

# **Bebauungsplan Nr. 9**

«Ehemaliges

Ziegeleigelände Diercks»

**der Gemeinde**

**Wischhafen** · SG. Nordkehdingen

- Landkreis Stade

**Begründung**

# B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks"

Gemeinde Wischhafen - Samtgemeinde Nordkehdingen- Ldkrs.Stade

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	S. 1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke	S. 1
3.	Vorbereitende Bauleitplanung	S. 1
4.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes	S. 1
5.	Verfahrensablauf	S. 2 - 3
6.	Rahmenbedingungen	S. 4 - 8
6.1	Räumliche Gegebenheiten	S. 4
6.2	Biologische, geologische u. ökologische Grundlagen	S. 5
6.3	Flächennutzung	S. 5
6.4	Eigentumsverhältnisse	S. 6
6.5	Verkehr	S. 6
6.6	Wasserwirtschaft	S. 7
6.7	Ver- und Entsorgung	S. 7-8
6.8	Immissionsbelastung	S. 7-8
7.	Planinhalt:	S. 8 -13
7.1	Baugrundstücke	S. 8-11
	Art der baulichen Nutzung/ Lärmschutzwall-Passiver Schallschutz/ Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Überbaubare Grdst.-Flächen/ Zahl d. Baugrdst.	
7.2	Verkehrliche Erschließung	S. 11
7.3	Grünflächen u. d. Anpflanzen von Bäumen u.Sträuchern	S. 12
7.4	Ersatzmaßnahme	S. 13

Anlage zu Abschnitt 7.1.2 Lärmschutzwall- Querschnitt

Anlage zu den Abschnitten 7.3 und 7.4

- Biologische, geologische, ökologische Grundlagen und Begründung der Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Begründung in seiner Sitzung am 14.09.1992 beschlossen.

Wischhafen, den 14. September 1992



Gemeindedirektor

*[Handwritten signature]*

## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks" der Gemeinde Wischhafen umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 9: 44/48 und 44/49 mit zusammen 4,92 ha sowie die Grabenparzellen 45/1 und 60/1 und die "Straßenfläche"- Flurstück 56

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das brachliegende ehemalige Ziegeleigelände Diercks für Wohnzwecke zu erschließen.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen zu entwickeln, deren Mitgliedsgemeinde Wischhafen ist.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.02.1982 ist das ehemalige Ziegeleigelände Diercks überwiegend als Wohnbaufläche (W) mit der durchschnittlichen Geschosflächenzahl GFZ = 0,4 vorgesehen; nur eine kleine Fläche von etwa 60x60 m Umfang im Winkel zwischen der B 495 und der daran gelegenen Tankstelle ist Teil der südlich anschließend dargestellten Gemischten Baufläche (M) mit der durchschnittlichen Geschosflächenzahl GFZ = 0,8.

In die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen sind außerdem ein nordöstlich an das ehemalige Ziegeleigelände anschließendes Hausgrundstück und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt rd. 9 000 m<sup>2</sup> Umfang.

## 4. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde Wischhafen bemühte sich um den Erwerb des für Wohnbauzwecke vorgesehenen ehemaligen Ziegeleigeländes; die sehr langwierigen Kaufverhandlungen wurden im Herbst 1990 erfolgreich zum Abschluß gebracht.

Um baldmöglichst Bauwilligen Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### Verfahrensablauf:

Am 29.05.1980 wurde der Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Im Oktober 1990 erhielt die Unterzeichnete den Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes.

Am 23.10.1990 fand ein Vorgespräch zur Planung statt, an dem auf Einladung der Gemeinde Wischhafen Vertreter des Landkreises Stade, des staatl. Amtes für Wasser und Abfall Stade, des Straßenbauamtes Stade sowie des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven teilnahmen. Aufgrund der bei diesem Termin abgegebenen Stellungnahmen gab die Gemeinde zusätzlich die Bearbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie die Erstellung einer Vegetationskundlichen Bestandsaufnahme in Auftrag.

Als eine Folgerung aus dem Schalltechnischen Gutachten wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das ehemalige Ziegeleigelände beschränkt und seine Ausdehnung auf die Flurstücke 39/1 und 109/39 der Flur 9, die in der Darstellung des Flächennutzungsplanes zur Wohnbaufläche (W) gehören, zurückgestellt.

Am 29.08.1991 beriet der Ausschuß für Umwelt und Planung über den ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes. In diesem Vorentwurf war vorgesehen, nur etwa 3/4 der Gelände- fläche für eine Bebauung zu nutzen und die weitere Fläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes als Grünfläche festzusetzen zur Erhaltung von Röhr- richtarten, die sich während der jahrelangen Brache des Ziegeleigeländes dort angesiedelt haben. Der Ausschuß für Umwelt und Planung stimmte dem Vorentwurf zu, der für weitere Erörterungen beim Landkreis Stade als Grundlage diente.

Am 05.11.1991 fand ein Ortstermin ausschließlich zur Frage des Naturschutzes statt, der zu dem Ergebnis führte, das gesamte ehemalige Ziegeleigelände baulich zu nutzen bei gleichzeitiger Durchführung einer Ersatzmaßnahme auf einer von der Gemeinde Wischhafen eigens dafür erworbenen Grünlandfläche.

Fortsetzung: 5.    Verfahrensablauf

Aufgrund des Besprechungsergebnisses vom 05.11.1991 wurde ein neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet, in dem der Umfang der öffentlichen Grünfläche gegenüber der ersten Entwurfsfassung wesentlich verringert und die für eine Bebauung bestimmte Fläche entsprechend erweitert worden ist.

Der Rat der Gemeinde Wischhafen stimmte dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelande Diercks" und der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am 27.01.1992 zu und beschloß, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Mit Verfügung vom 28.02.1992 erteilte der Landkreis Stade gemäß § 28 a Abs.5 Ziffer 2 NNatG die Erlaubnis zur Bebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes Diercks entsprechend dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr.9

Am 22.06.1992 fand nach Bekanntmachung des Termins eine öffentliche Anhörung statt, bei der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 22.06.1992 bis zum 24.07.1992 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 18.05.1992 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB informiert; mit gleichem Schreiben wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4 BauGB gebeten.

Der Umweltausschuß der Gemeinde Wischhafen beriet in seiner Sitzung am 10.08.1992 über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und empfahl, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.9 "Ehemaliges Ziegeleigelande Diercks" als Satzung sowie die überarbeitete Begründung zu beschließen.

