

# GEMEINDE GUDERHANDVIERTEL

SAMTGEMEINDE LÜHE

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5a

### " GE - Dollerner Str. III "

im Verfahren nach §30 BauGB

#### VORLAGE zum Beteiligungsverfahren nach §4 (1) BauGB

##### HINWEISE zum Verfahren :

Die Gemeinde Grünendeich macht gemäß §4b BauGB davon Gebrauch, die Durchführung dieses Verfahrensschrittes einem Dritten zu übertragen.

Im Sinne von §4 (1) BauGB wird daher um fristgerechte Stellungnahme zur Planungsabsicht sowie um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne von §2 (4) BauGB aufgefordert (vgl. Anschreiben vom 13.01.2020).

##### ANLAGEN :

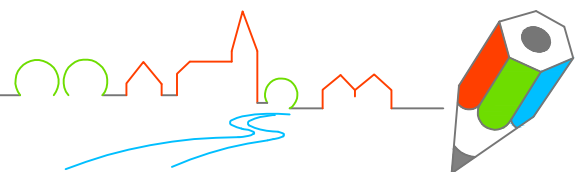
- Verteiler - Scoping § 4 (1) BauGB
- Übersichtsplan
- Kurzbeschreibung / Veranlassung zu §4 (1)
- Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) der SG Lühe
- vorläufiger Funktionsplan –erstellt vom Büro Guleke und Partner Homeburg
- Ausschnitt Landschaftsplan (LP) der SG Lühe erstellt vom Büro GaLa-Architekt K. Ebler Estorf

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 📠 808161  
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



**AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5A "GE – DOLLERNER STR. III"  
GEMEINDE GUDERHANDVIERTEL**

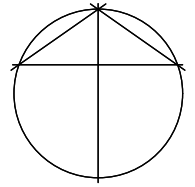
SAMTGEMEINDE LÜHE – LANDKREIS STADE

Verteiler : Beteiligung der Behörden i. S. v. § 4(1) BauGB (Scoping)

Lfd. Nr.	Behörden / sonstige Träger öffentl. Belange	eMail
1.	Landkreis Stade Postfach 1461 21677 Stade - Planungsamt - Umweltschutz - Amt für Naturschutz	<a href="mailto:planungsamt@landkreis-stade.de">planungsamt@landkreis-stade.de</a>
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Stade Harsefelder Straße 2, 21680 Stade	<a href="mailto:poststelle@nlstbv-std.niedersachsen.de">poststelle@nlstbv-std.niedersachsen.de</a>
3.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover	<a href="mailto:kbd-einsatz@lgln.niedersachsen.de">kbd-einsatz@lgln.niedersachsen.de</a>
4.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Postfach 51 01 53, 30631 Hannover	<a href="mailto:poststelle-hannover@lbege.niedersachsen.de">poststelle-hannover@lbege.niedersachsen.de</a>
5.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (GAA) Elfenweg 15-17, 27474 Cuxhaven	<a href="mailto:poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de">poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de</a>
6.	Landwirtschaftskammer Hannover - Obstbauversuchsanstalt Postfach 1220, 21635 Jork	<a href="mailto:ova.jork@lwk-niedersachsen.de">ova.jork@lwk-niedersachsen.de</a>
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) - Bezirksstelle Bremervörde Albrecht-Thaer-Straße 6a, 27432 Bremervörde	<a href="mailto:bst.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de">bst.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de</a>
8.	Industrie- und Handelskammer Stade Postfach 14 29, 21654 Stade	<a href="mailto:info@stade.ihk.de">info@stade.ihk.de</a>
9.	Handwerkskammer Lüneburg-Stade Postfach 14 48, 21654 Stade	<a href="mailto:info@hwk-bls.de">info@hwk-bls.de</a>
10.	HSE Untere Elbe Wetterndorf 13, 21720 Steinkirchen	<a href="mailto:info@avue.de">info@avue.de</a>
11.	Trinkwasserverband Stader Land Immengrund 5, 21739 Dollern	<a href="mailto:info@twv-staderland.de">info@twv-staderland.de</a>
12.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) - Kreisgruppe Stade, Im Bohrfeld 8 21684 Stade	<a href="mailto:kontakt@bund.stade.net">kontakt@bund.stade.net</a>
13.	NABU Niedersachsen Alleestraße 36, 30167 Hannover	<a href="mailto:info@NABU-Niedersachsen.de">info@NABU-Niedersachsen.de</a>
14.	Guderhandvierteler Vorschleusenverband, Herrn Peter Heinrich Bergfried 23, 21720 Guderhandviertel	analog per Post / Tel.
15.	Samtgemeinde Lühe - SG-Bauverwaltung Am Markt 21720 Steinkirchen - Gemeinde Guderhandviertel - Gemeindebrandmeister	<a href="mailto:bauamt@luehe-online.de">bauamt@luehe-online.de</a>

