angepaßter, dörflicher Straßenprofile,
- Höhenbegrenzung / Begrenzung der Geschossigkeit,
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben,
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation,
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, z.B. alte regionaltypische Obstbaum-Hochstämme.

6.3 Eingriffserfassung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 105.951 m². Der Bestand lässt sich hinsichtlich der Eingriffsermittlung wie folgt aufteilen:

Nicht als Eingriff zu wertende Flächenanteile

vorhandene Straßenräume	7.894 m ²
in GE einbezogene Betriebs- u. Wohngrundstücke	35.082 m ²
in MI einbezogene Betriebs- u. Wohngrundstücke	23.634 m ²
Wasserflächen / Gräben	905 m ²
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern + Grünflächen	907 m ²
Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	10.538 m ²
Summe: nicht als Eingriff zu wertende Flächen	78.960 m²

Als Eingriff zu wertende Flächenanteile

Obstplantage zu Gewerbe-/Mischgebiet	5.242 m ²
Intensivgrünland (Nord) zu Mischgebiet	2.940 m ²
Intensivgrünland (Nord) zu Gewerbegebiet	1.800 M ²
Intensivgrünland (Süd) zu Gewerbegebiet	10.618 m ²
Ruderalfläche nördlich Klärwerk zu Gewerbe	3.841 m ²
Intensivgrünland (Süd) zu Straße	921 m ²
Intensivgrünland (Ost) zu Straße	1.629 m ²
Summe: als Eingriff zu wertende Flächen	26.991 m²

6.4 Eingriffsbewertung

Als wesentlicher Eingriff auf den Obstplantagen- und Wiesenflächen sowie der Ruderalfläche nördlich des Klärwerks wird die durch die Planung entstehende Versiegelung angesetzt. Der Verlust der Obstplantage ist als höherwertiges Biotop über den durch Versiegelung entstehenden Eingriff hinaus 1:1 auszugleichen.

Die auszugleichenden Eingriffe durch Versiegelung lassen sich rechnerisch wie folgt bemessen:

	Straßen (voll versiegelte Flächen)			Gewerbegebiet (GRZ 0,6)		
	Eingriffsfläche m ²	Faktor*	Kompensation m ²	Eingriffsfläche m ²	Faktor	Kompensation m ²
Eingriff in Intensivgrünland	2.550	0,75	1.913	15.358	0,6	9.214
Eingriff in Ruderalfläche	0		0	3.841	0,6	2.305
Eingriff in Obstbau-Plantage	0		0	5.242	1,6	8.387
Summe der notwendigen Kompensation	2.550		1.913	25.209		19.906

*Faktor = Anrechnung als versiegelte Fläche

Durch die Eingriffe auf die Obstplantagen, die Ruderalfläche und das Intensivgrünland entsteht gemäß oben stehender Tabelle ein Ausgleichsbedarf von **21.819 m² Versiegelung und Biotopverlust**.

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Die im Zuge der Baumaßnahmen zu beseitigenden Biotope sind im näheren und weiteren Umfeld noch zahlreich vorhanden. Der Verlust der bestehenden Biotope ist für die Fauna nur als sehr gering einzustufen.

Neben den flächenhaften Eingriff ist durch die Planung der Bestand an Gräben begleitenden Einzelbäumen im Süden und Westen des Plangebietes gefährdet. Die Bäume werden im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen, da die Entwässerungsfunktion der Gräben gewährleistet bleiben muss. Daher wird ihr Verlust auch in die Bilanz des Eingriffs aufgenommen. Es handelt sich insgesamt um ca. **34 Schwarzerlen**.

6.5 Grünplanung

Die Planung zielt darauf, den Eingriff in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden. Die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe sollen minimiert werden, es soll ein Teil des Ausgleichs eingriffnah im Plangebiet selbst verwirklicht werden. Hierzu zählt neben den o.g. Punkten insbesondere die Schaffung eines Grundgerüsts aus einheimischen Laubgehölzen. Hierdurch wird im dörflichen Charakter ein dauerhafter und wertvoller Lebensraum für viele einheimische Pflanzen und Tiere geschaffen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten.

