

Gemeinde Hollern-Twielenfleth

**Begründung zum Bebauungsplan
Hollern-Twielenfleth Nr. 24 „Melau 30a“
mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, 28.06.2021

Teil I: Städtebaulicher Teil

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

B.Sc. Sebastian Schützner

Umweltbericht:

M. Sc. Martin Steffen

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der Raumplanung.....	4
3.2.	Kulturlandschaftsanalyse Altes Land	6
3.3.	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
3.4.	Denkmalschutz / Archäologie.....	7
3.5.	Kampfmittel	7
3.6.	Altlasten.....	8
3.7.	Bebauungspläne	8
3.8.	Gestaltungssatzung.....	8
4.	Festsetzungen.....	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
4.3.	Boden-, Natur- und Landschaftsschutz.....	9
5.	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Umweltbericht.....	11
9.	Flächen und Kosten.....	11

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gebäude eines ehemaligen Obstbaubetriebs werden seit längerem gewerblich und zum Wohnen genutzt (derzeit als Lager eines Küchenbauers). Eine Rückkehr zu einer landwirtschaftlichen Nutzung erscheint ausgeschlossen, die Anlagen sind für moderne Betriebe zu klein. Daher sollen mit diesem Bebauungsplan Regelungen für eine gewerbliche Nutzung der Gebäude getroffen werden, das Wohnhaus soll als Wohnhaus gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Daher sind die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Lüne erforderlich. Der B-Plan wird im sog. Normalverfahren mit Umweltbericht erstellt. B-Plan und FNP-Änderung laufen im Verfahren parallel.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