ANLAGE :

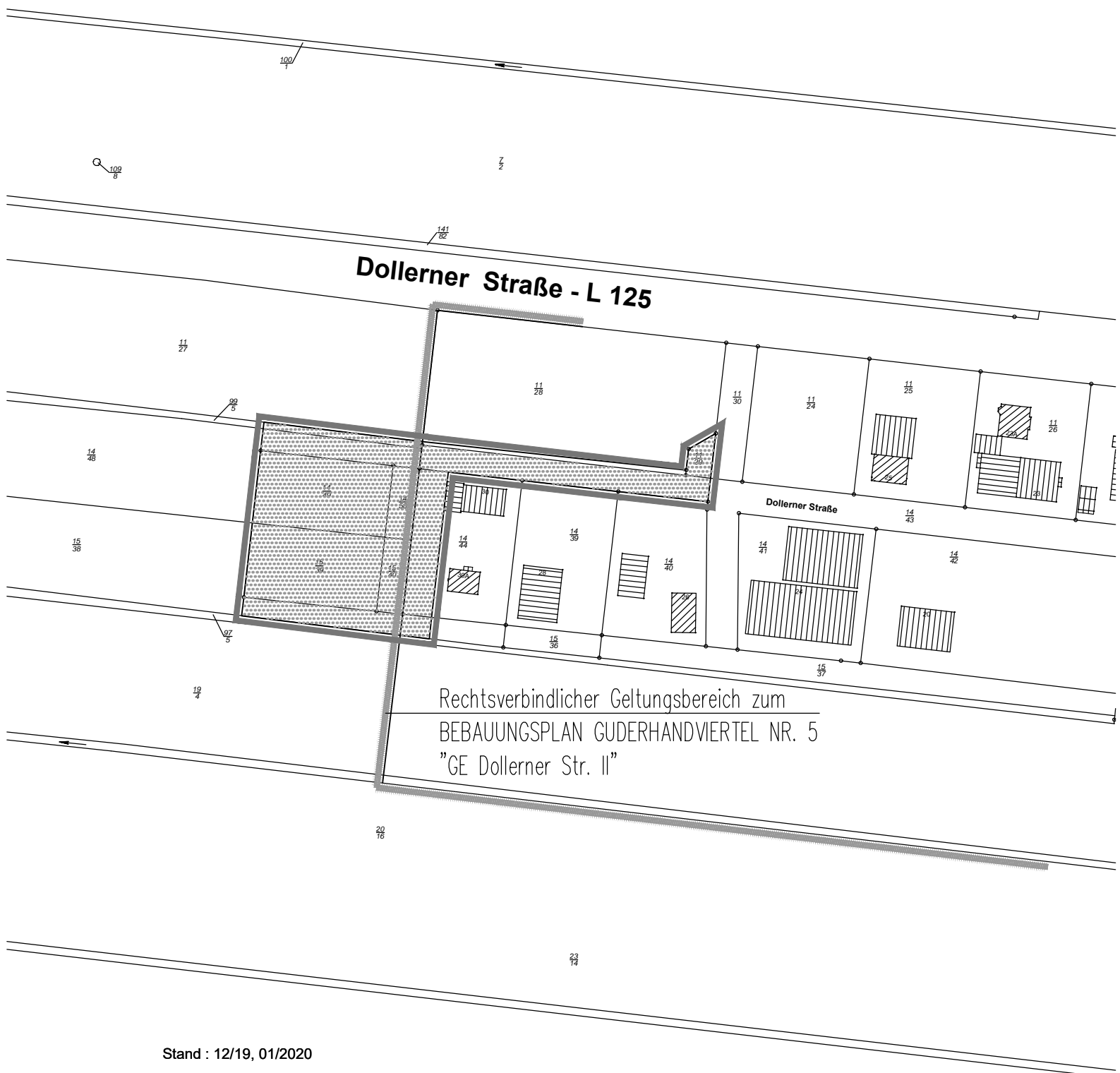
# AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5A "GE Dollerner Str. III" Gemeinde Guderhandviertel - SG Lühe



ÜBERSICHTSPLAN :

Hier : Darstellungen zu rechtverbindlichem und aktuellen Geltungsbereich

Maßstab: 1:ohne



Rechtsverbindlicher Geltungsbereich zum  
BEBAUUNGSPLAN GUDERHANDVIERTEL NR. 5  
"GE Dollerner Str. II"

## AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN GUDERHANDVIERTEL NR. 5A "GE DOLLERNER STR. III"

### KURZBESCHREIBUNG / VERANLASSUNG :

Der Landkreis Stade ist Träger des Rettungsdienstes. Zu den Aufgaben des Rettungsdienstes gehören an erster Stelle die dauerhafte Sicherstellung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Rettungsdienstleistungen (siehe § 2 Abs. 2 NRettDG) als medizinische, funktionale und wirtschaftliche Einheit, unter Berücksichtigung der zeitlichen Erreichbarkeit im Rahmen der rettungsdienstlichen Bestimmungen.

Der Landkreis Stade beschreitet dafür neue Wege. In diesem Zusammenhang wird landkreisweit der Rettungsdienst neu organisiert bzw. auch Rettungswachen im Raum neu geplant.

Der LK STD tritt dabei als Bauherr und Investor auf, aber selbst nicht als Dienstleiter im Sinne einer Hilfsorganisation. Diese sind durch den LK bestimmt und beauftragt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Guderhandviertel in seiner Sitzung am 08.07.2019 auf Antrag des Landkreis Stade die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a "GE Dollerner Str. III" im Sinne von §2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB, soll in westlicher Verlängerung des Bebauungsplanes Nr.5 "GE Dollerner Str. II" von 1999 eine neu zu nutzende gewerbliche Baufläche (GE- Gebiet) für die Ansiedlung der Rettungswache gesichert werden. Die Erschließung der neuen Baufläche soll, abweichend vom bestehenden Planrecht, über die inzwischen hergestellte Verlängerung der Dollerner Straße des Bebauungsplanes Guderhandviertel Nr. 5 erfolgen. Aus diesem Grunde sollen mit dem neuen Bebauungsplan "Guderhandviertel Nr. 5a" auch einige bisher bestehende planungsrechtliche Vorgaben aus dem B-Plan Guderhandviertel Nr. 5, wie z.B. Baufläche und Baugrenzen, Pflanzfläche, Geh- und Fahrrecht, aufgehoben bzw. geändert werden. Ferner soll durch diesen Bebauungsplan für den benachbarten Betrieb auf dem Flurstück 14/44 eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken 14/50 und 15/40 ermöglicht werden.

Die Entwicklung im Sinne von §8 BauGB ist zzt. noch nicht gegeben. Aktuell befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Lühe aber im Genehmigungsverfahren, so dass hiernach eine Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB voraussichtlich gegeben sein wird

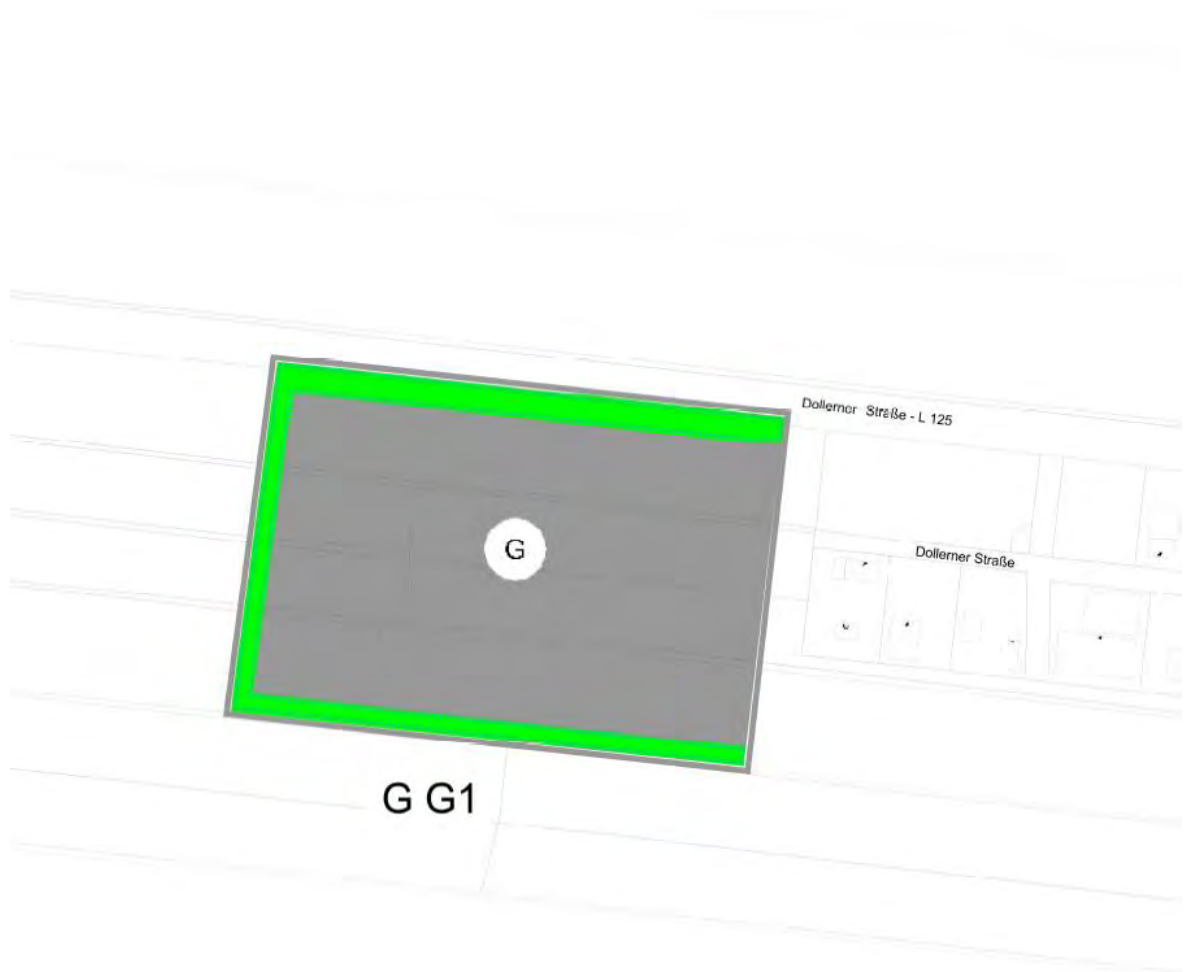
Die mit dem neuen Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen lassen sich, aufgrund der bereits erwähnten erforderlichen Änderungen und Aufhebungen von planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan Guderhandviertel Nr. 5 "GE Dollerner Str. II, nur auf der Grundlage eines Bebauungsplan-verfahren im Sinne von § 30 BauGB realisieren. Für die hier vorgesehene Rettungswache scheidet eine andere genehmigungsrechtliche Zulässigkeit, z. B. auf der Grundlage des § 35 Abs. 1, somit aus.

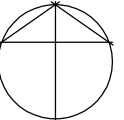
Ggf. wird, wenn naturschutzfachlich erforderlich, auch externe Kompensationsfläche in Anspruch genommen.

Guderhandviertel, den

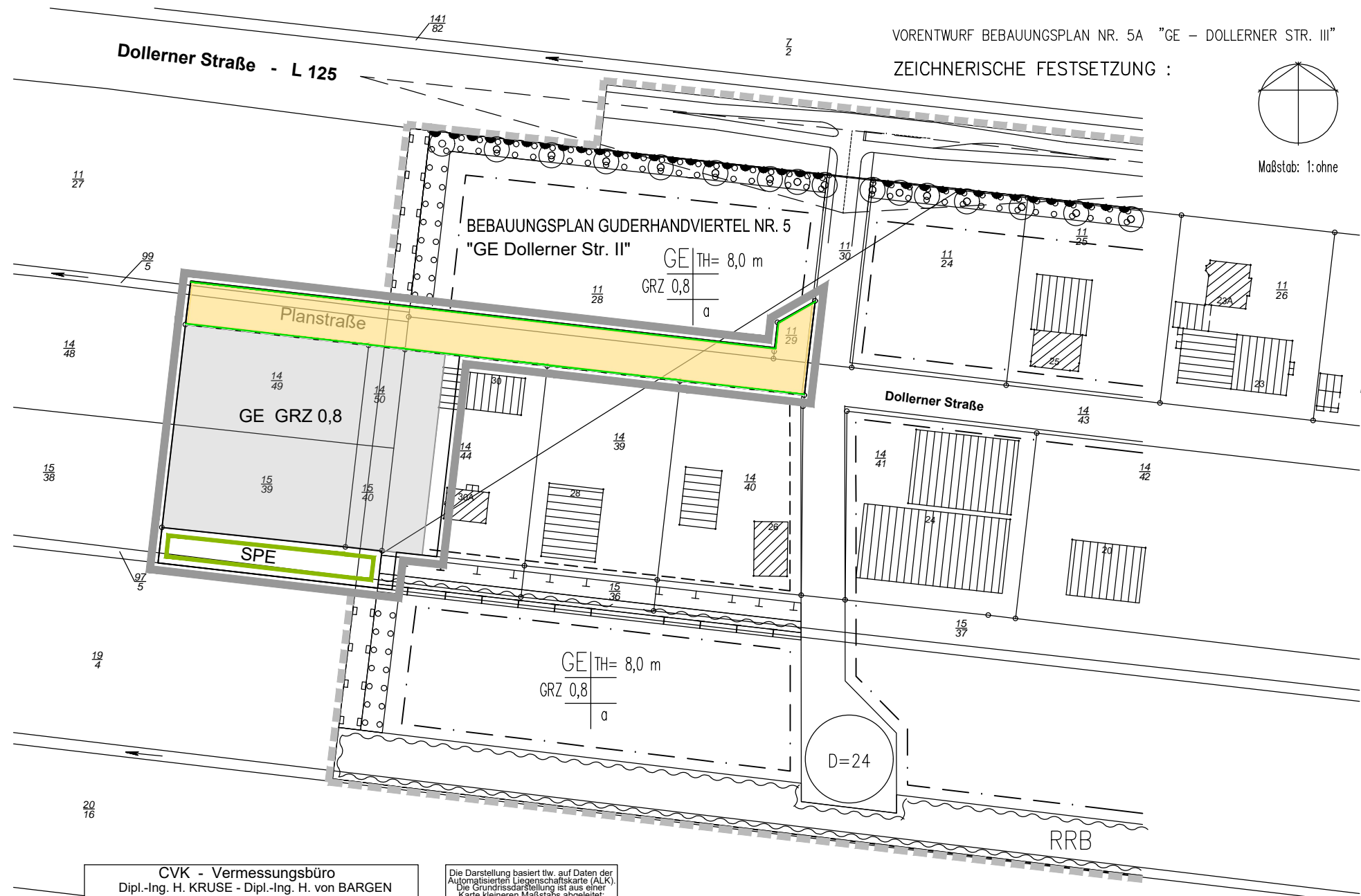
ANLAGE : AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SG. LÜHE

Hier : Teiländerungsfläche G G1 – Stand Genehmigungsantrag)  
Darstellungen zum Geltungsbereich : Gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen  
Art der baulichen Nutzung sowie Fläche für die Ortsrandgestaltung





Maßstab: 1:ohne



**CVK - Vermessungsbüro**  
 Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - Gottlieb-Daimler-Straße 3 - 21684 Stade  
 Telefon (0 4141) 5 35 93-0 Telefax (0 4141) 5 35 93-33 e-mail: info@cvk-vermessung.de  
 Internet: <http://www.cvk-vermessung.de>

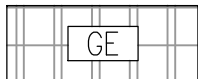
Die Darstellung basiert tlw. auf Daten der  
 Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).  
 Die Grundrissdarstellung ist aus einer  
 Karte kleineren Maßstabs abgeleitet.  
 evtl. eingeschränkte Genauigkeit.

Plangrundlage B-Plan Nr. 5a "Gewerbegebiet Dollerner Straße III" Gemarkung Guderhandviertel, Flur 3	Auftragsnummer	19 6041 5	
	Koordinatensystem	Maßstab	
	UTM-Koordinaten	1 : 1000	
	bearbeitet	22.10.2019	Mildeke
	geprüft	22.10.2019	Buuck



PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :



Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl als Beispiel

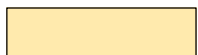
TH

Traufhöhe (TH) als Höhe baulicher Anlagen mit Angabe zur Bezugsebene

VERKEHRSFLÄCHE :



Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]



Öffentl. Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]

MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NNATUR UND LANDSCHAFT :



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE)  
mit Angabe der Maßnahme [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

SONSTIGE PLANZEICHEN :



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :



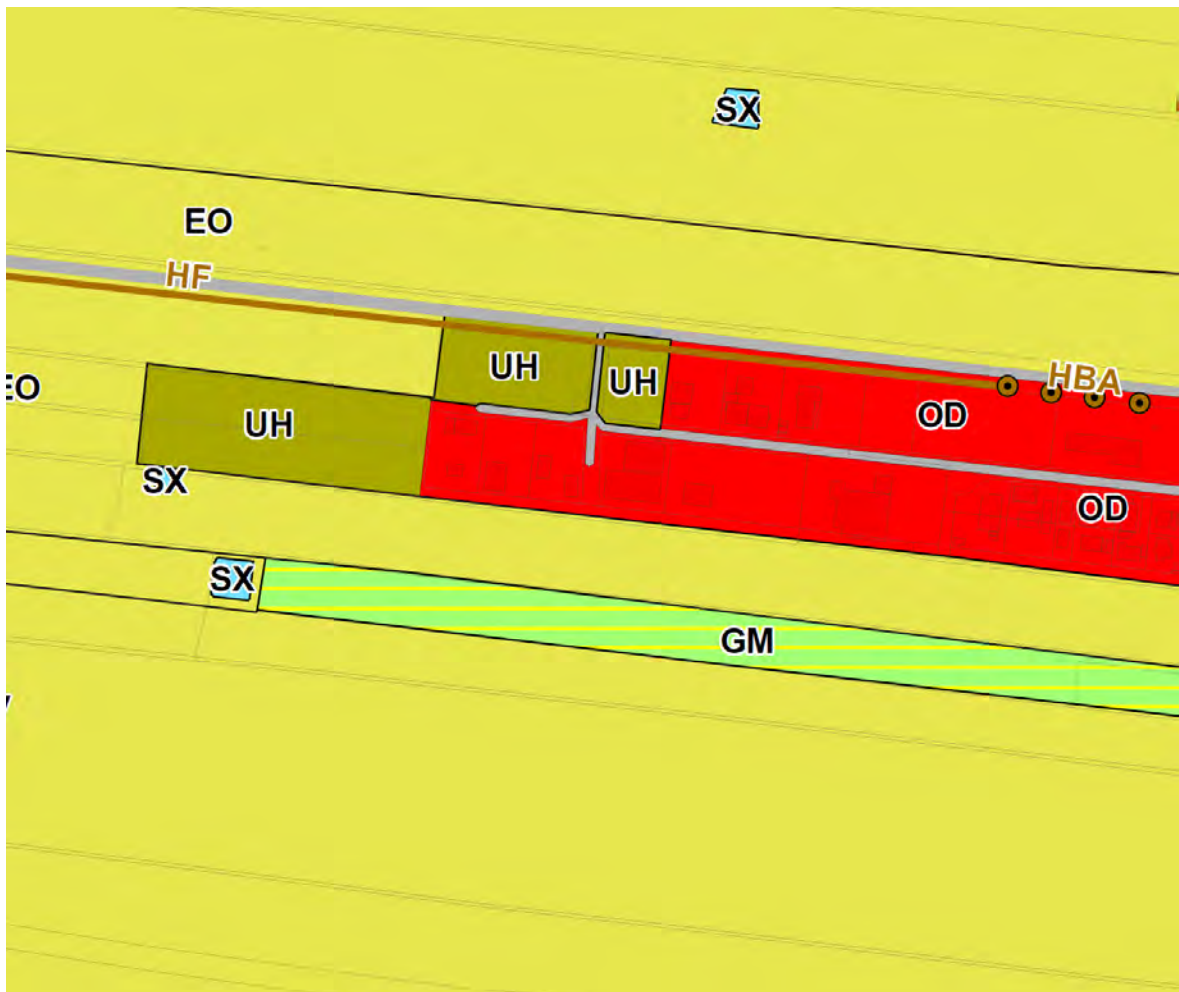
Darstellung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan  
Nr. 5 "Dollerner Str. II" von 1999



Wirksame Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ANLAGE : AUSSCHNITT LANDSCHAFTSPLAN SG. LÜHE 2018

Hier : Darstellungen zum Geltungsbereich (Ausschnitt Karte Bestand\_Biotope Blatt 2)



Legende betroffener Biotoptypen :

- UH = Halbruderale Gras- und Staudenflur  
(von allgemeiner Bedeutung)
- EO = Obstplantage  
(von allgemeiner Bedeutung)
- OD = Dorfgebiet / landwirtschaftliches Gebäude  
(von allgemeiner bis geringer Bedeutung)