

Flecken FREIBURG/ELBE
Landkreis Stade

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13
"Südlich der L 111 Schönepfuhl/Neuensteden"
des Fleckens Freiburg/Elbe

sowie Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 3
"Nördlich des Fischteiches"

Aufstellung im Parallelverfahren
gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Ausarbeitung im Auftrage der Gemeinde:
KULTURTECHNIK GMBH
2800 Bremen, Friedrich-Mißler-Str. 42

Bremen, im Juni 1989/Januar 1990/Mai 1990/
im November 1990

1. ALLGEMEINES

Die Planung betrifft ein Gebiet, das zur im Zusammenhang bebauten Ortslage zählt, jedoch betreffs der Besiedlung bisher größtenteils unbeplant im Sinne von § 34 BauGB war.

Die Einbeziehung einer Teilfläche des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches" resultiert aus der ehemals neugeschaffenen Planstraße, nun "Am Fischteich", die nach Norden nun auch dieses neue Plangebiet durchstößt.

Auch Teile von bisher unbesiedelten Bauflächen des südlich benachbarten Bebauungsplanes werden unter Umwandlung dem nördlich neu aufzustellenden Bebauungsplan zugeschlagen, da hier die gewerblichen Belange überwiegen. Die hier rechtskräftig zulässige Wohnbaunutzung ist zwischenzeitlich nicht ausgeführt worden.

Auslöser dieser überwiegend gewerblichen Entwicklung ist die für 1992 bevorstehende Öffnung des EG-Marktes, aber auch der rasante Arbeitsplatz- und Einwohnerverlust in und um Freiburg. Entsprechend der örtlichen Obsterzeugung erfordert die Vermarktung die Erweiterung bestehender Lager- und Kühlraumflächen und damit einhergehend die Inanspruchnahme weiterer Betriebshofflächen.

Diese Vorsorge der Gewerbetreibenden am Ort zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit wird außerdem zu Investitionen zugunsten der Verpackungs-/Versandabteilung führen. Da der europäische Markt hier kleinere Angebotseinheiten als bisher erfordert, wird auf diesem Sektor auch eine Personalaufstockung notwendig.

Nach Angaben des Unternehmers dürften aus Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände keine Nachbarbeschwerden zu erwarten sein. Der Betrieb hält 3 Lkw-Züge, deren Abfahrt in der Regel jeweils nachmittags zwischen 16.00 und 18.00 Uhr erfolgt. Die Rückkunft der Fahrzeuge fällt dann jeweils auf den Nachmittag des folgenden Tages.

Zur Absicherung der Planungsabsichten hat die Gemeinde Anfang 1989 bereits einige Fachbehörden vor Ort angehört. Deren Äußerungen waren nach Begehung des Plangebietes zustimmend. Empfehlungen betreffs der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen sind übernommen worden.

Als lärmemittierend wurde bisher nur der Verkehr auf der L 111 festgestellt. Es liegen jedoch keine Nachbarschaftsbeschwerden zu Betriebsgeräuschen wie zum Beispiel zu den Lüftungsanlagen der bestehenden Halle vor, obgleich diese Einrichtung im Dauerbetrieb läuft.

Zur Vorsorge eines verträglichen Angrenzens von Dorfgebiet (MD) an allgemeines Wohngebiet (WA) wird eine Lärmschutz- und Pflanzgebotszone festgesetzt. Mit dieser Anlage wird auch dokumentiert, daß die gewerbliche Ausdehnung ab der L 111 nach Süden hier ihren Abschluß findet.

Die planerische Inanspruchnahme ist überwiegend durch den verbindlichen Flächennutzungsplan abgedeckt. Allerdings wird im Parallelverfahren eine teilweise Änderung von gemischter Baufläche zuungunsten von Wohnbaufläche erforderlich.

Andererseits soll zur Sicherung eines Gartenbaubetriebes und dessen Freilandkulturen auch ein Teil von Dorfgebietsfläche zu Fläche für die Landwirtschaft geändert werden.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 19 und hat einen Flächeninhalt von 3,50 ha.