### Rahmenbedingungen:

#### Räumliche Gegebenheiten:

Das Bebauungsplangebiet schließt nördlich an die Ortslage Wischhafen an; es erstreckt sich entlang der Nordwest-Seite der Bundesstraße B 495 parallel zu einer vorhandenen Randbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Entfernungen zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Wischhafen- wie der Gemeindeverwaltung, dem Postamt und der Schule- sowie zu den Einzelhandels- und anderen Dienstleistungsbetrieben liegen zwischen etwa 500m und 1,5 km; die Entfernung zum weiter nördlich gelegenen Ortsteil Hamelwörden mit Kirche und Friedhöfen beträgt ebenso ca.1,5 km. Auch die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Anleger der Wagenfähre nach Glückstadt beträgt etwa 1,5 km.

Das Gebiet betrifft abgeziegeltes Gelände, das infolge seiner früheren Bebauung und der verbliebenen Schuttreste Höhendifferenzen aufweist.

Der Deutschen Grundkarte M. 1: 5 000 (Nr.2221-Wischhafen) ist zu entnehmen, daß die Höhenlinie + 0,25 m über NN auf dem Gelände in Nord-Süd-Richtung verläuft; einzelne Höhenpunkte sind an der östlichen und westlichen Grenze sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit +0,3 m und +0,4 m bzw. +1,6 m über NN verzeichnet. Entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze sowie auf rd. 100m Länge an der B 495 und teilweise an der südlichen Grenze sind Böschungen eingetragen.

Die Planunterlage im M. 1: 1 000 wurde durch ein Feinnivelement ergänzt, das der mit der Kanalisationsplanung beauftragte Beratende Ingenieur VBI Klaus Galla, 2152 Horneburg anfertigen ließ, soweit dies bei dem vorhandenen Bewuchs auf dem Gelände möglich war. Hiernach beträgt die Geländehöhe in 30 - 40 m Entfernung von der B 495 +1,68 m über NN an der südlichen Grenze- in Übereinstimmung mit der vorgenannten Karte M. 1: 5 000 - und weiter in nördlicher Richtung +0,72 m und +0,93 m über NN, während die B 495 eine Höhe von +2,14 m auf der südlichen und +1,79m auf der nördlichen Teilstrecke aufweist. Soweit der Straßengraben nicht zugeschüttet ist, beträgt die Böschungshöhe rd.0,8- 1,5 m. Entlang dem Druckgraben- Polder 33 liegt das Gelände auf +0,1 m - +0,5 m über NN.

Biologische, geologische und ökologische Grundlagen:

In Hinblick auf die Etablierung von Röhrlichtarten im Gebiet des Bebauungsplanes, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Stade) festgestellt worden war, wurde eine Vegetationskundliche Bestandsaufnahme für das Gebiet gefertigt und durch eingehende Beschreibung ergänzt (Hierzu: Abschnitt 4- Verfahrensablauf).

Diese Ausführungen des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Theis Sumfleth, 2162 Guderhandviertel sind zusammen mit der Begründung zu den beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Anlage beigefügt.

Einzelheiten der biologischen, geologischen und ökologischen Grundlagen sind aus Abschnitt 1 - BESTAND "EHMALIGES ZIEGELEIGELÄNDE" der Anlage zu ersehen.

6.3 Flächennutzung:

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes fällt als "Fläche, die nicht geordnet genutzt wird" (hier: Stillgelegtes Abbau-land) im Liegenschaftskataster unter die Nutzungsart "Unland". Die benachbarten Grundstücke sind im Norden, Osten (an der gegenüberliegenden Seite der B 495) sowie im Süden Hof- und Gebäude- bzw. Grünlandflächen und im Westen Ackerland. Die umliegende vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, wozu auch die nördlich angrenzende ehemalige Mühle zählt, die zu Wohnzwecken und nicht mehr gewerblich genutzt wird. Im Winkel zwischen der südlichen Bebauungsplangrenze und der B 495 befindet sich eine Tankstelle, für die eine Erweiterungsfläche beantragt worden ist.

6.4 Eigentumsverhältnisse:

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde Wischhafen vom Erben des früheren Ziegeleibesitzers erworben.

Eine Ausnahme sind die in den Planbereich mit einbezogenen Flurstücke 60/1 (Druckgraben- Polder 33) und 56 (Straßenfläche) der Flur 9, die in der Liegenschaft "Nicht ermittelte Eigentümer" aufgeführt sind.

Verkehr:

Südöstlich grenzt das Bebauungsplangebiet auf einer Länge von 220 m innerhalb der Ortsdurchfahrt an die B 495 an; das Ende der Ortsdurchfahrt liegt nördlich bei km 23,8. Auf der Bundesstraße verkehrt die Omnibuslinie Stade-Freiburg- Itzwörden und zurück in beiden Richtungen mehrmals täglich; die Haltestellen Wischhafen, Kreissparkasse und Abzweig-Fähre liegen südlich bzw. nördlich unweit des Bebauungsplangebietes.

Südwestlich steht das Gebiet durch einen Grundstücksstreifen von 20m Breite mit der Kreisstraße K 85- Hollerdeich in Verbindung, die über Landesbrück zur L 113 in Richtung Oederquart bzw. Freiburg/ Elbe weiterführt.

Entlang der Ost- Nordost- Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft das schmale Flurstück 56 der Flur 9, das in der Liegenschaft "Nicht ermittelte Eigentümer" als Straßenfläche aufgeführt ist, und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen wurde.

6.6 Wasserwirtschaft:

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Entwässerungsverband Nordkehdingen- Abteilung Wischhafen im Unterhaltungsverband Nr.18 "Kehdingen". Entlang der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft der Druckgraben-Polder 33 (II.O.) und südwestlich tangiert die Hollerdeicher Wettern das Gebiet.

In den letztgenannten Wasserlauf wird das Regenwasser aus dem 4,75 ha umfassenden Einzugsgebiet des Bebauungsplanes Nr.9 über ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden, das im südlichen Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist.

Die Oberflächenentwässerungsplananung wird durch das Ingenieurbüro Klaus Galla, 2152 Horneburg bearbeitet; nach vorläufiger Planung wird das Regenrückhaltebecken bei 142,50 l/s abzuleitendem Wasser ca. 220 m<sup>3</sup> groß bemessen werden, erhält eine Oberfläche von etwa 8 m/ 75 m und bringt eine gedrosselte Abflußleistung von 5,7 l/s.



Ver- und Entsorgung:

Das Gebiet wird etwa in der Mitte seiner Längsausdehnung von einer 20 KV- Elt.- Leitung überquert. Anschlußmöglichkeit besteht für alle zentralen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

6.8

Immissionsbelastung:

Nach der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV) vom 12.Juni 1990 betragen die Immissionsgrenzwerte für  
Reine und Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete  
59 dB(A) bei Tag und 49 dB(A) bei Nacht,  
Dorf- und Mischgebiete  
64 dB(A) bei Tag und 54 dB(A) bei Nacht.