Im **Straßenraum** (Planstraßen A und B) sind **Baumpflanzungen** in Abständen von bis zu 20 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Diese Festsetzung gilt allerdings nicht für den nach Norden verlaufenden Straßenabschnitt im Westen des Gebietes (Planstraße C), da die Straßenbreite eine Baumpflanzung im Seitenraum hier nicht zulässt.

Darüber hinaus sind auf den Grundstücken weitere grünordnerische Maßnahmen durchzuführen. An den **seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen** sind **Pflanzstreifen** von je 2,50 m Breite anzulegen. Ausgenommen vom Pflanzgebot sind diejenigen Grundstücksgrenzen, die an Entwässerungsgräben grenzen, da hier Pflegestreifen vorzusehen sind. Die Festsetzung der Pflanzstreifen impliziert aber auch, dass ggf. entlang der Grenzen im Pflanzstreifen vorhandene Baum- und Strauchreihen erhalten werden, soweit dies mit der Räumung und Pflege der Entwässerungsgräben vereinbar ist.

Die Versiegelung mit Stellplätzen auf den Grundstücken ist an die Pflanzung von Bäumen gebunden. Je **vier** versiegelte **Stellplätze** ist ein **Baum** zu pflanzen.

Ergänzend hierfür wird die Verwendung von standortfremden **Nadelgehölzen eingeschränkt**. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Auch dies wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß die Garten- und Freiraumgestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Für alle Pflanzungen werden in **Pflanzlisten** heimische Laubgehölzarten vorgeschrieben. Die Bepflanzungen sollen zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Die **Pflanzenqualität** der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2 x verpflanzt 100 - 150 cm. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 16 - 18 cm haben.

Die Eigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.

6.6 Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Als flächenhafte Kompensationsmaßnahme im Plangebiet werden die Aufwertung eines Teils der Obstbaum-Plantage und die teilweise Neuanlage einer extensiv genutzten **Streuobstwiese** im Norden vorgesehen. Die entsprechende Fläche ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Insgesamt werden so im Plangebiet ca. 10.538 m² Streuobstwiese angelegt bzw. erhalten und gesichert.

Auf den einbezogenen Obstbaum-Plantagenflächen sollen 50 – 75% der Niederstamm-Obstbäume beseitigt werden. Hochstamm-Obstbäume werden nachgepflanzt, und zwar in einem Abstand von ca. 5 x 5 m. Auf der Intensivgrünlandfläche wird eine Nachpflanzung im gleichen Pflanz- und Reihenabstand vorgesehen. Die Anlage der extensiv genutzten Streuobstwiese, die Anpflanzung und der Pflanz- und Reihenabstand sind textlich festgesetzt.

Die neu anzupflanzenden Hochstämme sollen einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Es sollen alte, regionale Sorten gewählt werden. Die Auswahl soll in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Der Unterwuchs wird extensiv gepflegt. Es soll nur eine Mahd im Jahr durchgeführt werden. Näheres wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis Stade, Untere Naturschutzbehörde, noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans festgelegt.

Die Aufwertung der Flächen durch die Anlage der Streuobstwiese wird für die Kompensationsbilanz folgendermaßen angerechnet:

	Ausgleichs- fläche m ²	Faktor	Kompensation m ²
Aufwertung von Intensivgrünland	5.340	2	10.680
Aufwertung der Obstbaum-Plantage	4.526	1	4.526
Summe der anrechenbaren Kompensation	2.550		15.206

Der Verlust an bis zu 34 Schwarzerlen wird durch die neu geplanten **Baumpflanzungen** im Straßenraum und auf den Grundstücken ausgeglichen. Allein im Straßenraum werden mindestens 36 Einzelbäume gepflanzt.