Das Plangebiet umfaßt den Bereich südlich der L 111 (Neuensteden/Schöneworth) beiderseits der Straße "Nördlich des Fischteiches" in einer Tiefe von ca. 170 m.

Die Grenze des Plangebietes verläuft im Norden auf der südlichen Seite der L 111 (Schöneworth/Neuensteden), beginnend an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Schöneworth 9 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Neuensteden 37, von dort in südliche Richtung entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes Neuensteden 35 führend an dieser Grundstücksgrenze dann weiter in östlicher Richtung bis zur östlichen Grenze des Grundstückes. Von hier hat die Gebietsgrenze dann weiter zu führen in südlicher Richtung entlang der Grabenparzelle 107/14 bis zum Ende dieser Parzelle. Von diesem Punkt aus hat die Plangebietsgrenze dann in westlicher Richtung zu laufen, entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 44/2, 35/27 und 33/33 bis zur Straße "Nördlich des Fischteiches". Die Plangebietsgrenze muß dann weiter verlaufen nach Westen durch die Straße "Am Fischteich" und die westlich liegenden Grundstücke bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Grundstückes Parzelle 20/1 Schöneworth II. Von diesem Punkt führt die Plangebietsgrenze dann in nördlicher Richtung zum Ausgangspunkt.

Anlage 1
Übersichtskarte
im Maßstab 1 : 2000

Neuensteden - L 111 -



1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat des Fleckens Freiburg am 18.04.1989 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Verfahren unterliegt dem BauGB. Dieses trifft auch zu für den satzungsmäßig aus dem Bebauungsplan Nr. 3 heraus zu beschließenden Teil.

Zum Zeitraum der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf gelten :

- BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
- BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977
geändert durch die 4. Änderungsverordnung vom 23.01.1990
- PlanzVO in der Fassung vom 30.07.1981

1.4 Bindungen an den Bestand

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist als eben anzusehen. Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale bestehen entsprechend der Bestandsaufnahme und Einsicht in entsprechende Materialien nicht (vgl. Ziffer 1.6).

Beeinträchtigende Immissionen sind bisher allein von der Landesstaße her bekannt. Nach Kenntnis der Gemeinde sind keine umweltgefährdenden Stoffe im Boden vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit in folgender Weise genutzt:

- Wohnstätten mit Hausgarten
- Erwerbsgärtnerei mit Freikulturen und Betriebsgebäude, Halle und Gewächshaus
- Früchtegroßhandelsunternehmen mit Betriebsgebäude, Halle, Betriebshof und Obstbaumbestand.

Im Sinne einer ökologischen Vorgabe aus der bisherigen Gebietsnutzung sind für die Plangebietsfläche Hausgärten, Obstbauflächen und die Nutzflächen einer Erwerbsgärtnerei zu berücksichtigen.

Während die Hausgärten und die Gartenbauflächen keine sich aus der Bauleitplanung ergebende, zwingende Änderung erfahren, wird hier per Bebauungsplansatzung die zukünftige Umwandlung von Obstbauflächen vorgegeben. Tatsache ist, daß seit der zunehmenden Rationalisierung der Vermarktung der Obstbestand auf intern konzipiertem "Bauerwartungsland" nicht mehr die Pflege- und Versorgungsmaßnahmen erfahren hat wie solche außerhalb des Siedlungsraumes.

Die Gemeinde folgt hier den Anforderungen des Europäischen Marktes und den Bestrebungen des örtlichen Gewerbes. Entsprechend stellt die Gemeinde die Erhaltung des Gewerbes und die Vermehrung von Arbeitsplätzen höherwertig in ihre Abwägung ein als den Erhalt der hier betroffenen Obstbauflächen und deren offenen Bewässerungskanälen. Dabei wird zugrundegelegt, daß ein laut Flächennutzungsplan vorgegebenes Gewerbegebiet im Westen der Ortslage auch nur unter Aufgabe von Ackerfläche und Bewässerungsgräben bereitzustellen wäre.