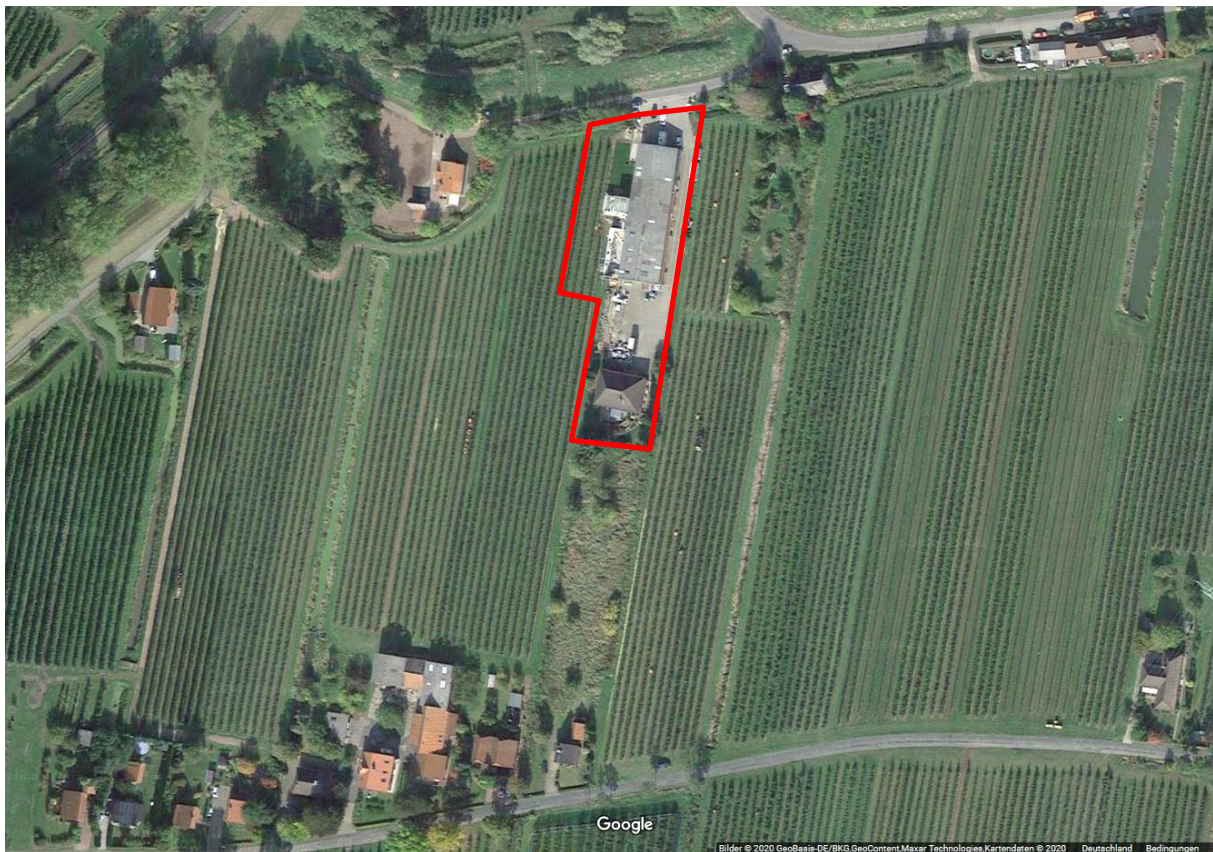


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Bilder © 2021 Google, Bilder © 2021 GeoBasis – DE/BKG, Maxar Technologies

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,5 ha liegt südlich der Straße Melau unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Hansestadt Stade, zu der das erschließende Straßengrundstück gehört. Umgeben wird das Plangebiet von Obstbauflächen. In der weiteren Umgebung befinden sich bewohnte Anwesen entlang der Straße Melau und weitere Siedlungsstrukturen südlich des Plangebiets.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zurzeit gilt das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Im Bereich Hollern-Twielenfleth bzw. im Alten Land sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 die Autobahn sowie die an die Elbe angrenzenden Bereiche als Biotopverbund und Natura 2000 Flächen gekennzeichnet. Auffallend ist das in der Nähe befindliche Kraftwerkssymbol für das Kernkraftwerk Stade. Weitere spezifische Kennzeichnungen sind für diesen Raum nicht vorhanden.

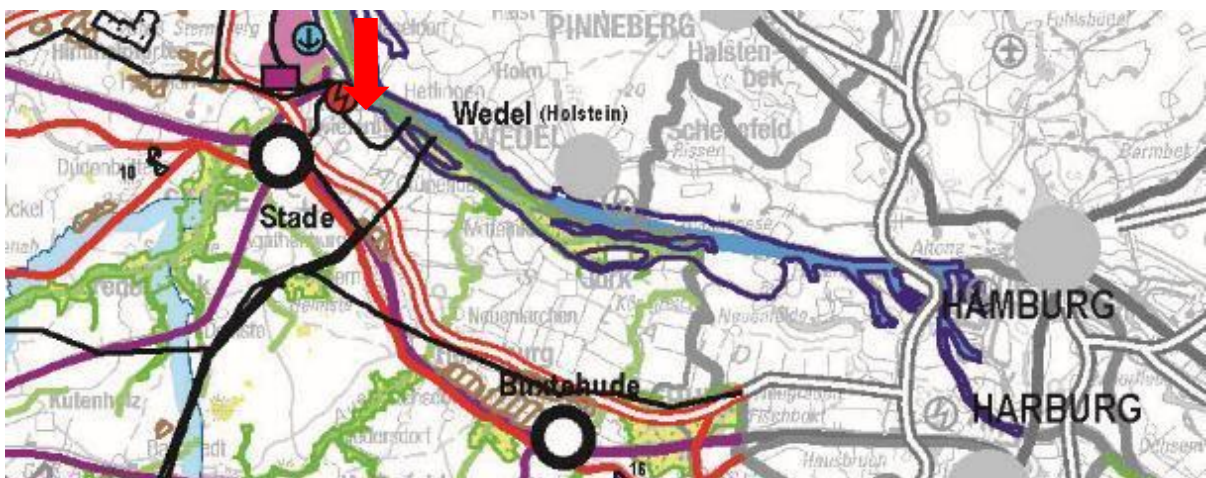


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (roter Pfeil)

Das LROP wird derzeit geändert (LROP-Änderung 2020). Für das Plangebiet sind keine Änderungen beabsichtigt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) in der Fassung der Neubekanntmachung von 2017 für den Landkreis Stade ist das Plangebiet zum Teil als vorhandene Bebauungs- / bauplanerisch gesicherter Bereich, zum Teil als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials dargestellt. Diese Darstellung steht nicht entgegen, da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und landwirtschaftliche Flächen nicht verloren gehen.

Westlich des Plangebiets sind laut Plan einzelne vorhandene Bebauungs- / bauplanerisch gesicherte Bereiche. Südlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg.

Das Alte Land, in dem das Plangebiet liegt, wird im RROP als eine „international bedeutsame Landschaft“ und als Kandidat eines UNESCO-Welterbeträgers dargestellt.