Somit verbleibt ein **Restbedarf** von (Differenz aus 21.819 m² und 15.206 m²) ca. **6.613 m²**, für die ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes geschaffen wird.

Hierfür wurde eine Bepflanzung von Wegeseitenräumen in der freien Landschaft vorgenommen. Nach Abgleich der Gemeinde eigenen Wegeflächen mit den Aussagen des Landschaftsplans und einer gemeinsamen örtlichen Überprüfung wurden an folgenden Wegen Maßnahmen durchgeführt:

- östlicher Seitenraum des „Bunkerweg“ auf einer Länge von ca. 900 m,
- westlicher Seitenraum des „Von-Thun-Weg“ auf einer Länge von ca. 1000 m,
- westlicher Seitenraum der Straße „Schöneworther Deich“ im Abschnitt zwischen Deich und Landesstraße auf einer Länge von ca. 100 m.

„Bunkerweg“ und „von-Thun-Weg“ liegen laut Landschaftsplan in einem Bereich wo die Erhaltung und Pflege des Beetgrünlandes sowie die Förderung von Kleinstrukturen als Maßnahme vorgesehen sind.

An den drei genannten Wegen wurden – in Fortsetzung der bereits an vielen Stellen vorgenommenen Anlage von Kopfweidenbeständen - jeweils in Abständen von ca. 12 Meter Kopfweiden gepflanzt. sie werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Die Pflanzung erfolgte hinter dem 1 Meter breiten (ab Fahrbahnkante) Pflegestreifen. Für die Berechnung wurde eine Fläche von 4 m Breite zu Grunde gelegt, so dass letztlich bei 2000 m Gesamtlänge der **Anpflanzung** eine Fläche von **8000 m²** angesetzt wurde. Somit ist ein Ausgleich im Maßstab 1:1 sichergestellt. Die Pflanzung erfolgte in den Jahren 2002 und 2003.

Diese mit dem Naturschutzamt des Landkreises Stade abgestimmte Vorgehensweise wurde mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

Die Lage der genannten Wege sind einer beigefügten Anlage zu entnehmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Der Flecken Freiburg hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten auch im Gewerbegebiet erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Die Regelungsdichte ist hier vergleichsweise sehr gering, da das neu beplante Gebiet durch die umgebende Bebauung und Bepflanzungen an den Rändern auch visuell relativ gut abgeschirmt ist. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

Als **Materialien** für die Außenwände und Dachflächen werden hochglänzende und stark reflektierende Baustoffe ausgeschlossen. Damit sollen Reflexionswirkungen vermieden werden, die sich in benachbarten Wohngebieten und auch in der freien Landschaft als äußerst störend herausstellen können.

Gerade in der Marsch sind Gebäude z.T. von sehr weitem sichtbar. Ein Beispiel hierfür war der inzwischen abgebrochene Siloturm am Freiburger Hafen. Zur Vermeidung unerwünschter Fernwirkungen ist eine **Höhenbegrenzung** der Gebäude im Gewerbegebiet erforderlich. Festgesetzt wurden als

Obergrenzen eine Traufhöhe (TH) von 10,00 m und eine Firsthöhe von 12,00 m. Diese Begrenzung dient auch dem Schutze des Landschaftsbildes und einer bestehenden Richtfunktrasse.

In begründeten Ausnahmefällen soll eine Befreiung von den festgesetzten Höhengrenzen gewährt werden. Keinesfalls soll eine Höhe von 28 oder mehr Metern im südlichen Bereich generell zulässig sein. Als begründeter Einzelfall würde gewertet, wenn z.B. zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandorts der Raiffeisen Weser-Elbe in Freiburg auf eine Getreidelagerung im Hochsilo umgestellt werden muss. Solche betrieblichen Anlagen sollen im Einzelfall eine maximale Höhe von 28 m bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße entfalten dürfen.