1.5 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises entgegen.

1.6 Denkmalschutz

Das BauGB stellt unter anderem in § 1 Abs. 5 Satz 5 besonders den Schutz von Denkmälern heraus.

Die Gemeinde stellt hierzu fest, daß im Plangebiet keine oberirdischen Objekte bestehen. Ebenso sind diese benachbart nicht vorhanden. Auch bilden die Gebäude an der Straßenfront kein städtebauliches Ensemble mit denen der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine entsprechende gestalterische Rücksichtnahme ist also nicht erforderlich.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Abwicklung dieses Bebauungsplanverfahrens ist bisher durch entsprechende Darstellung des verbindlichen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Erstgenehmigung vom 15.03.1977 nur teilweise gesichert.

Dessen zwischenzeitlich erfolgten 1. - 7. Änderungen betreffen nicht das Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

Der verbindliche Flächennutzungsplan gibt für das Plangebiet folgende Bauflächenarten und deren Mittelwert einer Geschosflächenzahl vor:

- längs der L 211 gemischte Baufläche GFZ 0,6		- südlich davon Wohnbaufläche GFZ 0,8
---	--	---

Dies trifft auch für die benachbarten Flächen außerhalb des Plangebietes zu.

Anzumerken ist allerdings, daß der Bebauungsplan Nr. 3 für o.a. Wohnbaufläche eine Obergrenze der GFZ von nur 0,5 festgesetzt hat.

Die Samtgemeinde Nordkehdingen hat ebenso die Bedeutung der wirtschaftlichen Absicherung der örtlichen Betriebe erkannt und folgt dem Planungswillen der Mitgliedsgemeinde Freiburg. Entsprechend wird von dort die 10. FNP-Änderung betrieben. Vorsorglich nicht gleichzeitig abzuschließender Verfahren beginnt die Gemeinde ihr Verfahren des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Anlage 3
Ausschnitt der
in Aufstellung
befindlichen
1o. FNP-Änderung
M 1 : 5000



3. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde fühlt sich mit ihrer Lage in einem der größten Obstanbaugebiete der Bundesrepublik verpflichtet, die planerischen Vorbedingungen einerseits zur Lagerung, andererseits zum zügigen Umschlag vorzuhalten.

In ihrer Abwägung zum Erfordernis der Planung stellt die Gemeinde ferner folgende Überlegungen ein:

- Der Betrieb ist alteingesessen und keine Neuansiedlung.
- Die benachbarten Anwesen im Dorfgebiet (MD) sind von deren Nutzung her älter, die Entwicklung war absehbar.
- Die im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen sind auf der Westseite von "Am Fischteich" bis 1989 nicht in dem Maße erfolgt wie auf dessen Ostseite (vgl. Anlage 1). Bis Anfang 1990 sind auf der Westseite von "Am Fischteich" keine neuen Wohnhäuser entstanden oder im Bau.
- Die Gemeinde ist sich allerdings bewußt, daß laut Flächennutzungsplan an der Westflanke Freiburgs planerisch eine große gewerbliche Baufläche vorgehalten wird. Diese im Zuge der FNP-Erstaufstellung nach der Kommunalreform aufgenommene Fläche ist eine Vorsorge gewesen, für die bis heute keine neue Gewerbeansiedlung gefunden worden ist. Es fehlt also immer noch der Anstoß zur verbindlichen Baulleitplanung und der entsprechenden Grundstücksbereitstellung. Da diese Fläche an der L 111 und außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen an deren Nordseite anbaufrei zu halten ist, bedarf es zur zukünftigen Nutzungsnahme ab Gemeindestraße erheblicher wasser- und straßenbaulicher Investitionen. Die Gemeinde bedauert, daß hier nicht entsprechende Ansiedlungsabsichten erkennbar sind und daher bestehende Betriebe auch keinen Anreiz sehen, eine Betriebsumsetzung zu betreiben. Die Gemeinde forciert solche Betriebsauslagerungen auch nicht, um nicht womöglich Gewerbetreibende an Nachbargemeinden ganz zu verlieren.