Das von der Kulturtechnik GmbH in Bremen erarbeitete Schalltechnische Gutachten (hierzu: Abschnitt 4. Verfahrensablauf) ergab, daß die Immissionsgrenzwerte für das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet (WA) in 25 m Entfernung von Fahrbahnrand- Bundesstraße überschritten werden, und zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt um 0,8 dB(A) bei Tag und um 3,7 dB(A) bei Nacht.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird für das WA- Gebiet bei einer Entfernung von etwa 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt erreicht.

Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet (MI) werden ohne Abstand von der Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt eingehalten.

Während dem Schalltechnischen Gutachten eine 1990 speziell durchgeführte Verkehrszählung zugrunde gelegt worden ist, wurden die Emissionen aus dem Straßenverkehr der B 495 seitens des Straßenbauamtes Stade unter Ansatz des dort vorliegenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens auf der B 495 neu berechnet.

Fortsetzung: 6.8 Immissionsbelastung

In den Stellungnahmen des Straßenbauamtes Stade vom 21.04.1992 und 18.08.1992 zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf sind hieraus resultierende Vorschläge zur Ausbildung eines Lärmschutzwalles und zur Art des passiven Schallschutzes enthalten.

7. Planinhalt:

7.1 Baugrundstücke:

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nur zwei kleine Flächen im südlichen Planbereich werden in Zusammenhang mit dem vorhandenen Kfz- und Tankstellenbetrieb und in Hinblick auf die Einmündung der Erschließungsstraße A<sub>1</sub> in die B 495 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Gemeinde Wischhafen wird bei der Abgabe insbesondere des südlich der Planstraße A<sub>1</sub> gelegenen Mischgebietsgrundstückes dafür Sorge tragen, daß es nur für Anlagen genutzt wird, die bei der gebotenen Rücksichtnahme auf das angrenzend geplante WA- Gebiet zugleich den Bestand des Kfz- und Tankstellenbetriebes nicht gefährden; für den vorgenannten Betrieb besteht die Möglichkeit, das Mischgebietsgrundstück zu erwerben und in zulässiger Weise für eine Betriebserweiterung zu nutzen.

Der Umfang der ausgewiesenen Mischgebiete entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Für eine Verlängerung des Mischgebietes in nördlicher Richtung entlang der B 495, wie im Schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen worden ist, wird seitens der Gemeinde eine echte Realisierungsmöglichkeit nicht gesehen.

2 Lärmschutzwall - Passiver Schallschutz:

Statt der Ausweisung eines Mischgebietes entlang der B 495 wurde der Alternativvorschlag gewählt, einen Lärmschutzwall zur Abschirmung der Erdgeschoß- und Gartenzone der beabsichtigten eingeschossigen Wohnbebauung entlang der B 495 gegen den Verkehrslärm festzusetzen.

Die Höhe des Lärmschutzwalles muß ca. 2,5 m über vorhandener Fahrbahn betragen bei Böschungsneigungen von 1: 1,5 und einer Kronbreite von 1,0 m (hierzu: Querschnittzeichnung in der Anlage).

Die Böschungen und die Krone des Lärmschutzwalles sind mit dichter Buschbepflanzung zu begrünen; die Art der Bepflanzung ist durch textliche Festsetzung bestimmt. Der Lärmschutzwall wird von der Gemeinde angelegt und danach den Anliegern überlassen werden.

Außerdem ist passiver Schallschutz durch Verwendung von Lärmschutzfenstern - Klasse II erforderlich, und zwar insbesondere für die Obergeschosse der Bebauung zwischen Lärmschutzwall und Planstraße B, die weniger als 40 m von der Fahrbahnkante der Bundesstraße entfernt liegt.

Seitens des Straßenbauamtes wird darüber hinaus empfohlen, auch an den übrigen Gebäuden in der ersten Baureihe an der Bundesstraße in den der Bundesstraße zugewandten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster- Klasse II zu verwenden, und in der ersten Baureihe außerhalb des Lärmschutzwalles auf ungeschützte Außenwohnbereichsanlagen zu verzichten

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung:

Seitens der Gemeinde war für das vorliegende Bebauungsplangebiet grundsätzlich eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen mit der Ausnahme, daß auch Altenwohnungen in einem Teilbereich errichtet werden können. Auf Wunsch des Rates der Gemeinde Wischhafen soll außerdem auch die Möglichkeit gegeben sein, in begrenztem Umfange eine zweigeschossige Bebauung durchzuführen.

#### Fortsetzung: 7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt im vorliegenden Bebauungsplangebiet im allgemeinen 0,4 als Geschoßflächenzahl (GFZ) und 0,3 als Grundflächenzahl (GRZ). Im Teilbereich, in dem die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf II als Höchstwert festgesetzt ist, ist die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,5 erhöht worden.

Im nördlichen Randbereich des Gebietes, für den eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird, ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung dagegen auf GFZ= 0,3 und GRZ= 0,2 abgestuft worden.

#### 7.1.4 Bauweise:

Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (o).

Zusätzlich ist für den nördlichen Randbereich die Festsetzung getroffen worden, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, während im übrigen Planbereich die Möglichkeit nicht ausgeschlossen sein soll, auch Gruppenhäuser, wie z. Bsp. Altenwohnungen, zu errichten.

#### 7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Realisierung der Planung wird sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken.

Daher wurde die Bildung einzelner Bauabschnitte angestrebt, und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden Baugruppen entsprechend gegliedert, wobei Flächen zur Anlage von Grenzbepflanzungen auf den zukünftigen Baugrundstücken zwischen den Baugruppen bzw. -abschnitten freigehalten wurden.

Bei der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auch die überkommene Beete- Struktur weitgehend berücksichtigt.

Ebenso wurde bei der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes berücksichtigt, daß der angrenzende Privatweg (Flurstück 44/45) bis an die Planstraße A<sub>2</sub> hin verlängert werden kann.

- 6 Zahl der zu erwartenden neuen Baugrundstücke:  
Die zukünftigen Baugrundstücke sollen etwa 700 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> und größer bemessen werden, so daß mit etwa 38 bis 40 neuen Grundstücken einschließlich der Erweiterung des Tankstellengrundstückes zu rechnen ist.

7.2 Verkehrliche Erschließung:

Das Bebauungsplangebiet wird über die Planstraße A<sub>1</sub> an die B 495 angeschlossen; der Einmündungsbereich liegt rd. 50 m nordöstlich vom Tankstellengrundstück entfernt.

Die Planstraße A<sub>1</sub> gabelt sich in die Planstraße A<sub>2</sub>, die in nordwestlicher Richtung weiterführt, und die Planstraße B, die im Abstand von rd. 40 m ungefähr parallel zur B 495 verläuft.

Die Straßengabelung wird zu einer Platzanlage als Schwerpunkt im Eingangsbereich des Baugebietes erweitert.