Auch Werbeanlagen entfalten eine unerwünschte Fernwirkung, wenn sie sehr hoch angebracht werden oder mit Lichteffekten arbeiten. Werbeanlagen sind daher im Plangebiet oberhalb der zulässigen Traufhöhe grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinaus werden selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass in dem geplanten ländlichen Gewerbegebiet sich die Werbeanlagen gestalterisch unterordnen und sich das Gewerbegebiet so besser in das Orts- und Landschaftsbild einpasst. Die Einschränkung, insbesondere auch das Verbot von mit wechselnden Lichteffekten arbeitenden Werbeanlagen, dient auch dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zur Nachtzeit.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes daher keine Hindernisse im Weg.

8.2 Kosten

Kosten entstehen dem Flecken für die Herrichtung der neuen Erschließungsstraßen, den Ausbau der vorhandenen Erschließung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

Der Gemeinde entstehen ansonsten durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ggf. die Pflege von Entwässerungsgräben außerhalb des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Ausgleichsflächen nach Realisierung der Planung.

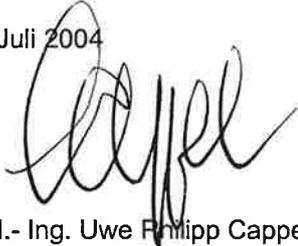
8.3 Finanzierung

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

9. Flächenangaben

Baugebiete	Mischgebiet Bestand, bereits genutzt ca.	23.634 m ²
	Gewerbegebiete Bestand, bereits genutzt ca.	35.082 m ²
	Mischgebiet neu ca.	7.282 m ²
	Gewerbegebiete neu ca.	17.159 m ²
	Zwischensumme Baugebiete	83.157 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche neu ca.	2.550 m ²
	Straßenverkehrsfläche Bestand (L 113, Planstraße A) ca.	7.894 m ²
	Zwischensumme Verkehrsflächen	10.444 m ²
	öffentliche und private Grünflächen	private Grünflächen (Pflanzstreifen, Überlagerung mit privater Grünfläche) ca.
Wasserflächen	Gräben zur Entwässerung ca.	905 m ²
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Streuobstwiese ca.	10.538 m ²
	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ca.	58 m ²
Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen	Lärmschutzwände (Überlagerung mit Gewerbegebiet) ca.	344 m ²
Summen	Baugebiete ca.	83.157 m ²
	Verkehrsflächen ca.	10.444 m ²
	öffentliche u. private Grünflächen ca.	907 m ²
	Wasserflächen ca.	905 m ²
	SPE-Flächen (ohne Pflanzstreifen) ca.	10.538 m ²
	Gesamtfläche	
	= Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	105.951 m ²