4. AUSWIRKUNGEN

In § 3 Abs. 1 BauGB stellt der Gesetzgeber insbesondere die Pflicht der planaufstellenden Stelle heraus, "... die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ..".

Die Gemeinde stellt hierzu den Ausführungen voran, daß das Gebiet eine gewachsene Struktur von Wohn- und Erwerbsnutzungen darstellt. Dieses hat sich bisher planerisch als gemischte Baufläche im verbindlichen FNP niedergeschlagen (vgl. Ziffer 2).

Dessen Genehmigung setzt voraus, daß alle Belange zwischen den Fachbehörden, Nachbar- und Mitgliedsgemeinden und der Öffentlichkeit abgewogen worden sind.

Als Auswirkungen der nun im Verfahren befindlichen Planung stellt die Gemeinde 3 Blöcke in die Betrachtung ein.

- Verkehr:

Da die Bebauungsplanaufstellung nicht einer Neuansiedlung, sondern der Konsolidierung eines ansässigen Unternehmens gilt, sieht die Gemeinde dessen Angaben als glaubhaft an, nämlich Betrieb mit 3 Lkw-Zügen in den hier unter Ziffer 1 bereits aufgeführten Bewegungen.

- hochbauliche Erweiterung:

Der Gemeinde sind Verhandlungen des Unternehmens bekannt, seine Betriebsflächen durch Zukauf von Grundstücken zu erweitern. Die Gemeinde ist diesen Absichten gefolgt und hat hier dem Entwurf eine flächenmäßig großzügig überbaubare Dorfgebietsfläche (MD) zugrundegelegt. Dabei ist zu berücksichtigen gewesen, daß auch auf Dauer beanspruchte Abstell- und Lagerflächen als genehmigungsbedürftige bauliche Anlage gelten. Tatsächlich ist zum Zeitpunkt der Aufnahme des Bauungsplanverfahrens die bauliche Entwicklung noch nicht erkennbar. Dies trifft auch zu auf die Annahme der Gemeinde, Neubauten könnten auch eventuell zweigeschossig notwendig werden.

Aus Gründen der nachbarschützenden Wirkung, in Anpassung an die Regelung des Entwässerungsverbandes (Räumstreifen) und die Vorschriften der NBauO, hat die Gemeinde jedoch Abstandsflächen nach folgenden Gesichtspunkten festgelegt.

o Für MD I:

- in Verfolgung bestehender Fluchten teilweise auf Grenze zur Straßenparzelle, seitwärts dagegen, 6 und mehr Meter
- 6 m zu Grabenparzellen
- 3 m zu Gebäudekanten teilweise ohne Einbeziehung von Nebenanlagen im Bauwich

o Für MD II:

- in Verfolgung bestehender Fluchten bzw. 6 m zu Graben- bzw. Straßenparzellen
- 6 m zum verbleibenden angrenzenden allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 3
- 3 m zu angrenzenden MD I-Gebietsteilen dort, wo bestehende Bebauung entsprechend aneinander gerückt war.

Diese Abstandsflächen sind zukünftig satzungsmäßig bindend und sind z.B. auch nicht durch eine niedrigere Anzahl von Geschossen zu unterlaufen.

Um diese Wirkungen auch zu erhalten, setzt die Gemeinde durch Textliche Festsetzung außerdem fest, daß auch sonstige hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO im Abstandsbereich zur Nachbargrenze nicht zulässig sind (s.o.)

- tiefbauliche Nutzungen:

Der Gemeinde lagen anfangs keine Erkenntnisse vor, welche Betriebserfordernisse z.B. Hofpflasterungen notwendig machen. Sie macht daher mittels dieses Bebauungsplanverfahrens Unternehmer, Architekten und Baugenehmigungsbehörden auf den erhöhten Anspruch des BauGB zum sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden aufmerksam.