Für beide Planstraßen wird die Möglichkeit einer Verlängerung in die an das Bebauungsplangebiet jeweils angrenzende Fläche offen gehalten.

Von der Planstraße B zweigen drei ca. 70 m lange Stichstraßen C, D und E ab, die über anschließende Gehwege zugleich Querverbindungen zur öffentlichen Grünfläche darstellen.

Die Breite der Straßen ist mit 10 m, 8 m, 6,5 m, und 5,5 m entsprechend der verkehrlichen Belastung differenziert festgesetzt. Die Wendeplätze sind mit mindestens 18 m Durchmesser für das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeuges ausreichend groß bemessen.

Auf Parkspuren und -buchten sind mindestens 28 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Außerdem ist eine Begrünung in den Straßenräumen beabsichtigt. Einzelheiten der Pflasterung und Bepflanzung werden in den Straßenausbauplänen festgelegt.

Inwieweit beim Straßenausbau Aufschüttungen erforderlich werden, wird sich aus der Kanalisationsplanung ergeben.

Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

In Verbindung mit dem Räumstreifen, der entlang dem Druckgraben- Polder 33 freizuhalten ist, und weder bebaut noch gärtnerisch gestaltet werden darf, wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen; sie rahmt das Bebauungsplan- gebiet ausgehend von der Kreisstraße K 85 (Hollerdeich) entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Grenze bis hin zur B 495 ein.

Innerhalb der Grünfläche sollen Gehwege angelegt werden, für die das im Liegenschaftsverzeichnis als "Straßen- fläche" aufgeführte Flurstück 56 der Flur 9 bereits einen Anhaltspunkt bietet.

Im südwestlichen Planbereich ist die Anlage des erforderlichen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Außerdem wird die öffentliche Grünfläche hier zu einem Kinderspielplatz ausgeweitet, der durch eine dichte Heckenbepflanzung abgeschirmt wird. Mit mindestens 900 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche ist der Kinderspielplatz großzügig bemessen; die nach dem Nds. Spielplatzgesetz vorgeschriebene Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> würde für das vorliegende Bebauungsplangebiet ausreichen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche stellt ebenso wie die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 11 Nds. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 21.03.1990 dar.

Einzelheiten zu den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht aufgeschütteten öffentlichen Grünflächen, dem Lärmschutzwall sowie in den festgesetzten Pflanzstreifen auf den zukünftigen privaten Grundstücken sind der zu dieser Begründung gehörenden Anlage "Biologische, geologische, ökologische Grundlagen und Begründung der Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" zu entnehmen, die von dem Landschaftsarchitekten Dipl.Ing. Theis Sumfleth, Bergfried 16a, 2162 Guderhandviertel bearbeitet worden ist.

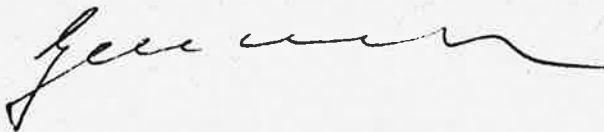
- 13 -

Ersatzmaßnahme:

Die Erlaubnis zur Bebauung des ehemaligen Ziegeleige-  
ländes Diercks entsprechend dem Bebauungsplan Nr.9  
wurde mit Verfügung vom 28.02.1992 durch den Landkreis  
Stade gemäß § 28 a Abs.5 Ziffer 2 NNatG unter Auflagen/  
Bedingungen erteilt. Außer den in Absatz 7.3 dieser Be-  
gründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen gehört auch  
die Nutzung einer von der Gemeinde Wischhafen angekauft-  
ten Ersatzfläche für Naturschutzzwecke zu den Auflagen.  
Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt 2.4 "Ersatzmaß-  
nahmen" der von Dipl.Ing.Theis Sumfleth bearbeiteten  
Anlage zur Begründung aufgeführt.

Für die Gemeinde Wischhafen bearbeitet:  
im September 1992

Dipl.Ing. Sigrid Roseck  
Architektin BDA  
2160 Stade

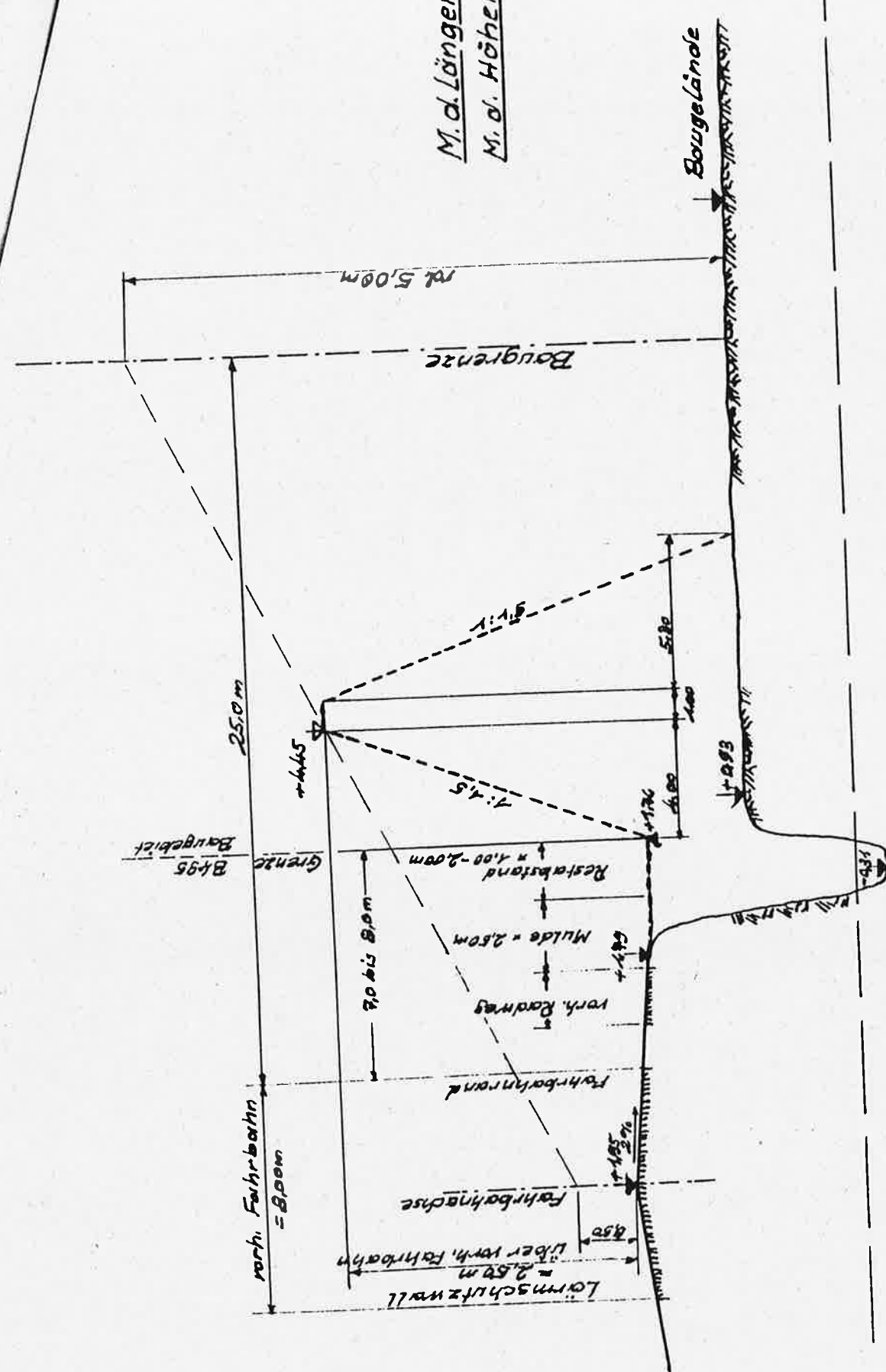


DIPL-ING SIGRID ROSECK  
ARCHITEKTIN BDA  
THÖNER STRASSE 15A  
2160 STADE/ELBE  
FERNRUF (04141) 6 28 71

Anlage zu Abschnitt 7.1.2: Lärmschutzwall - Querschnitt (1 Seite)

Anlage zu den Abschnitten 7.3 und 7.4:  
Biologische, geologische, ökologische Grundlagen und Begründung  
der Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern  
sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Verfasser: Dipl.Ing. Theis Sumfleth, 2162 Guderhandviertel

(10 Seiten)



M. d. Längen : 1:20  
 M. d. Höhen : 1:50

± 2000

A N L A G E zu Abschnitt 7.1.2 - Lärmschutzwall- der Begründung "der Begründung Diercks"  
 zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ehemaliges Ziegeleigelände Diercks"  
 der Gemeinde Wischhafen - SG. Nordkendingen- Landkreis Stade.

ING.-BÜRO SIEGHELD ROSECK  
 ARCHITECTEN IN B.D.A.  
 HUNTER STRASSE 15A  
 2160 STADE / ELBE  
 TELEFON (04141) 62871



e zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9  
maliges Ziegeleigelande" der Gemeinde Wischhafen

ogische, geologische, ökologische Grundlagen und  
ründung der Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen  
Sträuchern sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

## . BESTAND "EHMALIGES ZIEGELEIGELÄNDE"

### 1.1 Allgemeine Beschreibung (siehe Übersichtskarten S. 9 und 10)

---

Das Bebauungsplangebiet wurde ehemals durch eine Ziegelei genutzt. Es wird von allen Seiten durch Gräben eingefasst; entlang der B 495 erfolgte eine teilweise Verrohrung. Das Gebiet wird von 11 parallel verlaufenden Gräben durchzogen, Richtung SSW nach NNO und die in Gräben am nördlichen Rand münden. Sie sind ca. 2 m breit, teilweise zugeschüttet und führen in der Mehrzahl Wasser. Zwischen ihnen befinden sich trockene, ca. 10-11 m breite Beetrücken. Gegenüber des "Hohlenwegs" befindet sich eine feuchte Senke; eine zweite Senke befindet sich im NNO Teil des Gebietes.

### 1.2 Landschaftstyp / Landschaftsstruktur

---

Naturräumlich wird das Gebiet der Unterelebergion, dem Land Kehdingen zugeordnet.

Die ehemalige Landschaftsstruktur der Flußmarsch mit der typischen wechselnden Abfolge von Beetrücken und Entwässerungsgräben, linienförmig ausgerichtet, ist bei der Abgrabung weitgehend erhalten geblieben.

Es handelt sich bei dem Gelände nach der Abgrabung vom Erscheinungsbild her, noch immer um eine typische Flußmarschlandschaft, mit dem Unterschied, daß die Beetrücken eine niedrigere Höhenlage aufweisen, wobei die Entwässerungsgräben, abgesehen von Verlandungstendenzen, dieselbe Sohlenhöhe beibehielten.

Diese abgezielten Flußmarschen sind für die Wischhafener Gemarkung in weiten Teilen typisch, da diese Landschaft intensiv für die Tongewinnung genutzt wurde.

Die abgezielten Marschböden wurden in der Regel wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung als Weideland zugeführt, da der Marschboden auch in tiefer gelegenen Bodenhorizonten sich schnell wieder als Grünlandstandort regeneriert. Durch intensive Beweidung und Mähwirtschaft sind die tiefer gelegenen Weiden in der landschaftlichen Erscheinungsstruktur kaum von den höher gelegenen Weiden zu unterscheiden.

Gelände hat sich durch Nichtnutzung im Laufe der Jahrzehnte verändert, indem sich auf den sekundären Standorten eine Vegetation etablierte, die sich selbst verlassen blieb. Die Landschaftsstruktur ist flüchtig nicht mehr erkennbar und man hat den Eindruck einer geschlossenen Fläche.

### 1.3 Bodenbeschaffenheit / Geologie

---

Nach der "Bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen":  
Standortbeschreibung : Kennzahl 153 = Feuchte, grundwasserbeeinflusste, staunasse, schluffige Tonböden  
Vergesellschaftung der Bodentypen: Übergangs- und Kalk-Brackmarschen.

### 1.4 Potentielle Natürliche Vegetation

---

Nach der "Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsen":  
Gebiet der Salzwiesen, Salzröhrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten und unteren Flußmarschen (größtenteils waldlos: heute im Deichvorland Salzwiesen, binnendeichs Fettwiesen und -weiden oder Acker)

### 1.5 Jetzige vorhandene Vegetation

---

Wir haben es weniger mit einem natürlichen Biotop, denn mit einer Sukzessionsfläche zu tun. Es liegt hier ein mit Hilfe des Menschen ursprünglich entstandener und durch die Tätigkeit des Menschen veränderter sekundärer Landschaftstyp vor, der noch alle Merkmale der Flußmarsch aufweist und der wegen Nichtnutzung einer Sukzession von Ökosystemen unterliegt.