Im Juli 2004



Dipl.- Ing. Uwe Philipp Cappel
Stadtplaner

Freiburg, den

Bürgermeister

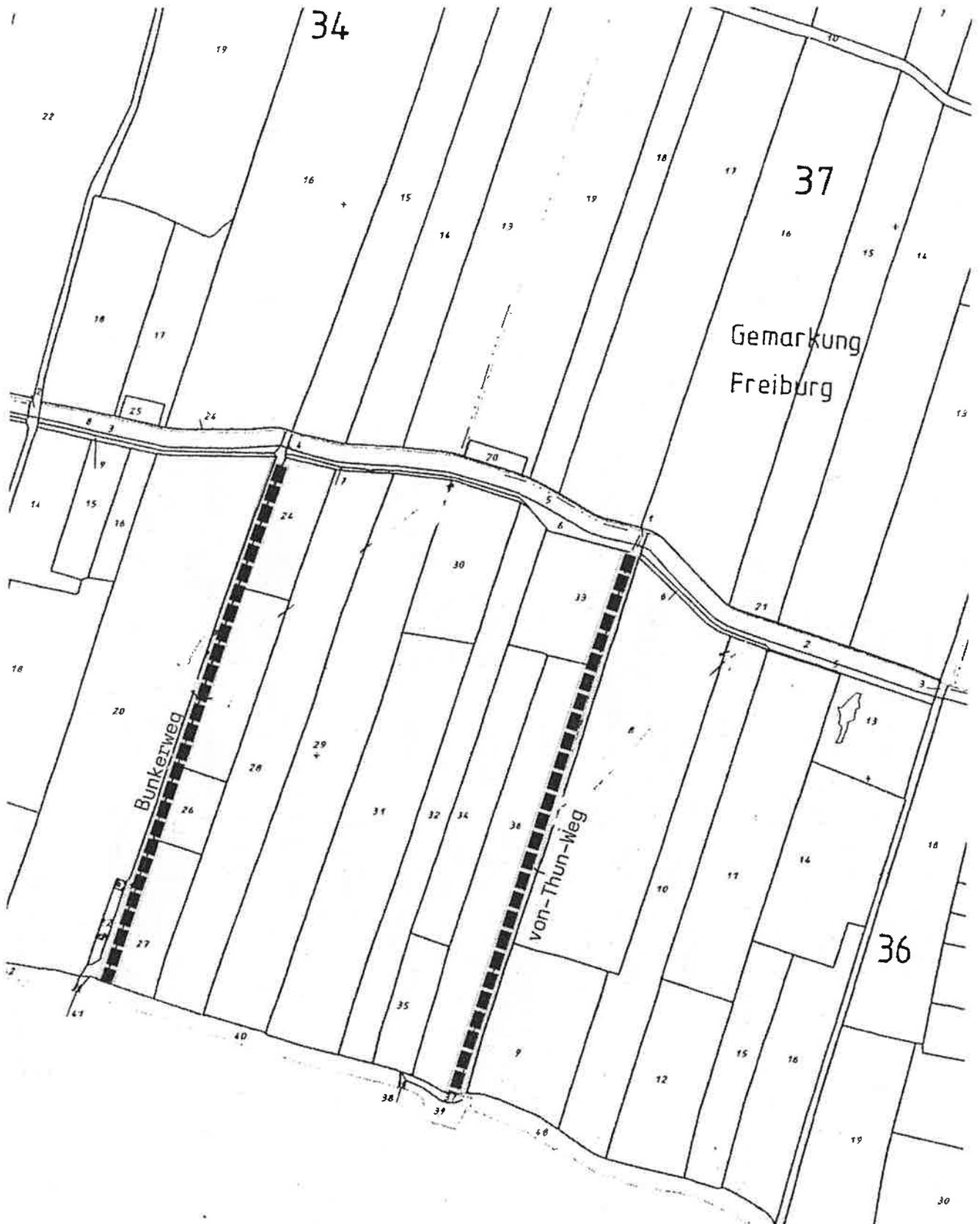
Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 16 des Flecken Freiburg „Westlich der Landesbrücker Straße“

Übersicht: Externe Fläche zum Ausgleich (Ausschnitt aus dem Landschaftsplan) M.1:10.000



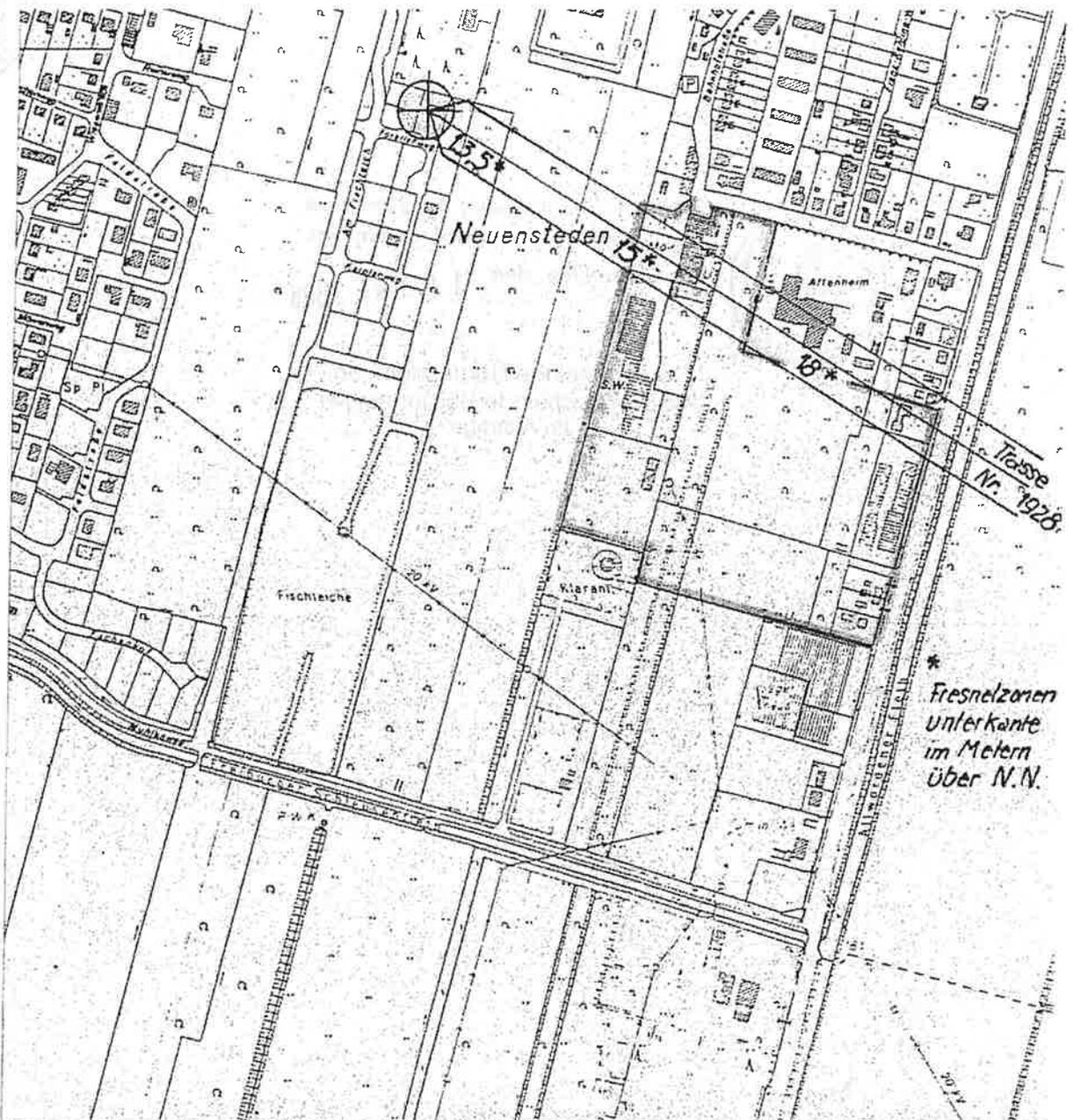
Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 16 des Flecken Freiburg „Westlich der Landesbrücker Straße“

Externe Fläche zum Ausgleich – Ausschnitt aus der Flurkarte M. 1:10.000



Anlage 3 zum
 Bauungsplan Nr. 16 des Flecken Freiburg „Westlich der Landesbrücker Straße“

Richtfunktrasse Nr. 1928 der Deutsche Telekom AG



1	FAS Hamburg	10.94	Gru.	Datum	Name	FuÜSt Freiburg 0
				Bearb.	10.94	Gru
				Gepl.		
				Norm		
				Datier.	2-2	DS 4,0
				Telekom		
				Fernmeldeamt 5		
				Hamburg		
Zustand	Änderung	Datum	Name			Planbuchseite 2-1/2
						DT Hamburg
						1
						BL-Nr.
						F-BI
						Page
						Next