In der öffentlichen Auslegung hat der Unternehmer allerdings Forderungen gestellt, die entsprechend den neueren Forderungen der 4. Novelle der BauNVO eine Ausnahmeregelung erfordern (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8). Dieses gilt aber nur für das betreffende Betriebsgrundstück.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde sieht sich allerdings nicht in der Lage, die wirtschaftliche Lage am Obstmarkt vorausschauend so zu erkennen, daß für das Plangebiet im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, letzter Satz, sparsamer Landverbrauch vorgegeben werden kann.

Zur Verfolgung der Bemühungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 Abs. 5 BauGB "... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden ... soll ..." sieht sich die Gemeinde grundsätzlich auch nicht allein aufgerufen. Betriebsansiedlungen ziehen in der Regel auch eine Grundstücksreservevorhaltung nach sich. Ebenso erfordern Betriebsgelände entsprechend großer Lieferfahrzeuge auch einen großen Betriebshof.

Die Gemeinde will mit der verbalen Darlegung dieses Problemkreises zukünftige Bauherren und deren Architekten sowie zu beteiligende Dienststellen und Genehmigungsbehörden aufrufen, sparsamen Landverbrauch zu bedenken.

Weitergehende Begründungen zur Planaufstellung selbst sind Ziffer 3 zu entnehmen "Erfordernis der Planung".

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der unter Ziffer 2 "Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan" von seiten der Samtgemeinde vorgegebenen gemischten Baufläche (M) wählt die Gemeinde hier Dorfgebiet (MD). Sie legt dabei zugrunde, daß der Gesetz- und Verordnungsgeber unter § 5 Abs. 1 BauNVO als Hauptleitsatz der Nutzung Dorfgebiet voranstellt

- "Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."

Die Gemeinde glaubt, daß unter den zu Auswahl anstehenden Baugebieten "Dorfgebiet" hier die bestehenden Nutzungen und deren weiterhin geplanten bzw. absehbaren Entwicklungen am sichersten abdeckt.

Zur Absicherung des Bestandes von Wohnen und Gewerbe (Obstvermarktung und Erwerbsgärtnerei) an der Hauptdurchfahrtsstraße "Neuensteden" setzt die Gemeinde fest, daß von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die nach Ziffern 7 und 9 nicht ausgeübt werden können, nämlich Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen.

Um diesen nach § 1 Abs. 5 BauNVO möglichen Ausschluß wirksam werden zu lassen, ist mit der zeichnerischen Darstellung auf dem Plan auch die entsprechende Textliche Festsetzung Ziffer 1 gekoppelt. Da so die überwiegenden Nutzungen von Dorfgebiet zulässig bleiben, sieht die Gemeinde die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

Die Gemeinde will damit verhindern, daß neben die oben genannten bestehenden Nutzungen noch weitere treten. Hintergrund dieser Regelung ist das Vorhandensein von 2 Tankstellen An der Börne und an der Allwördener Straße. Ferner wären hier nach Auffassung der Gemeinde administrative, kirchliche oder soziale Einrichtungen fehl am Platze, da die Verkehrssituation der L 111 (Ortsdurchfahrtsstrecke) hinderlich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach dem Überwiegen von einerseits Wohn-, andererseits gewerblicher Nutzung gliedert die Gemeinde die überbauren Flächen in 2 Gruppen der hochbaulichen Entwicklung:

- MD I = Zahl der Vollgeschosse I, d.i. eingeschossig plus Möglichkeit der Unter- und/oder Dachgeschoßnutzung nach NBauO
- MD II = wie vor mit 2 Vollgeschossen.
Letztere sind keine zwingende Regelung.