Der jetzige Zustand ist als das vorläufige Resultat der Nichtnutzung anzusehen. Folgende Vegetationstypen sind in der Hauptsache anzutreffen :

#### - Entwässerungsgräben :

---

Natürliche Standorte der Verlandungsgesellschaften eubis mesotropher Gewässer; in der Regel Schilfröhrichte (Phragmitetum communis)

#### - Sekundäre Standorte der Beetrücken :

---

Fließende Übergänge: Großseggenrieder (Magnocaricion), Zurücktreten des Schilfröhrichtes, Dominanz von Rohrglanzgras (Phalaridetum arundinaceae), stellenweise Seggen (Caricetum ripariae)

- Trockene Dammbereiche :

-----  
Ruderales , in nitrophilen Saumgesellschaften verbreitete Arten wie Gewöhnliche Kratzdistel, Ackerkratz-Distel, Goldrute, Rauhaariges Weidenröschen

- Gebiete mit Schutt- und Ziegelresten :

-----  
Ruderales Beifußgesellschaften (Artemisietea) incl. Gemeiner Beifuß, Rainfarn sowie mit ruderalen Arten durchsetzte Graslandbestände.  
Tiefer gelegene , z.T. schattige humose Standorte mit nitrophytischen Brennessel-Giersch-Fluren (Urtico - Aegopodietum)

Das gesamte Gebiet tendiert in die nächste Sukzessionsstufe zu Weidengebüschen, angezeigt durch Weiden, Johannisbeersträuchern sowie Brombeer- und Himbeer- gebüschen.

In den nächsten Jahren wird außerdem die Esche, die schon jetzt entlang der Gräben sich mit einem Aufwuchs von 9-10 m Höhe etabliert hat , dominant sein.

Weide und Esche werden die lichtbedürftigen Röhrichtarten verdrängen und neue Unterwuchsarten entstehen lassen.

Das Gelände teilt sich grob zur Hälfte in einen nördlichen Teil mit Schilf- und Rohrglanzgrasröhrichten (Beete und Gräben) und in einen südlichen Teil mit Mischformen von Ruderalgesellschaften und Röhrichten, was auf die Durchsetzung der Böden mit Ziegelresten zurückzuführen ist.

## 2. BEGRÜNDUNG ZUR AUSNAHMEGENEHMIGUNG - (§ 28a NNatG)

### 2.1 Planungsabsicht der Gemeinde

-----  
Ende der sechziger Jahre wurde die Produktion des Ziegelwerkes eingestellt.

Seither wird das Gelände nicht genutzt.  
Schon in der Erstfassung des Flächennutzungsplanes von 1975 wurde eine gewerbliche Baufläche für das ehemalige Ziegeleigelände geplant.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes faßte die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluß, das Gelände als Wohnbaufläche zu nutzen, um sich Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Diese 2. Änderung wurde 1980 genehmigt.  
Für die Gemeinde ist dieses Baugebiet von einiger Bedeutung, da eine andere Entwicklungsmöglichkeit nicht offen steht. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sind rückläufig, weil attraktives Bauland nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht.

Der Verkauf des Geländes scheiterte bis vor einigen Jahren an hohen Forderungen des Besitzers.

Das Gelände wurde von der Gemeinde Wischhafen 1990 erworben; die Verhandlungen wurden ab 1989 geführt.

Erst durch das jahrelange Brachliegen der Fläche entwickelte sich sukzessive die heutige Vegetation.

## 2.2 Städtebauliche Absicht

---

Für die Gemeinde Wischhafen ist die Bebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes von Interesse, da eine städtebauliche Entwicklung nur noch in nördliche Richtung möglich und auch sinnvoll ist, da sich das Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, indem das östlich der B 495 bereits vorhandene Baugebiet, westlich der B 495 in nördliche Richtung seine Abrundung finden soll.

Mit dem erfolgten Ankauf der Flächen durch die Gemeinde ist damit auch ein wirtschaftliches Interesse verbunden.

## 2.3 Ausgleichsmaßnahmen

---

Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet nur unter dem Aspekt der Einbindung in das Landschaftsbild zu sehen. Es soll dabei eine Einbindung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Grünflächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

---

Zur Einbindung in die Landschaft werden Gehölzpflanzungen festgesetzt :

- An den Rändern des Bebauungsgebietes
- Auf dem Lärmschutzwall entlang der B 495
- Beidseitig entlang von einigen Grundstücksgrenzen

Es werden deshalb Gehölzpflanzungen nach 3 Standortkategorien festgesetzt:

1. Nicht aufgeschüttete Flächen mit natürlich anstehendem Marschboden, mit Grundwasserbeeinflussung, an den Rändern des Bebauungsgebietes.
- 

Diese Gehölzpflanzungen setzen sich aus standortgerechten Arten der Auen-Gesellschaft zusammen.

Bäume :  
- Weißweide (Salix alba)  
- Silberpappel (Populus alba)  
- Esche (Fraxinus excelsior)  
- Roterle (Alnus glutinosa)

Großsträucher / Kleinbäume :  
- Aschweide (Salix cinerea)  
- Mandelweide (Salix triandra)  
- Purpurweide (Salix purpurea)  
- Salweide (Salix caprea)  
- Korbweide (Salix viminalis)

Sträucher :  
- Öhrchenweide (Salix aurita)  
- Schneeball (Viburnum opulus)

Die letzteren beiden Arten sollen nur in besonders nassen Zonen, z.B. an Böschungsfüssen von Gräben, gepflanzt werden.

Auf Weißdorn (*Crataegus monogyna*) wird, als potentielltem Überträger des Feuerbrandes, wegen der Obstkulturen im Ort verzichtet.

## 2. Aufgeschüttete Flächen des Lärmschutzwalles

---

Zusätzlich werden noch folgende Gehölze vorgeschlagen, die den veränderten Boden- und Grundwasserbedingungen, verursacht durch Aufschüttung mit mineralischem Material, Rechnung tragen sollen.

Diese Gehölzarten werden zusätzlich mit den bereits oben aufgeführten Arten beim Bepflanzen des Lärmschutzwalles verwendet.

Bäume :  
- Graupappel (Populus canescens)  
- Grauerle (Alnus incana)  
anstelle Roterle (Alnus glutinosa)

Sträucher :  
- Johannisbeere (Ribes nigrum ; Ribes rubrum)  
- Hundsrose (Rosa canina)  
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
- Rainweide (Ligustrum vulgare)

Ein Teil dieser Gehölze bewegt sich im Bereich der HartholzAuenwälder oder Eichen-Hainbuchenwälder. Diese Gehölzarten wurden zusätzlich gewählt, weil bei der Aufschüttung mit gänzlich anderen Bodenarten zu rechnen ist.

diesen relativ trockenen Zonen würde z.B. eine Roterle (*Alnus glutinosa*) versagen; deshalb wurde die Trockenheit ertragende Grauerle (*Alnus incana*) gewählt. *Ligustrum vulgare* ist als Lückenfüller beschatteter Situationen gedacht. Diese Art ist anspruchslos an den Boden und wegen ihres intensiven Wurzelwerkes gut für die Befestigung von Böschungen geeignet. In den übrigen, tiefer gelegenen Planbereichen mit Grundwassernähe kommen diese beiden Arten nicht zur Anwendung. Beide Arten sind jedoch heimisch, wenn auch nicht in den Auengesellschaften der Tieflandflüsse, so doch an den oben beschriebenen Waldstandorten im norddeutschen Raum.