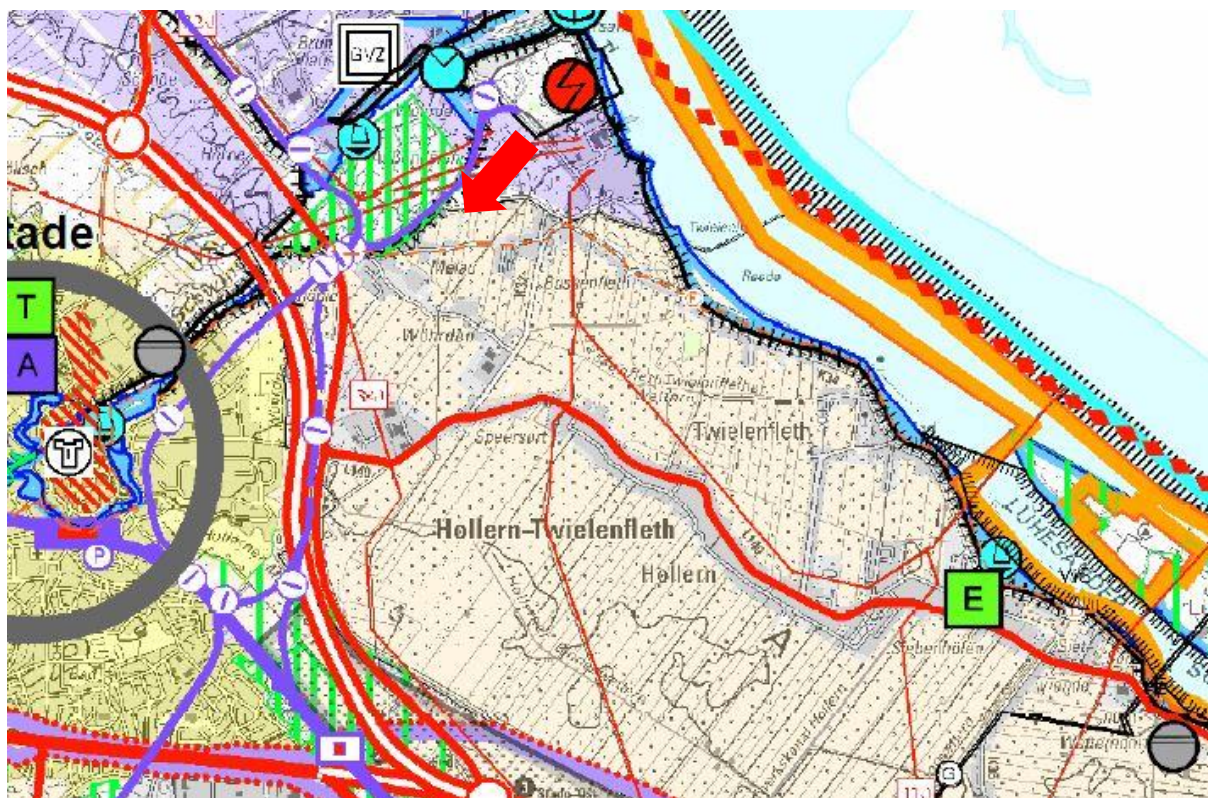


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2013 in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 mit Lage des Satzungsgebietes (Pfeil), ohne Maßstab

Zur gewerblichen Entwicklung im Landkreis Stade wird im RROP die Aussage getroffen, dass sich der Landkreis Stade u. A. mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Raumordnung zukunftsbeständig als aktiver Bestandteil der Metropolregion Hamburg entwickeln soll. Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises soll durch Neuansiedlung, Pflege und Entwicklung von gewerblichen Betrieben gestärkt und gesichert werden. Neue gewerbliche Bauflächen sind grundsätzlich in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsflächen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Diese sind durch kleinere, den einzelnen unterschiedlichen örtlichen Anforderungen gerecht werdende Gewerbegebiete zu ergänzen. Die Gemeinden sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine orts- und landschaftsangepasste Entwicklung von gewerblichen Bauflächen schaffen.

Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine Sicherung des Bestands. Dieser weicht zwar von dem Grundsatz ab, dass gewerbliche Flächen in den zentralen Orten zu konzentrieren sind, ist jedoch in die Gewerbestrukturen des Orts Melau integriert. Daher sind keine ungünstigen Auswirkungen auf die gewerbliche Struktur des Orts zu erwarten. Die bestehende Gewerbefläche Melau 30 fügt sich in die Gewerbestruktur des Ortes Melau ein und schafft ein ergänzendes Arbeitsplatzangebot.

Des Weiteren wird im RROP 2013 zum Küsten- und Hochwasserschutz folgende Aussage getroffen: Im Landkreis Stade besteht für die niedrig gelegenen Marsch- und Moorbereiche hinter der Hauptdeichlinie an der Elbe eine potenzielle Gefährdung. Da die Hauptdeichlinie des Küstenschutzes ständig unterhalten und an den neuesten Erkenntnisstand angepasst wird, ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit dieser Bereiche jedoch als sehr gering einzustufen.

Die Aufstellung dieser Satzung mit der Sicherung der bestehenden Gewerbefläche beeinträchtigt damit die Ziele der Raumordnung nicht.

Das RROP wird derzeit in Bezug auf die Festlegungen zur Windenergie geändert. Bis zum 12.07.21 lag der 2. Entwurf (2021) der 1. Änderung öffentlich aus. Für das Plangebiet sind keine Änderungen beabsichtigt.

3.2. Kulturlandschaftsanalyse Altes Land

In der Kulturlandschaftsanalyse Altes Land aus dem Jahr 2007¹ werden Aussagen getroffen, die bei der Entwicklung berücksichtigt werden sollen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen die historischen Schichten wie die Entwässerung, Grundstückstiefen, Parzellenstruktur und die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Für diesen Bereich genannte Ziele für die Kulturlandschaft Altes Land sind der Erhalt und die Entwicklung:

- vorrangig von agrarwirtschaftlich nutzbaren Flächen zur dauerhaften Sicherung der obstbaulichen und landwirtschaftlichen Produktion,
- der dörflichen Milieus und
- der Erholungsfunktion und deren Attraktivität für Erholungssuchende.

Diese Vorgaben sind auch auf diesen Bebauungsplan übertragbar. Die Aufstellung dieser Satzung steht den historischen Schichten nicht entgegen, sondern berücksichtigt weitgehend die vorhandene Struktur und entwickelt sie unter heutigen Gesichtspunkten weiter, ohne „Altes“ grundsätzlich zu negieren.

3.3. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe (Stand Neubekanntmachung 2020) stellt das Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Umrisse der Bestandsgebäude sind eingezeichnet. Das Plangebiet ragt westlich in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß Landschaftsplan, hinein. Die Darstellung Maßnahmenfläche ist überlagernd zur Fläche für die Landwirtschaft als Grundnutzung

Die geplanten Festsetzungen der Flächen im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet kann somit nicht aus der Darstellung des FNP entwickelt werden. Daher wird parallel zum B-Plan-Verfahren eine FNP-Änderung durchgeführt. Sie stellt die Flächen des Plangebiets zukünftig als gewerbliche Flächen dar.

¹ Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung; Kulturlandschaftsanalyse Altes Land; im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege; Köln 2007.

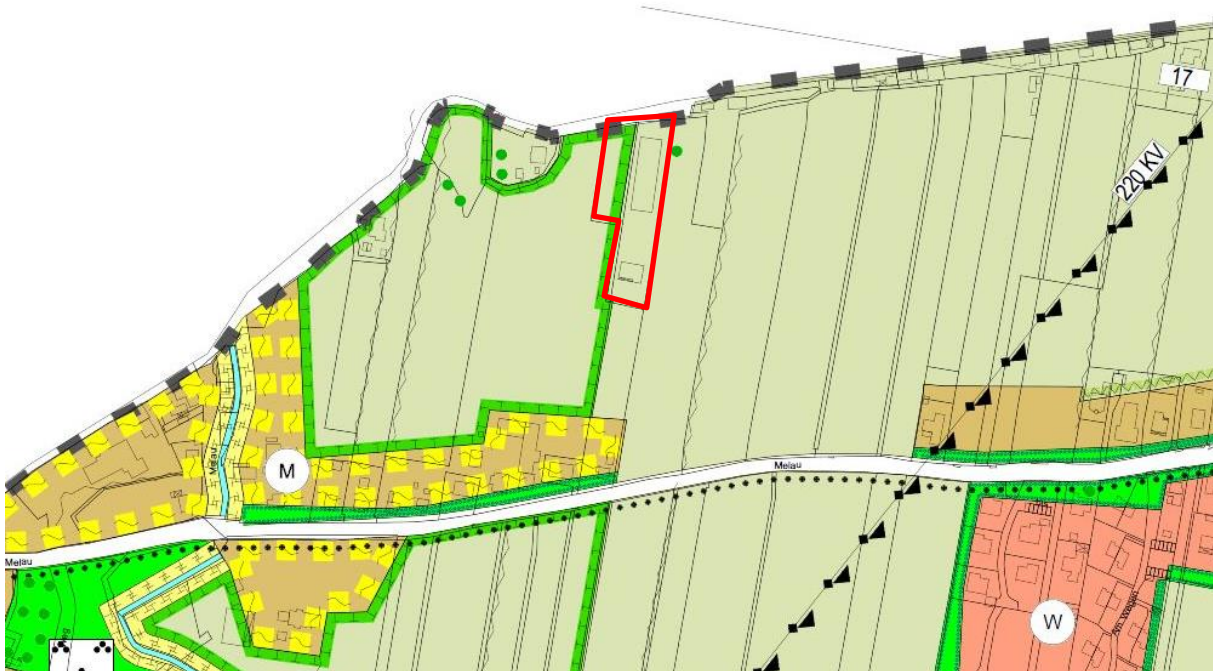


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2020) mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab

3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.5. Kampfmittel

Über eine Belastung mit Kampfmitteln ist nichts bekannt. Allerdings wurden auch keine Untersuchungen hierzu angestellt. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbaufirmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Vorhabenträger beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung.

Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden oder Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Stellen (Polizei, das Ordnungsamt, die Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover) umgehend zu benachrichtigen.

3.6. Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren Nutzungen im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Landkreis Stade umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

3.7. Bebauungspläne

Für das Plangebiet und seine Umgebung existieren keine Bebauungspläne.

3.8. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011 einschließlich ihrer 1. Änderung vom 10.02.2020. Innerhalb der Gestaltungssatzung gelten besondere örtliche Bauvorschriften. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschränkung besteht in der Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich störe. Dies sind sogenannte mischgebietstypischen Betrieben gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO, die auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnungen zulässig sind. Diese Beschränkung ist hier notwendig, da im Plangebiet auch bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig sind (Festsetzung 1.1). Aus städtebaulichen Gründen und aus Rücksichtnahme der umliegenden Nachbarn werden sind weitere Nutzungen unzulässig: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (Festsetzung 1.2); Vergnügungstätten und Spielhallen, Wettbüros, Bordelle, (Festsetzung 1.3); Einzelhandelsbetriebe (Festsetzung 1.4).

Sämtliche Festsetzungen dienen dazu dem RROP 2013 gerecht zu werden. Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird die Etablierung von Einzelhandel sowie ähnliche Nutzungen, die in zentralen Orten untergebracht werden sollen, an diesem Ort ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Baufelder, für die teilweise besondere Festsetzungen gelten (Bereiche A und B) .

Der Bereich A ist Teil der gewerblich genutzten Baufläche. Hier besteht bereits eine Betriebsleiterwohnung, die durch diesen B-Plan planerisch gesichert werden soll (textliche Festsetzung 1.5). Wegen der Nähe zur gewerblichen Halle sollen hier keine sonstigen Wohnungen zulässig sein. Die Wohnung darf gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur genutzt werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie

für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sie muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sein.

Im Bereich B befindet sich da ehemalige Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebs. Es ist von der
gewerblichen Halle abgesetzt und eignet sich uneingeschränkt zum Wohnen. Um den Bestand weiter
nutzen zu können, sind hier bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche
sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung und
geben die Möglichkeit, die Betriebshallen zu erweitern.

Es wird eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt. Die nach § 17 BauNVO definierte
Obergrenze für Gewerbegebiete beträgt 0,8, sodass die Oberwerte der BauNVO eingehalten werden.

Zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14
BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Plangebiet lediglich un-
terbaut werden kann die festgesetzte GRZ um 0,15 auf maximal 0,75 überschritten werden. Diese Be-
grenzung ist für den Betrieb ausreichend, damit wird die Versiegelung insgesamt auf das notwendige
begrenzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, zusätzlich erfolgt eine Begrenzung
der Traufhöhe auf 9,0 m und der Gebäudehöhe auf 12,0 m. Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe
orientieren sich am Gebäudebestand sowie an den üblichen Festsetzungen für Lagerhallen im Alten
Land mit einer Dachneigung von mind. 8° Neigung. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der
Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bezugspunkt der Höhenmessung für die
Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie (s. textliche Fest-
setzung 1.6).

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Dabei ergeben sich zwei
Baufenster zur Errichtung bzw. Sicherung einer Halle zum gewerblichen Betrieb und eines Wohnge-
bäudes. Es ergeben sich damit ein Baufeld für das Wohngebäude von 18 m x 14,5 m und für die Ge-
werbehalle von 55 m x bis zu 27,5 m. Die Ausrichtung der Baufenster folgt den Bestandsbauten.

Die ortsübliche **Bauweise** entlang der Straße Melau sind Gebäude in offener Bauweise. Diese Bauweise
wird für den Bebauungsplan übernommen, sodass eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand
festgesetzt wird, In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Um längere Ge-
bäude zu ermöglichen, wird hier eine sog. abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Länge von über
50 m ermöglicht. Zusätzlich wird die Firstrichtung festgesetzt. Sie orientiert sich an der hier vorhande-
nen Parzellenstruktur in Nord-Süd-Richtung sowie an der vorhandenen Bebauung. Weitere Festset-
zungen hierzu werden über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Es gilt der der grundsätzliche
Grenzabstand von 3 m nach Nds. Bauordnung (NBauO).

4.3. Boden-, Natur- und Landschaftsschutz

Es wird eine Festsetzung getroffen, bei der zur Außenbeleuchtung nur LED-Lampen und Beleuchtungs-
anlagen zugelassen werden, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen und
nur staubdichte Leuchten zu verwenden sind. Dies dient dem Schutz von Vögeln und Insekten (siehe

Festsetzung 1.8). Weiterhin wird festgesetzt, dass nur Lichtquellen zu verwenden sind, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

5. Verkehrliche Erschließung

Durch diese Satzung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation oder der Erschließung.

Die Erschließung des Gewerbebetriebs wird über die öffentliche Straße Melau im Norden geregelt. Die innere Erschließung liegt in der Hand des Vorhabenträgers.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen Melau und Butendiek im weiteren Verlauf über die Bassenflether Chaussee in Richtung Speersort. Über diese sind die Landesstraße L 111 und die A 26 zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Bushaltestelle Bassenfleth Kurze Straße östlich des Plangebiets an der Bassenflether Chaussee Straße, welche nach 10 Minuten Fußweg zu erreichen ist. Diese ist durch die Buslinie 2051, 2052 und 2054 an den Bahnhof Stade angebunden ist. Am Bahnhof Stade erfolgt der Übergang zum Regionalverkehr in die S3 (Stade-Pinneberg) oder Regionalbahnen RB 5 (Hamburg-Cuxhaven).

6. Ver- und Entsorgung

Durch die eventuelle Erweiterung der versiegelten Flächen wird es zu einem erhöhten Regenwasseraufkommen im Gebiet kommen. Dies macht eine Regenrückhaltung z. B. in Form von Regenrückhaltebeckens oder der Aufweitung von Gräben erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen wird festgesetzt, dass ein Oberflächenwasserabfluss von höchstens 1,5 l/sec x ha statistisch nur einmal in fünf Jahren überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe hin nicht zu überlasten (siehe Festsetzung 1.9).

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren im Rahmen des Bauantrags erforderlich.

7. Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet hat einen Abstand von ca. 40 m zur nächstgelegenen Bebauung im Osten und 50 m im Westen (jeweils landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude). Auf der gegenüberliegenden südlichen Feldseite an der Straße Melau sind die nächsten Gebäude rund 150 m entfernt. Dieses Gebiet ist als Mischgebiet oder Dorfgebiet einzustufen. Die Nachbarschaft dieses Gewerbegebiets mit Misch- oder Dorfgebieten ist als konfliktarm einzustufen, da die Gewerbebetriebe im Plangebiet das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen und auch innerhalb eines Misch- oder Dorfgebiets zulässig wären. Schalltechnische Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Nutzungen haben nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu erfolgen.

8. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für diesen B-Plan und die Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Teil II der Begründung). Er enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

- folgt im weiteren Verfahren -

9. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 4.997 m² die vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Kosten

Der Gemeinde Hollern-Twielenfleth entstehen durch die Umsetzung des B-Plans keine Kosten. Sowohl die Bau- wie die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Hollern-Twielenfleth, den

.....

Bürgermeister