Von den nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei den Geschoßzahlen zulässigen sonstigen Nutzungsobergrenzen wählt die Gemeinde nur teilweise die höchsten Werte, nämlich:

- MD I = Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5
- MD II = Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

und im Falle des Betriebsgrundstückes Umlandt

- MD II = Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschoßflächenzahl GRZ 0,8

Der bisherige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen hat für gemischte Bauflächen als durchschnittliche Obergrenze der GFZ den Wert 0,6 dargestellt gehabt.

Diese Differenz wird mit der etwa gleichzeitig laufenden FNP-Änderung ausgeräumt, nämlich grundsätzlicher Entfall von GFZ-Eintragungen in der FNP-Änderung.

5.3 Bauweise

Für die Gebietsteile mit Überwiegen des Wohnens wird nach der vorherrschenden Bauweise hier auch festgesetzt:

o = offene Bauweise

Die überwiegend gewerblich genutzten Objekte fügen sich noch in diese Kategorie der offenen Bauweise ein.

Da Bauten über 50 m Länge aber nicht auszuschließen sind, wird hier vorsorglich

a = abweichende Bauweise

mittels Ziffer 2. der Textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dies ermöglicht die Gebäudestellung in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Grad der Versiegelung

Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs übernimmt die Gemeinde die ehemalige Anforderung der Verkehrsbehörden und setzt mit Ziffer 1 der Nachrichtlichen Übernahmen fest, daß in Einmündungsbereichen Nutzungen oberhalb von 0,80 m über Fahr- bahnoberkante unzulässig sind (Sichtdreiecke).

Ansonsten läßt die Gemeinde z.B. das Bauen im Bauwisch gemäß der NBauO zu, um auch hiermit den sparsamen Baugrundverbrauch zu praktizieren.

Besonderer Beachtung bedarf es zukünftigen Bauherren und Architekten betreffs der letzten Novelle der BauNVO und insbesondere der Errechnung der Grundflächenzahl und des Grades der Versiegelung.

Neu ist eine Anrechnungsregelung für private Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit wurde der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und für die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO lautet auszugsweise:

"Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden".

Die Gemeinde hat entsprechend der besonderen Nutzungsart - hier Betriebshof - Gebrauch von den nach § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO möglichen weiteren Überschreitungen der GRZ gemacht und für die Neubauten und Außenanlagen einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von 0,8 der Gesamtgrundstückflächen zugelassen (vgl. hierzu Ziffer 8 der Textlichen Festsetzungen).

Diese Ausnahmeregelung gilt nur für das Betriebsgrundstück Neuensteden Nr. 1. In den übrigen Mischgebieten gilt der GRZ-Wert von 0,4 plus möglicher Überschreitung von 50 %, d.h. als Obergrenze der summierte Wert von 0,6.

5.5 Verkehrsflächen

Wie bereits unter Ziffer 1 beschrieben wird das Plangebiet auf 2 Seiten von Ortsdurchfahrtsstrecken klassifizierter Straßen tangiert:

- nordseitig Kommerzienrat-Hesse-Straße B 75
(nicht ins Plangebiet eingeschlossen)
- ostseitig Risiusstraße K 29
(ins Plangebiet eingeschlossen)
- südostseitig Bahnhofstraße K 29
(ins Plangebiet eingeschlossen).

5.6 Verkehrsflächen

Der Plan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest, sondern übernimmt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches" dessen Anschluß an der L 111.

Damit werden auf ca. 90 m Länge eines ehemaligen, bisher nicht aufgefüllten WA-Gebietes denkbare private Überfahren nicht realisiert. Allerdings wird der Ecke "Neuensteden"/ "Am Fischteich" ansässige Unternehmer zukünftig Anlieger beider Ortsstraßen. Dem Anwesen Schoeneworth Nr. 1 ist eine großzügige nichtüberbaubare Betriebshoffläche zugemessen worden.

5.7 Nutzungsregelungen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 20.03.1981 soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden und gemäß §§ 1 und 2 NNatSchG die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Hierzu ist anzumerken, daß für das Kreisgebiet seitens der zuständigen Naturschutzbehörde noch kein Landschaftsrahmenplan vorgelegt wurde und weder die Samtgemeinde noch die Gemeinde bisher einen Grünordnungs- bzw. Landschaftsplan für das Samtgemeinde-/Gemeindegebiet bzw. für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstellt hat.