### 3. Beidseitig entlang von einigen Grundstücksgrenzen

---

Festgesetzt werden Erlen (*Alnus glutinosa*), als kleinkronige Bäume, mindestens 2 Erlen pro Grundstück. Zusätzlich ist es möglich, laubabwerfende Gartensträucher eigener Wahl zu pflanzen, die sich dem Charakter der Wildsträucher anpassen. Es sind darunter auch einige fremdländische Blütengehölze.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Felsenbirne	( <i>Amelanchier canadensis</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus alba</i> )
Gewöhnlicher Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Kolkwitzie	( <i>Kolkwitzia amabilis</i> )
Liguster-/Rainweidearten	( <i>Ligustrum ...</i> )
Gemeine Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Zierapfelarten	( <i>Malus ...</i> )
Falscher Jasmin	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )
Johannisbeerarten	( <i>Ribes ...</i> )
Wildrosenarten	( <i>Rosa ...</i> )
Weidenarten	( <i>Salix ...</i> )
Spierstraucharten	( <i>Spiraea ...</i> )
Schneebeerearten	( <i>Symphoricarpos ...</i> )
Fliederarten	( <i>Syringa ...</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

#### ----- Vorsatzungen zur Pflanzenverwendung -----

Großbäume wie Weißweide, Pappeln und Esche sind im Abstand von 10 m zu setzen ; Erlen zwischen den Großbäumen in Gruppen von 3-5 Stk , Gruppenabstand 10 m.  
Ort : Pflanzflächen der Ränder des Planungsbereiches und Pflanzflächen des Lärmschutzwalles.

- Sträucher sind grundsätzlich in allen Pflanzflächen in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art im Verband zu setzen.

#### 2.4 Ersatzmaßnahmen (siehe Übersichtskarten S.9) -----

Ersatzmaßnahmen sollen laut § 12 NNatG an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes möglichst ähnliche Funktionen und möglichst ähnliche Werte beinhalten. Dazu bietet sich in der Nähe ein Flußmarschgebiet zwischen dem "Wischhafener Moorkanal" und dem "Wischhafener Schleusenfleth" an. Das Gelände ist 38.175 qm groß und wurde von der Gemeinde Wischhafen am 28.1.1992 käuflich erworben.

Das Gelände wird charakterisiert durch einen intensiv beweideten Grünlandkomplex mit Beet-Graben-Struktur.

In einer Bestandsaufnahme und Gestaltungskonzept von 1989, mit dem Ziel der Untersuchung, inwieweit das Gebiet Anschauungsobjekt für Naturbeobachtung sein kann, wurden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

- Es handelt sich bei dem Gebiet um einen mesophilen Beetgrünlandkomplex mit dem Vegetationstyp der Weidelgras-Weißkleeweide (Lolio-Cynosuretum) mit einer feuchtezeigerreichen Ausbildung (Lolio-Cynosuretum lotetosum uliginosi).
- Die Gräben unterliegen einer starken Verlandung, was zu einer Verringerung der offenen Gräben führte; der Lebensraum von den freies Wasser benötigenden Tierarten wie z.B. Fischen, Libellen- und Lurchlarven fehlt daher.  
Die Wassergüte weist eine hohe Schadstoffbelastung wie z.B. Ammonium, Nitrat, Phosphat etc. auf sowie einen geringen Sauerstoffgehalt. Beides weist auf intensive Beweidung und Düngung hin.
- Eine intensive Beweidung führte in Teilbereichen zu einer Degeneration oben aufgeführter Gesellschaften (artenarme Rudimentgesellschaften)

Die Degeneration der Weidenvegetation mindert den Wert aus vegetationskundlicher Sicht und als Wiesenbrüterhabitat.

In den nassen Bereichen der feuchtezeigerreichen Ausbildung der Weidelgras-Weißkleeweide (Grabenufer und Einzugsbereich) sind besonders starke Trittschäden durch hohen Viehbesatz entstanden.

- Es wird eine Extensivierung der Grünlandbereiche durch Nutzungsumstellung auf Mahdgrünland vorgeschlagen, damit sich die charakteristischen Weidegesellschaften erholen können.
- Durch behutsames Räumen in Teilabschnitten würden die Gräben wieder eine grössere floristische und faunistische Artenvielfalt aufweisen.

Da das Gelände jetzt Eigentum der Gemeinde Wischhafen ist, würde ein Pflege- und Schutzprogramm durchsetzbar sein.

Das Gelände ist als Ersatzmaßnahme besonders geeignet:

- wegen seiner geschlossenen Größe inmitten von Grünland
- wegen der Lage zwischen den Flethen
- wegen der Abschirmung durch den südlich angrenzenden Defensionsdeich
- wegen der Entfernung zum Siedlungsgebiet.

Eine extensive Nutzung würde den weiteren umgebenden Grünland- und Ackerbereich positiv beeinflussen und seine ökologischen Auswirkungen haben.

Nächste Seiten: - Übersichtskarten (Ausschnitte) S. 9  
- Karte Vegetationskundliche Bestandsaufnahme S. 10

Aufgestellt : Guderhandviertel Januar 1992

-----  
Theis Sumfleth - Dipl. Ing. für Landespflege  
Garten- und landschaftsarchitekt  
Bergfried 16 a , 2162 Guderhandviertel  
Tel. 04142/3551 Fax 04142/1434





ARTEN

zum  
---

100 000 , Ausschnitt aus der TK C 2318 Cuxhaven

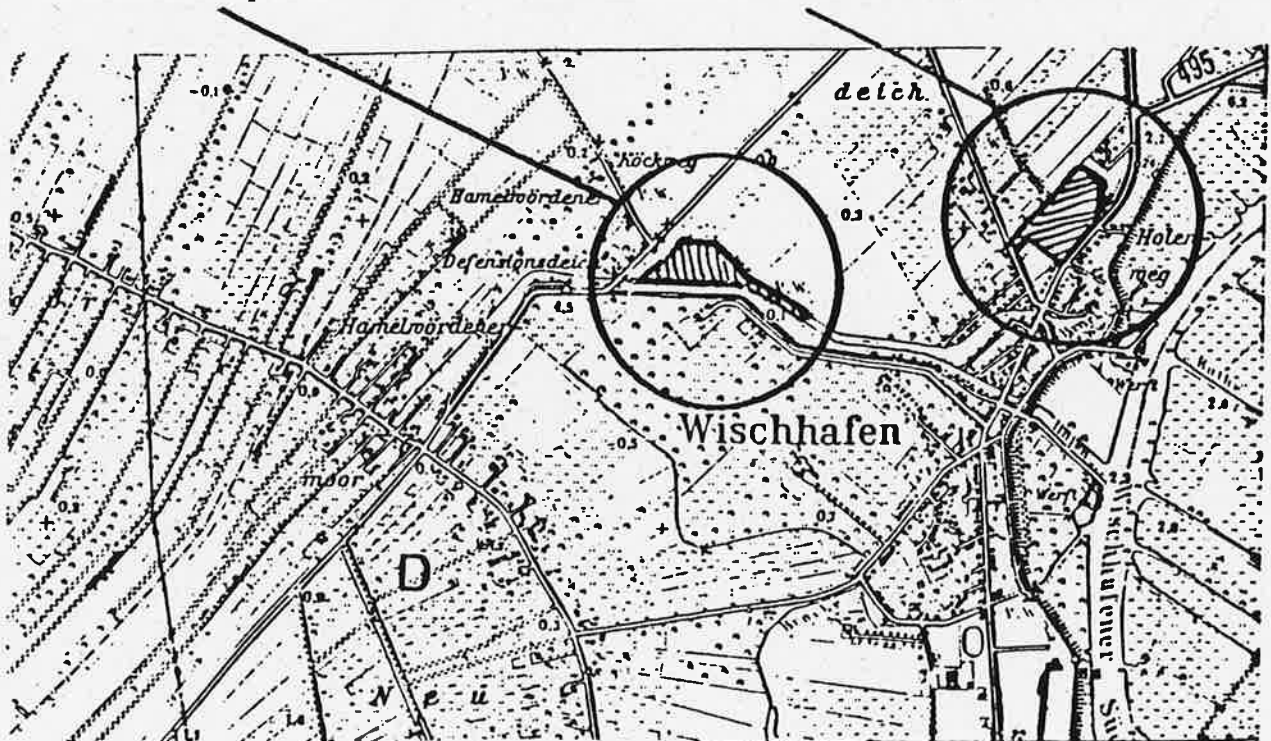


Ortslage Wischhafen

M = 1 : 25 000 , Ausschnitt aus der TK 2221 Wischhafen

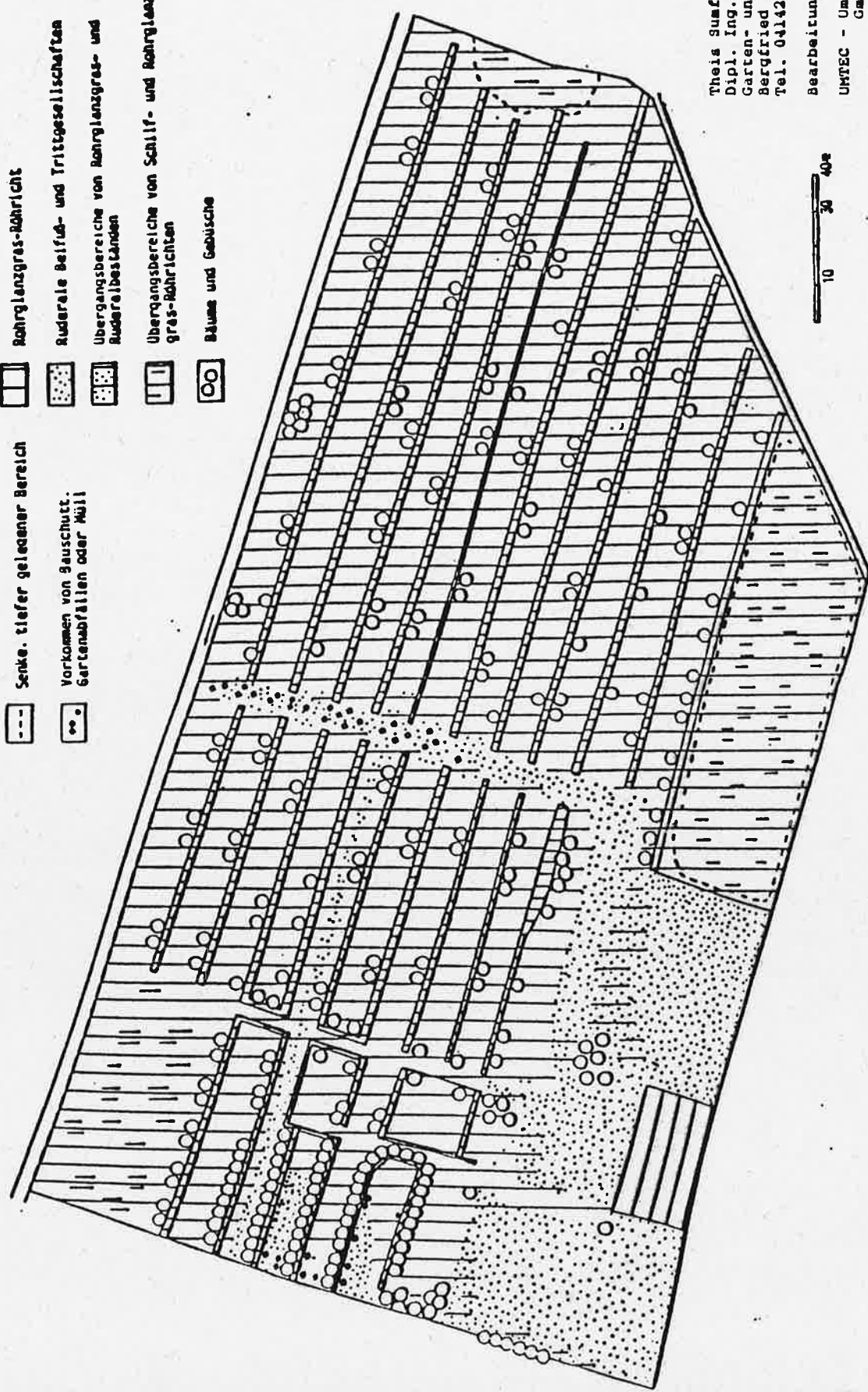
Ersatzmaßnahme  
"Grünlandkomplex"

Bebauungsplangebiet  
"Ehemaliges Ziegeleigelände"



Karte 1: Vegetationskundliche Be...

- Weidelgras-Mählee-Weide
- Senke, tiefer gelegener Bereich
- Vorkommen von Gauschutt, Gartenabfällen oder Müll
- Schilf-Röhrl...
- Röhrlgras-Röhrl...
- Ruderaler Beifuß- und Trittschilfschichten
- Übergangsbereiche von Röhrlgras- und Ruderalbeständen
- Übergangsbereiche von Schilf- und Röhrlgras-Röhrl...
- Bäume und Gebüsche



Theis Sumfleth  
 Dipl. Ing. für Landespflege  
 Garten- und Landschaftsarchitekt  
 Bergfried 16 a, 2162 Guderhandviertel  
 Tel. 04142/3551 Fax 04142/1434

Bearbeitung in Auftrag:  
 UMTEC - Umweltforschung & Technologie  
 GmbH  
 Grüner Weg 4, 2161 Oederquart