Dieses befreit die Gemeinde jedoch nicht von der Verpflichtung, gemäß § 6 des Nds. Naturschutzgesetzes auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, inwieweit dessen Ziele Berücksichtigung gefunden haben.

Die Gemeinde ist sich bewußt, daß die Ausführung der geplanten Maßnahmen einen Eingriff i.S. des § 7 NNatG darstellen wird, nämlich:

- erhebliche Flächenversiegelungen,
- Zunahme von Hochbauten

Die Gemeinde sieht den Geltungsbereich allerdings als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage an und erkennt keine neue Störung der Wechselbeziehung von Siedlungsfläche zur freien Landschaft, hier speziell zu den Obstbaukulturen am Ortsrand.

Dabei hat die Gemeinde in die Abwägung die Absatzmöglichkeiten des am Ort produzierten Obstes und die Schaffung von Arbeitsplätzen als höherrangigen Belang eingestuft und damit berücksichtigt, daß hier künstliche Bauwerke den Wert der Kulturlandschaft bereits stark beeinflußt haben.

Hierzu ist hervorzuheben, daß geschützte Landschaftsteile oder wasserrechtliche Bindungen für das Plangebiet nicht vorliegen. Zur Minimierung des ökologischen Eingriffs sind entsprechende Planfestsetzungen erfolgt. So sind Abstandsflächen zu verbleibenden offenen Gräben und landwirtschaftlichen Nutzungen bei der Entwurfsfassung und deren Festsetzung berücksichtigt worden (vgl. Ziffer 5.4).

5.8 Grünflächen

Mit der Festsetzung eines Pflanzgebotsstreifens auf einem Lärmschutzwall bezieht sich die Gemeinde auf die Erörterung vor Ort mit Fachbehörden.

Entsprechend ist hier - mit 6 m Tiefe bemessen - eine private Grünfläche festgesetzt, die allerdings wegen ihres geringen Ausmaßes nicht ein Symbol nach Ziffer 9 der PlanzVO trägt (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 4).

Festgesetzt ist es allerdings, nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB als private Grünfläche für das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu sorgen und damit dem Gewerbetreibenden des entsprechenden Flurstücks zur Pflicht gemacht.

Außerdem schließt die Gemeinde im bisherigen Bebauungsplan Nr. 3 enthaltenes Straßenbegleitgrün ein. Dies sind die ehemaligen Parzellen 33/18 und 33/19 und Teile von 33/21, die heute gebildet werden von den Flurstücken 33/26, 33/27 und 33/33. Dieser die Straße "Am Fischteich" begleitende Grünstreifen mit dem taktischen Zeichen Parkanlage wird entsprechend der Vorhaltung durch die Gemeinde als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt.

5.9 Fläche für die Landwirtschaft

Abweichend vom bestehenden FNP wird mit diesem Bebauungsplan die bestehende Nadelholzkultur des Gartenbaubetriebes Neuensteden Nr. 37 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Gemeinde folgt hier gerne dem Wunsch des Gewerbetreibenden und kann gegenüber der von Süden heranrückenden Bebauung die nach FNP zulässige weitere Besiedlung vorläufig abschirmen.

6. FESTSETZUNGEN VON GEBIETEN, IN DENEN AUS BESONDEREN GRÜNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN

Eine von außen auf das Gebiet einwirkende Belastung, die Einschränkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BauGB erfordert, besteht nicht.

Entsprechend liegen auch keine von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen, keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

7. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden.

8. FESTSETZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Entsprechend einer im Beteiligungsverfahren von der Gewerbeaufsicht empfohlenen Lärmschutzvorsorge hat die Gemeinde die passive Maßnahme gewählt, die den Emissionen eines notwendigen Betriebshofes am meisten entsprechen.

Mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sind entsprechende Maßnahmen aufgenommen, die nach Satzung des Planes zu erfüllen sind:

- Ziffer 3: Pflanz- und Erhaltungsgebot auf den Flächen des Lärmschutzwalles
- Ziffer 4: Errichtung und Vorhaltung eines Lärmschutzwalles von 2,50 m Höhe
- Ziffer 5: Für bewohnte Räume der Nordseite von Wohngebäuden sind die vorgeschriebenen Schallimmissionsmaßnahmen zu erbringen.

9. SOZIALPLAN

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden mit seinem IV. Teil "Sozialplan und Härteausgleich nach § 180 ff" .. voraussichtliche nachteilige Auswirkungen für die .. in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen .." aufzuzeigen. In entsprechenden Fällen .. soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden können." Das Gesetz nennt als mögliche Auswirkungen .. Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie .. Umzug von Betrieben .." und die Verpflichtung der Gemeinde .. geeignete Maßnahmen zu prüfen ..", "zu erörtern und Prüfungen, Maßnahmen, Erörterungen .." "und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung .." .. schriftlich darzustellen (Sozialplan)."

Die Gemeinde sieht für ihre Planung keine Notwendigkeit einer Darlegung von Ausgleichsmaßnahmen, da die möglichen Nutzungen des Planes nur durch private Vereinbarungen erzielt werden können.

10. STÄDTEBAULICHE WERTE

Die städtebaulich relevanten Werte sind durch Digitalisieren ermittelt worden und setzen sich wie folgt zusammen:

Flächenanteile	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	3,50	100,00
öffentliche Verkehrsflächen	0,17	4,86
öffentliche Grünflächen	0,08	2,28
private Grünfläche	0,04	1,14
Nettobauland Dorfgebiet	2,57	73,43
Fläche für die Landwirtschaft	0,64	18,29
Darin machen die überbaubaren Flächen des Dorfgebietes aus	1,44	41,14

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Trinkwasserverband Stader Land sichergestellt werden. Da hier keine Neuansiedlungen beabsichtigt sind, geht die Gemeinde davon aus, daß die Anlieger versorgt werden können.

11.2 Löschwasserversorgung

Anlagen dieser Art sind bereits im Plangebiet B-Plan Nr. 3 vorhanden.

Außerdem existiert weiter südlich die Wasserfläche Fisch-tisch.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Überlandwerk Nord-Hannover sichergestellt werden, entsprechende Stromversorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden. Sofern zukünftig weitere Anlagen vorzusehen sind, sieht sich die Gemeinde bereit, die Planungen des ÜNH zu berücksichtigen.

11.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung liegt im Aufgabenbereich der Samtgemeinde Nordkehdingen. Das Gebiet ist derzeit bereits durch Trennkana-lisation und Vorhaltung der kommunalen Kläranlage entsorgt.

11.5 Oberflächenentwässerung

Neue Maßnahmen im Zuge von Straßenausbau fallen nicht an. Für die Oberflächenentwässerung privater Bauvorhaben gibt die Gemeinde keine Vorgaben und überläßt hier entsprechendes den Bauantragspflichtigen.

11.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Stade. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und auf die kreiseigene Deponie gebracht. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die hier durch verbindliche Bauleitplanung vorgegebenen Nutzungsnahmen bzw. Nutzungsänderungen bedingen keine kommunalen, umlegungsfähigen Aufwendungen.

13. VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet ist mit Ausnahme der Erschließungsflächen derzeit zu 100 % im Besitz von Privaten. Verwirklichungen von privatem Grunderwerb oder von privaten Bauinvestitionen können also ab Erlangung der Rechtskraft diese Planes sofort beginnen.

14. VERFASSERERKLÄRUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Kulturtechnik GmbH Bremen.

Bremen, den 06.06.1989/09.01.1990/07.05.1990/15.11.1990

Dipl. Ing. Klaus Sieler

..... 

Planverfasser/Mitglied der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen