

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.14 "Ehemaliger Obsthof Spieß"
des FLECKEN FREIBURG/ Elbe -SG. Nordkehdingen - Ldkrs. Stade

Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	S. 1
2.	Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.3,6 und 6a	S. 1
3.	Allgemeine Zwecke und Ziele	S. 1
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	S. 1
5.	Gegebenheiten	S. 2 - 5
5.1	Lage - Topographie - Boden	S. 2
5.2	Flächennutzung - Siedlungsstruktur	S. 2
5.3	Eigentumsverhältnisse	S. 2
5.4	Verkehrsverhältnisse	S. 3
5.5	Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung	S. 4
5.6	Grünflächen- Öffentl. Kinderspielplatz	S. 4 - 5
5.7	Immissionsbelastung	S. 5
5.8	Natur und Landschaft	S. 5
6.	Zu den Festsetzungen	S. 5 - 8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 5 - 7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	S. 5
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 6
6.1.3	Bauweise	S. 6
6.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	S. 6 - 7
6.1.5	Zahl der zu erwartenden Neubauten	S. 7
6.2	Verkehrliche Anlagen	S. 7 - 8
7.	Erschließungsvertrag	S. 8
8.	Örtliche Bauvorschrift	S. 8
9.	Eingriffsbeurteilung	S. 8 - 9

Anlage: Ausarbeitung der Gesellschaft für Landeskultur
vom Juni 1992

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" erstreckt sich zwischen den Bebauungsplangebietes Nr.3 "Nördlich des Fischteiches", Nr.5a "Am Mühlenweg" sowie Nr. 6 und 6a bis zur vorhandenen Randbebauung an der Landesstraße L 111 in Höhe der nördlichen Grenze des letztgenannten Bebauungsplangebietes.

In den Planbereich sind einige Flurstücke aus den Gebieten der Bebauungspläne Nr.3. Nr. 6 und 6a zwecks Änderung einiger der zur Zeit hierfür geltenden Festsetzungen mit einbezogen; es handelt sich um die Flurstücke 20/37, 20/11, 20/8 teilweise, 20/7 sowie 33/36 und 33/39 teilweise im westlichen bzw, östlichen Randbereich- alle in Flur 19 der Gemarkung Freiburg/Elbe.

Das Bebauungsplangebiet Nr.14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" umfaßt rd. 6 ha.

2. Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.3, 6 und 6a:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" treten die betroffenen Teile der Bebauungspläne Nr. 3 "Nördlich des Fischteiches" sowie Nr.6 und 6a außer Kraft. (Hierzu auch Abschnitt 1, Satz 2)

3. Allgemeine Zwecke und Ziele:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung eines noch un bebauten Gebietes für Wohnzwecke.

4. Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der neu zu erschließende Bereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Außerdem ist eine Straßenverbindung im Zuge vorhandener Straßen zwischen den Bebauungsplangebietes Nr. 6 und Nr.3 vorgesehen, die zur Entlastung der Ortsmitte später in südöstlicher Richtung weiter an die Landesstraße L 113 herangeführt werden soll.

- 2 -

5. Gegebenheiten:

5.1 Lage- Topographie- Boden:

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines ausgedehnteren Wohngebietes südwestlich des alten Ortskernes, das zukünftig zur Ortsmitte hin noch weiter entwickelt werden soll.

Nach der Deutschen Grundkarte M. 1: 5 000 liegt das Gelände, bei dem es sich um abgezielten Marschboden handelt, auf etwa 2,0 m über NN.

5.2 Flächennutzung- Siedlungsstruktur:

Das zu erschließende Gebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt, und zwar überwiegend als Ackerfläche.

Die den Planbereich umgebende Siedlungsfläche setzt sich im wesentlichen aus eingeschossiger Einfamilienhausbebauung zusammen mit Hausgrundstücken von etwa 700 m² und mehr Größe. Die bauliche Aushutzung liegt dabei zumeist unter den zulässigen Werten für die Geschöß- und Grundflächen (GFZ/GRZ), die in den Bebauungsplänen Nr.3 mit 0,5/0,4, Nr.5a mit 0,3/0,2 und Nr.6 bzw. 6a mit 0,5/0,4, 0,5/0,3 sowie 0,4/0,3 festgesetzt sind.

Für die Art der baulichen Nutzung ist in den angrenzenden Bebauungsplangebietten fast ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; eine Ausnahme hiervon bildet ein als Mischgebiet (MI) ausgewiesener Wohnbereich im Bebauungsplan Nr. 6 a , der nordwestlich an das vorliegende Bebauungsplangebiet angrenzt bzw. teilweise in dessen Bereich mit einbezogen worden ist.

5.3 Eigentumsverhältnisse:

Die in den vorliegenden Bebauungsplan mit einbezogenen Teilflächen der Bebauungspläne Nr.3 und Nr.6 a sind vornehmlich gemeindeeigene Wege- und Grünflächen (Flurstücke 20/37, 20/8 teilw., 33/36, 33/38 teilw. und 33/39 teilw. der Flur 19)

Die übrigen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die zu erschließende Fläche wird von einem Bauträger erworben werden und zu gegebener Zeit in privates Einzel Eigentum übergehen.

3.

5.4 Verkehrliche Anbindung:

Das Bebauungsplangebiet wird östlich und westlich von je einer Wohnsammelstraße tangiert, und zwar von der Straße "Am Fischteich" (Planstraße A im B.-Plan Nr.3) bzw. der Feldstraße (Planstraße A im B.-Plan Nr.6).

Die Straße "Am Fischteich" zweigt von der Landesstraße L 111 innerhalb der Ortsdurchfahrt ab und endet an einem Wanderweg, der südlich zum Fischteich führt. Im Einmündungsbereich an der L 111 ist diese Straße voll ausgebaut, auf der übrigen Strecke jedoch erst als Baustraße befestigt.

Die Feldstraße ist über die weiter westlich verlaufende Wiesenstraße ebenfalls von der L 111 aus zu erreichen. Dieser Straßenzug ist voll ausgebaut, die Feldstraße insbesondere als verkehrsberuhigte Straße. In Fortsetzung des nördlichen Abschnittes der Feldstraße soll die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen vorgesehene Straßenverbindung zur L 113 hin durch das vorliegende Bebauungsplangebiet auf den vorhandenen Karpfenweg (Planstraße C im B.-Plan Nr.3) zugeführt werden; entsprechende Einmündungsradien sind an der Westseite der Straße "Am Fischteich" bereits eingemessen worden.

Etwa 80 m nördlich der Feldstraße zweigt der Reiherstieg (Planstraße B im B.-Plan Nr.6a) von der Wiesenstraße ab und endet als Stichstraße mit Wendeplatz an der westlichen Grenze des zu erschließenden Geländes, in das hinein diese Straße fortgeführt werden soll. Der Reiherstieg ist bisher als Baustraße befestigt. Der schon eingemessene Wendeplatz erübrigt sich nach Verlängerung der Straße und soll auf die Straßenbreite reduziert werden, weshalb dieser Bereich des Bebauungsplanes Nr.6 a in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 mit einbezogen worden ist.

Die in Höhe des Reiherstieges im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.3 ausgewiesene Planstraße B ist bisher nicht angelegt worden und mit einer Durchführung ist in absehbarer Zeit auch nicht zu rechnen, da das betroffene private Grundstück vorläufig nicht zur Verfügung steht; für den verlängerten Reiherstieg ist daher ein neuer Wendeplatz auszuweisen. Die Planstraße E des B.-Planes Nr.6, die vom südl. Abschnitt der Feldstraße abzweigt und bereits eingemessen ist, soll bei der Erschließung des vorliegenden Gebietes genutzt werden.

- 4 -

5.5 Ver- und Entsorgung/ Oberflächenentwässerung:

Anschlußmöglichkeit an alle zentralen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist gegeben.

Die Sammelleitungen liegen in allen angrenzenden Straßen. Eine Teilverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung wird im Bereich des bisherigen Wendeplatzes am Reiherstieg erforderlich, da die Verkehrsfläche an dieser Stelle auf die Straßenbreite reduziert und ein neuer Wendeplatz ca.60 m weiter östlich ausgebaut werden wird (hierzu auch Abschn.3); der Flecken Freiburg/ Elbe übernimmt als Verursacher der Leitungsumlegung die Kosten.

Für die an die Feldstraße unmittelbar angrenzenden neuen Baugrundstücke ist zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Nordkehdingen zur Grundstücksentwässerung im Vorgartenbereich festgesetzt, da die vorhandene Leitung nicht ausreichend bemessen ist.

Die im Flächennutzungsplan noch eingetragene 20-KV-Elt.-Freileitung ist in der Zwischenzeit abgebaut worden.

Das Plangebiet liegt im Polder 13 der Abt.Freiburg des Entwässerungsverbandes Nordkehdingen. Hauptvorfluter für den Bereich ist das "Freiburger Fleth" (Gew.II./.). Die Oberflächenentwässerung erfolgt nach der mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung Freiburg/ Elbe- Südwest vom Juni 1982 (Baugenehmigung Regenwasserpumpwerk v. 28.12.1982 LK Stade, Az.: 63- 17- 821428).

5.6 Grünflächen- Öffentlicher Kinderspielplatz:

Entlang der Westseite der Straße "Am Fischteich" ist im Bebauungsplan Nr.3 eine 10 bis 15 m breite Grundstücksrestfläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt.(Flurstücke 33/36 und 33/39 teilweise). Der Rat des Flecken Freiburg/Elbe hat beschlossen, diese Fläche den künftigen privaten Baugrundstücken zuzuschlagen.

Das dreieckförmige kleine Flurstück 20/37 an der Feldstraße ist im Bebauungsplan Nr.6 als öffentlicher Grünplatz ausgewiesen. Auf diesem Flurstück befand sich zugleich ein Mast der Elt.-Freileitung, der inzwischen abgebaut worden ist. Die Fläche ist in Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zu einem neuen Anliegergrundstück abzuändern.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für das neue Wohngebiet ist nicht erforderlich, da der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.6 vorhandene Kinderspielplatz mit rd. 1.300 m² ausreichend groß bemessen worden ist, um zur Benutzung für das Erweiterungsgebiet mit herangezogen werden zu können. Mit der Anzeige des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flecken Freiburg/Elbe ein Antrag gemäß § 5 Abs.2 Nds.Spielplatzgesetz (NSpPG) zum Verzicht auf einen Kinderspielplatz im Gebiet dieses Bebauungsplanes stellen, in den der Nachweis erbracht werden wird, daß die vorhandene Spielplatzfläche gemäß § 3 NSpPG mind. 2 v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen.

5.7 Immissionsbelastung:

Immissionsbelastungen, die das vorliegende Bebauungsplangebiet beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt.

5.8 Natur und Landschaft:

Eine eingehende Darstellung der natürlichen Grundlagen (Natürliche Standortverhältnisse und Biotoptypen) im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der Ausarbeitung der Gesellschaft für Landeskultur GmbH Bremen (GfL) vom Juni 1992 enthalten, die als Anlage Bestandteil der Begründung wird. Hierzu auch Abschnitt 9.Eingriffsbeurteilung.

6. Zu den Festsetzungen:

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

6.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Für das Neubaugebiet wird dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen entsprechend Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die wegen einer Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche in das vorliegende Bebauungsplangebiet mit einbezogenen Hausgrundstücke Reiherstieg Nr.3 und 6 (Flurstücke 20/7 und 20/11) bleiben unverändert Mischgebiet (MI).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Da Überwiegend Nachfrage nach Einfamilienhäusern besteht, werden die Festsetzungen für das vorliegende Neubaugebiet denen der angrenzenden vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Höchstmaße für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) betragen 0,5/0,4 bzw. 0,4/0,3. Um Dachausbauten zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) als Vollgeschoß gerechnet werden, ist im Überwiegenden Teil des Gebietes die Zahl der Vollgeschosse Z mit II als Höchstwert festgesetzt. Die Beschränkung der zulässigen Zweigeschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet auf das Dachgeschoß wird durch die textliche Festsetzung "Im Bereich der zulässigen Zweigeschossigkeit des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muß das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß errichtet werden" abgesichert; durch eine örtliche Bauvorschrift, in der die Dachneigung mit mindestens 30° und das Höchstmaß für Drempe mit 0,50 m festgelegt sind, soll außerdem sichergestellt werden, daß im Erscheinungsbild eingeschossige Bebauung gewahrt bleibt. Für die Grundstücke Reiherstieg Nr.3 und Nr.6 bleiben die bisherigen Festsetzungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert.

6.1.3 Bauweise:

Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise (0), ergänzt durch Festsetzungen, daß nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, ist auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes beiderseits der Planstraße D beschränkt, der eine Übergangszone von etwas verdichteterer Bebauung im nördlichen Teilbereich zur aufgelockerten Bebauung im südlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr.5a darstellt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen:

Eine verhältnismäßig enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll bewirken, daß gegeneinander abgesetzte Gebäudegruppierungen entstehen.

Für das aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 6a einbezogene Grundstück Reiherstieg 6 ergibt sich eine Vergrößerung der Grundstücksfläche und damit auch deren Überbaubarkeit infolge des Fortfalles des bisherigen Wendeplatzes.

6.1.5 Zahl der zu erwartenden Neubauten:

Bei etwa der gleichen Besiedlungsdichte, die die Bebauungsplangebiete Nr.3 und Nr.6 bzw. 6a nach ihrer Durchführung aufweisen, kann mit etwa 70 Neubaugrundstücken im vorliegenden Bebauungsplangebiet gerechnet werden.

6.2 Verkehrliche Anlagen: (hierzu auch Abschnitt 5.4)

Die Bemessung und Führung der ausgewiesenen Erschließungsstraßen war durch bestehende Vorplanungen bereits weitgehend bestimmt.

Es wurde angestrebt, durch die Anordnung von Stichstraßen mit Wendeplätzen und Gehwegverbindungen verkehrsberuhigte, begrenzte Straßenräume zu schaffen, die zugleich in sich abgeschlossene Bauabschnitte darstellen.

Außer Flächen für öffentliche Parkplätze und für Anpflanzungen war entsprechend einem Ratsbeschluß auch ein Stellplatz für Wertstoffsammelbehälter an geeigneter Stelle einzuplanen; hierfür wurde eine bequem anzufahrende Fläche an der Planstraße A (Verbindung zwischen der Feldstraße und der Straße Am Fischteich) gewählt.

In den Einmündungsbereichen der Planstraße A wird die Eintragung von Sichtdreiecken mit einer textlich festgesetzten Nutzungsbeschränkung für erforderlich gehalten; dadurch sind insbesondere an der Einmündung in die Straße Am Fischteich zukünftige private Grundstücksflächen betroffen.

Der bisher ausgewiesene Wendeplatz am Reiherstieg (Bebauungsplan Nr.6a) wird in Zusammenhang mit der Verlängerung dieser Straße aufgegeben und etwa 60 m weiter östlich angeordnet. Der Flecken Freiburg ist bereit, die für den Straßenverkehr nicht mehr benötigte Fläche zu gegebener Zeit an den Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Reiherstieg Nr.6 zu verkaufen.

Einzelheiten des Straßenausbaues werden in den zu erstellenden Straßenausbauplänen festgelegt.

7. Erschließungsvertrag:

Der Straßenausbau wird durch den Bauträger übernommen und entsprechend einem mit der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrag durchgeführt werden.

8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Wie im Abschnitt 6.1.2- Maß der baulichen Nutzungsbereits ausgeführt worden ist, werden vor allem in Hinblick auf die zulässige eingeschränkte Zweigeschossigkeit im WA- Gebiet Regelungen für die Dachausbildung durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 sowie den §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffen.

Es wird eine Mindestdachneigung von 30° für die Hauptgebäude vorgeschrieben, um die künftige Bebauung ihrer Umgebung und der heimischen Bauart anzupassen. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen, um wirtschaftliche Ausführungen dieser baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Die Höhe etwaiger Drepel darf das Maß von 0,50 m nicht überschreiten, weil die Struktur einer eingeschossigen Bebauung gewahrt bleiben soll.

9. Eingriffsbeurteilung:

Zur Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen, die seitens des Landkreises Stade aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den §§ 3(2) und 4 BauGB in der Stellungnahme vom 01.11.1991 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" vorgebracht worden sind, hat der Flecken Freiburg/ Elbe die Gesellschaft für Landeskultur GmbH-GfL, Bremen mit der Erstellung einer Eingriffsbeurteilung beauftragt. Die Eingriffsbeurteilung vom Juni 1992 wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung, wie auch im Abschnitt 5.8- Natur und Landschaft- ausgeführt ist.

B e g r ü n d u n g zum B.-Plan Nr.14 "Ehem. Obsthof Siebs) mit örtl.
Bauvorschrift des Flecken Freiburg/Elbe - SG. Nordkehdingen- LK.Stade.

- 9 -

Aus der Eingriffsbeurteilung sind eine eingehende Bestandsaufnahme, die Bewertung des Untersuchungsraumes nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen, eine Darstellung des Umfangs der Beeinträchtigungen sowie eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung in Text und Karte zu ersehen.

Den Eingriffen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sowie Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Soweit Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht realisierbar sind, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, die mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade erörtert und abgestimmt worden sind; es handelt sich dabei um eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung durch Anlage einer Baumreihe am Mühlenweg außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie um Gehölzanzpflanzungen am Weg "Am Fischteich".

Für den Flecken Freiburg/Elbe bearbeitet
im Mai 1991
ergänzt im Juni 1993/ Februar 1994

[Handwritten Signature]
DIN.-RD. SIMON TOSECK
ARBEITEN IM PDA
THURMSTRASSE 15A
21080 FLECK/ELBE

Der Rat des Flecken Freiburg/ Elbe hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" in seiner Sitzung am 19. Juli 1994 beschlossen.

Freiburg/ Elbe, den 01.12.1994



Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit dem Original wird beglaubigt.

Freiburg/Elbe, den 10.10.96

Flecken Freiburg Elbe

Der Gemeindefunktor

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
Gemeindefunktor



**EINGRIFFSBEURTEILUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"EHEMALIGER OBSTHOF SPIEB"**

FLECKEN FREIBURG/ELBE (LANDKREIS STADE)

Ausarbeitung im Auftrage der Gemeinde:

GESELLSCHAFT FÜR LANDESKULTUR GMBH BREMEN
Friedrich-Mißler-Straße 42
2800 Bremen

Bearbeitung: M. Schupp, Biologe

Bremen, Juni 1992

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Einleitung	1
1.1	Veranlassung, gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Aufgabenstellung	2
1.3	Lage des Untersuchungsraumes und derzeitige Flächennutzung	3
2.	Natürliche Grundlagen	5
2.1	Natürliche Standortverhältnisse	5
2.2	Biototypen	6
3.	Bewertung des Planungsraumes aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege	10
3.1	Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz	10
3.2	Bewertungsaspekt Landschaftsbildschutz	12
4.	Beschreibung des Planungsvorhabens	13
5.	Auswirkungen des geplanten Bebauungsgebietes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	14
6.	Weitere Planungen	17

1. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlagen

Der Rat des Flecken Freiburg/Elbe hat in seiner Sitzung am 30.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" beschlossen und beabsichtigt hierüber die Ausweisung eines Bebauungsgebietes.

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu können nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan u.a. festgesetzt werden:

"20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

(...)

25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzte Flächen

- a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;"

§ 6 des NNatG sieht vor, daß Gemeinden zur Vorbereitung von B-Plänen Grünordnungspläne erstellen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist.

Zwar gilt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht als Eingriff nach § 7 NNatG, bei der Ausführung des Planes kann es jedoch zu Eingriffen im Sinne des NNatG kommen.

Ein Eingriff (im Sinne § 7 NNatG) liegt vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert wird und diese Veränderung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen. Es ist dann zu prüfen, ob die Beeinträchtigungen vermieden werden können (§ 8 NNatG). Ist das nicht der Fall, müssen sie ausgeglichen werden (Ausgleichsmaßnahme nach § 10 NNatG). Ist ein Ausgleich nicht möglich, ist die Maßnahme unzulässig, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen (§ 11 NNatG). Ist das nicht

der Fall, müssen die verlorengehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederhergestellt werden (Ersatzmaßnahme nach § 12 NNatG).

Um die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen des geplanten Bebauungsgebietes auf Grundlage des BauGB und des NNatG berücksichtigen zu können hat die Gemeinde der GfL am 12.02.1992 den Auftrag zur Erstellung einer Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan erteilt.

1.2 Aufgabenstellung

Die Aufgaben der Eingriffsbeurteilung für das geplante Bebauungsgebiet sind folgendermaßen definiert:

Erfassung und Bewertung der orts- und landschaftsbildprägenden Elemente, Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes in seinen Wirkungszusammenhängen

a) Bestandsaufnahme

Erfassen aufgrund vorhandener Unterlagen und bereits vorliegender örtlicher Erhebung, insbesondere der vorhandenen Landschaftselemente wie

- Gehölzbestände
- Grünlandbereiche
- Siedlungsbereiche

Erfassen der bodenkundlichen, geologischen, klimatischen und hydrologischen Verhältnisse durch Auswertung vorhandener Unterlagen

b) Bewertung des Untersuchungsraumes nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen

c) Darstellung des Umfanges der Beeinträchtigungen

- während des Baubetriebes
- durch die Flächeninanspruchnahme
- durch die Nutzung des Gebietes

d) Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung in Text und Karte.

1.3 Lage des Untersuchungsraumes und derzeitige Flächennutzung

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich im Bereich des Freiburger Ortsteils Neuensteden auf der Fläche des ehemaligen Obsthofes Spieß. Es liegt zwischen dem Bebauungsgebieten "Am Mühlenweg" im Westen und der Straße "Am Fischteich" im Osten. Der Nordteil des Gebietes besteht, abgesehen vom Wendeplatz des Reiherstieges und den daran angrenzenden Wohngrundstücken, aus einer brachliegenden Grünlandfläche. Der größere Südteil des Gebietes befindet sich zur Zeit in ackerbaulicher Nutzung.

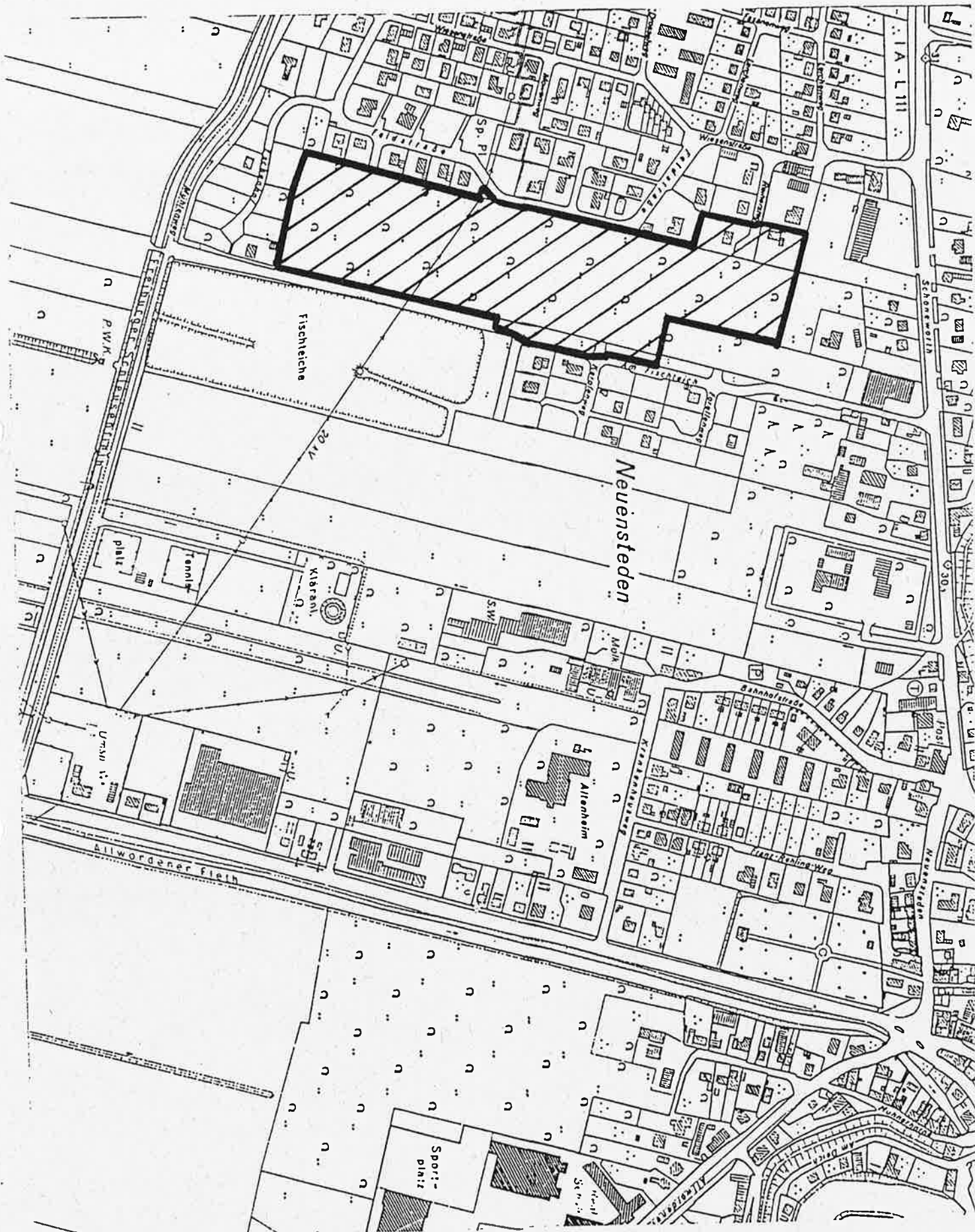


Abb. 1: Lage des geplanten Bebauungsgebietes (M. 1 : 5.000)

2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Natürliche Standortverhältnisse

Das geplante Bebauungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 670. "Harburger Elbmarschen" und dort in der Untereinheit 670.01 "Land Kehdingen"¹⁾. Der Bereich des Flecken Freiburg liegt hier im Übergangsbereich zwischen dem etwas höher gelegenen Marschen-"Hochland" hinter dem Hauptdeich und dem tieferliegenden "Sietland" zwischen Elbe und Oste. Im "Hochland" herrscht vorwiegend Ackernutzung vor, die Siedlungen stehen z.T. auf Warften, teilweise bilden sie Reihendörfer hinter dem Deich. Beim Sietland handelt es sich, aufgrund der Alterung des Bodens, um ein völlig ebenes Flußmarschgebiet mit vorherrschender Grünlandnutzung, das durch ein dichtes Graben- und Kanalsystem gegliedert ist. Kennzeichnende Flurform des gesamten Gebietes sind die Marschhufen.

Die vorherrschenden Böden des Bereiches sind Marschböden aus feuchten, grundwasserbeeinflußten, staunassen und schluffigen Tonböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren brackische Sedimente im Tidenbereich der Elbe²⁾.

Die potentiell natürliche Vegetation des Bereiches, die sich hier ohne menschlichen Einfluß entwickelt hätte, besteht aus Salzwiesen, Salzröhrichten und Weiden-Erlen-Auenwäldern der Küsten und unteren Flußmarschen. Heute herrscht binnendeichs landwirtschaftliche Nutzung vor mit Fettwiesen und Fettweiden oder Äckern³⁾.

Das Gebiet von Freiburg/Elbe ist durch ein maritimes Klima geprägt. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt mit 8 °C im niedersächsischen Durchschnitt. Die mittlere Dauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mindestens 5 °C beträgt 220 Tage im Jahr. Dieser Wert umfaßt die ungefähre Länge der Vegetationsperiode und liegt ebenfalls im niedersächsischen Durchschnitt. Die mittleren Niederschlagssummen sind mit 700 - 750 mm im Jahr mittel bis hoch, die für die Region typischen meist starken Winde kommen, übers Jahr betrachtet, hauptsächlich aus südwestlichen bis westlichen Richtungen⁴⁾.

-
- 1) Meisel, S., 1962: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 39 Bremerhaven, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg
 - 2) Nieders. Landesamt für Bodenforschung (Hrsg.), 1978: Bodenkundliche Standortkarte, 1 : 200.000, Blatt Bremen, Hannover
 - 3) Nieders. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.), 1976: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens 1 : 500.000, Hannover
 - 4) Deutscher Wetterdienst, 1964: Klima-Atlas von Niedersachsen, Offenbach

2.2 Biototypen

Während der im Rahmen dieser Eingriffsbeurteilung im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes durchgeführten landschaftsökologischen Bestandsaufnahme wurden die folgenden Biototypen festgestellt und in die Bestandskarte eingetragen:

Gehölze

Baumreihen

Weite Teile des Gebietes sind von Baumreihen umgeben, die hauptsächlich aus den hier potentiell natürlichen Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) gebildet werden. Am Südostrand des Gebietes wird eine Erlenreihe durch Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) im Unterwuchs ergänzt. Die Erlenreihe im Nordteil des Gebietes erhält durch Weidenarten (*Salix spec.*) im Unterwuchs stärkere Struktur. Ein Großteil der Erlenreihen steht an Gräben, abschnittsweise wurden die Bäume vor ca. 3 bis 5 Jahren auf den Stock gesetzt. Eine Birkenreihe am Wendepunkt des Reiherstieges macht dadurch, daß sie auf einer gepflegten Grünfläche steht, einen wenig naturnahen Eindruck.

Baumgruppen

Auf der Brachfläche im Norden des Gebietes stehen zwei niedrige Obstbäume (Höhe ca. 2 m), die offensichtlich bei der Rodung der hier ehemals vorhandenen Obstanbaufläche stehengelassen wurden. Die Baumgruppen außerhalb der Südgrenze des Gebietes bestehen aus z.T. sehr alten Stieleichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*).

Grünlandbrache

Die Brachfläche im Norden des Gebietes hat sich auf einer ehemaligen Obstanbaufläche entwickelt, die vor ein bis zwei Jahren gerodet wurde. Die Fläche wird von Gruppen (Beetgräben) gegliedert. Während auf den höhergelegenen Bereichen Altgrasbestände mit Arten der Weidelgras-Weißklee-Weiden und einigen Frischezeigern wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) dominieren, zeigen sich in den nassen Gruppen Feuchtezeiger, vor allem Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*).



Bild 1: Schwarzerlenreihe an der Westseite des Gebietes

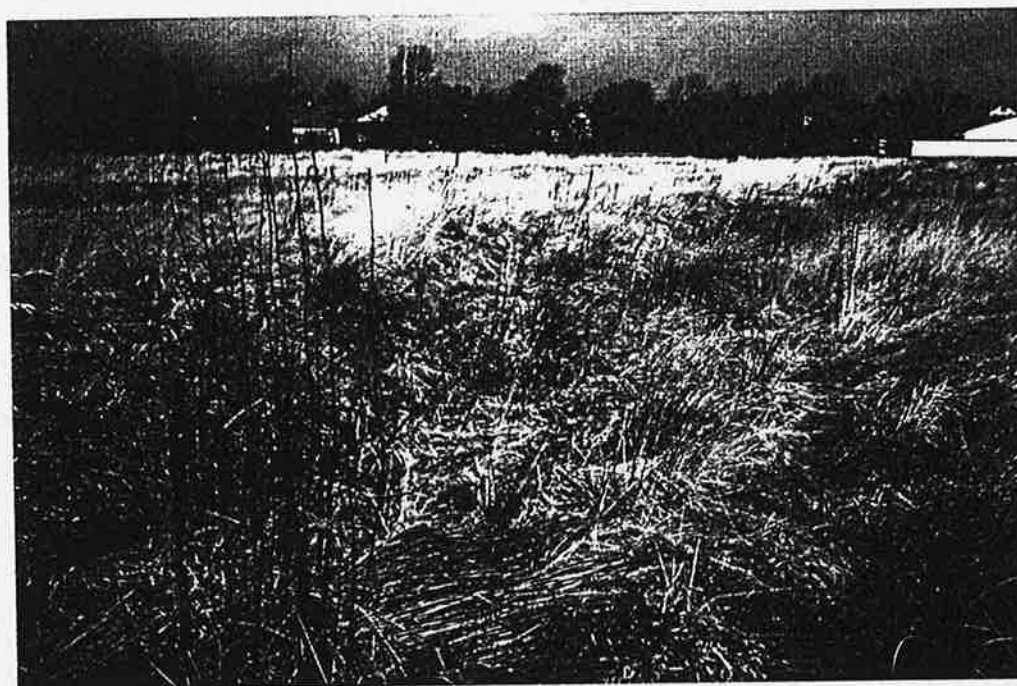


Bild 2: Grünlandbrache mit Gruppen im Nordteil des Gebietes

Ruderalstreifen

Die Ruderalstreifen, die sich im Bereich von zwei Schwarzerlenreihen entwickelt haben, bestehen hauptsächlich aus stickstoffliebenden Arten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Am Graben zwischen Grünlandbrache und Ackerfläche stehen Feuchtezeiger wie Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*).

Gräben

Die Gräben des geplanten Bebauungsgebietes weisen ein relativ steiles Uferprofil auf (Böschungsverhältnis ca. 1:1), sind ca. 1 – 1,5 m tief. Die Grenzgräben führten zum Kartierzeitpunkt wenig Wasser, lediglich der Graben im Inneren des Gebietes zeigte einen hohen Wasserstand. Die Grabenböschungen sind überwiegend mit Arten der Grünländer und abschnittsweise mit nitrophilen Arten bewachsen, nur am nassen Graben kann man wegen des Vorkommens von Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) von grabentypischer Ruderalflur sprechen. Charakteristische Vegetation der Röhrichte oder Wasserpflanzengesellschaften konnte nicht festgestellt werden.

Acker

Der größte Teil des geplanten Bebauungsgebietes wird von Ackerfläche eingenommen. Zum Kartierzeitpunkt konnten hier keine Ackerwildkräuter festgestellt werden.

Öffentliche Grünflächen

Am Wendeplatz des Reiherstieges und am Ostrand des Gebietes befinden sich Grünflächen, die durch intensive Pflege artenarm ausgeprägt sind.

Siedlungsflächen mit Gärten

Die Einzelhausbebauung am Reiherstieg zeigt sich als gering versiegelt mit eher strukturarmen Gärten, großflächigen Rasenbereichen und Stauden- und Gebüschrabatten. Die vorhandenen Gehölze sind z.T. Koniferen.



Bild 3: Ackerfläche im Südteil des Gebietes



Bild 4: Graben mit typischer Ruderalflur im Nordteil des Gebietes

3. BEWERTUNG DES PLANUNGSRAUMES AUS SICHT VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

3.1 Bewertungsaspekt Arten- und Biotopschutz

Die detailliert erfassten Landschaftselemente wurden anhand der folgenden Kriterien bewertet: Bodenmerkmale, Grad der Naturnähe, Strukturreichtum und Alter/Regenerierbarkeit.

Bodenmerkmale

Hier wird die standortbedingte Schutzwürdigkeit ermittelt. "Normale" gut nährstoffversorgte, mäßig frisch bis frische Böden erhalten eine niedrige Punktzahl, davon abweichende Standortbedingungen wie feuchte bis nasse, besonders trockene oder nährstoffarme Böden eine hohe Punktzahl.

Grad der Naturnähe

Eine hohe Punktzahl erhalten naturnahe, nur wenig vom Menschen beeinflusste Biotope und Landschaftselemente, die sich fast ausschließlich aus bodenständigen und standorttypischen Arten zusammensetzen. Wenig Punkte erhalten Landschaftselemente, die vollständig vom Menschen geprägt sind.

Strukturreichtum

Reich strukturierte Biotope und Landschaftselemente, wie stufig aufgebaute Hecken oder Saumzonen mit Kleinstrukturen erhalten hier eine hohe Punktzahl, da sich hierdurch die Eignung als Lebensraum für verschiedene Arten erhöht. So ist z.B. eine stufig aufgebaute Hecke aus Bäumen als Überhältern und Sträuchern im Unterwuchs sowie Kleinstrukturen, wie Lesestein- oder Totholzhaufen, hoch zu bewerten.

Alter/Regenerierbarkeit

Hier erfolgt eine Beurteilung der Regenerierbarkeit der Landschaftselemente in planungsrelevanten Zeiträumen. Junge bzw. gut wiederherstellbare Landschaftselemente (< 5 Jahre Entwicklungszeit) erhalten eine niedrige, mittelfristig wiederherstellbare (ca. 5 bis 25 Jahre Entwicklungszeit) eine mittlere und kaum wiederherstellbare (ca. 25 bis 50 Jahre Entwicklungszeit) eine hohe Punktzahl.

Je nach Ausprägung wurden für jedes Kriterium 1 – 5 Punkte vergeben. Aus der Punktsomme ergibt sich die Bedeutung der Einzelbiotope als Lebensraum nach den folgenden Schwellenwerten:

Punktsomme	Bedeutung als Lebensraum
17 – 20 Punkte	sehr hoch
13 – 16 Punkte	hoch
9 – 12 Punkte	mittel
bis zu 8 Punkte	gering

Tabelle 1: Schwellenwerte der Bewertungsstufen

Für die kartierten Biotoptypen wurden die folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

	Bodenmerkmale	Grad der Naturnähe	Struktur-reichtum	Alter/Regenerierbarkeit	Punkt-summe	Bedeutung als Lebensraum
Baumreihe	3	3	2	3	11	mittel
Baumreihe mit Sträuchern im Unterwuchs	3	4	4	3	14	hoch
Baumreihe Alter ca. 10–15 J.	3	3	2	3	11	mittel
Baumreihe Alter deutlich über 15 J.	3	3	4	5	15	hoch
Grünlandbrache mit Gruppen	4	4	4	2	14	hoch
Ruderalstreifen	3	2	3	1	9	mittel
Graben mit typischer Ruderalflur (naß)	4	4	3	2	13	hoch
Graben ohne typische Ruderalflur (trocken)	3	2	2	1	8	gering
Acker	1	1	1	1	4	gering
Öffentl. Grünfläche	2	2	1	1	6	gering
Siedlungsfläche mit Gärten	2	2	2	2	9	gering

Tabelle 2: Bedeutung als Lebensraum

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß weite Teile des Planungsraumes geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen, da sie von einer Ackerfläche eingenommen werden. Die Grünlandbrache mit Gruppen im Nordteil und der daran angrenzende Graben mit typischer Ruderalflur sowie die Schwarzerlenreihen, besonders die durch Sträucher im Unterwuchs stärker strukturierten Abschnitte, bilden die wertvollsten Lebensräume des Bereiches.

3.2 **Bewertungsaspekt Landschaftsbildschutz**

Die Beurteilung des Landschaftsbildes orientiert sich an einem charakteristischen Zustand der Landschaft. Dieser anzustrebene Zustand leitet sich ab aus den naturraum- und standorttypischen Flächennutzungen, Biotoptypen und Siedlungsstrukturen. Anhand der Kriterien Vielfalt und Eigenart wird überprüft, inwieweit das Landschaftsbild des Planungsraumes diesem charakteristischen Zustand nahekommt, bzw. welche Abweichungen davon erkennbar sind. Große Vielfalt zeigt ein Landschaftsbild, wenn eine hohe Anzahl natürlicher und naturnaher Lebensräume und unterschiedlicher Landschaftselemente und Flächennutzungen im Planungsraum vorkommen. Die Eigenart eines Landschaftsbildes, also die Eigenschaften, die es unverwechselbar machen, ist umso höher, je zahlreicher die landschaftstypischen Formen, Strukturen, Nutzungen, Elemente und Bauwerke im Untersuchungsraum vorhanden sind.

Formulierung eines charakteristischen Zustandes der Landschaft

Die naturraumtypische Flächennutzung im Übergangsbereich zwischen dem Marschen-Hochland und dem Sietland ist Ackernutzung, Obstanbau und in den tieferliegenden Bereichen das gehölzarme Grünland.

Gehölzbestände sind in dieser Kulturlandschaft als Obstplantage, zur Eingrünung von Gehöften oder als Baumreihen vorhanden, potentiell natürliche Gehölze sind die Arten der Weiden-Erlen-Auenwälder. Der Übergang von Siedlung zur Landschaft ist bei der hier typischen Marschhufensiedlung fließend.

Bewertung von Vielfalt und Eigenart

Die Anzahl unterschiedlicher Landschaftselemente ist im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes nicht allzu hoch, da weite Teile von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen werden. Im Nordteil ist mit den naturnäheren Grabenabschnitten, den Schwarzerlenreihen und der Grünlandbrache eine höhere Dichte an naturnahen Lebensräumen und unterschiedlichen Landschaftselementen vorhanden, so daß hier, im Vergleich zum Restgebiet, ein vielfältigerer Landschaftseindruck entsteht.

Die Eigenart des Planungsbereiches wird durch naturraum- und landschaftstypischen Strukturen bestimmt. Die von Gräben und Baumreihen aus potentiell natürliche Schwarzerlen und z.T. Weidenarten umgebene Ackerfläche und die Grünlandbrache, die sich aus einer Obstplantage entwickelt hat entspricht der naturraumtypischen Flächennutzung, verfremdende und eigenartstörende Elemente sind wenig vorhanden.

Insgesamt zeigt sich somit ein in seiner Eigenart naturraumtypisches, allerdings wenig vielfältiges Landschaftsbild. Der Beitrag des Planungsbereiches zur Ortsrandeingrünung und als Übergang zur freien Landschaft ist eher gering, da sich der Planungsraum am Rande der Ortslage in einer Baulücke befindet.

4. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSVORHABENS

Das geplante Bauvorhaben⁵⁾ sieht vor, die Fläche des ehemaligen Obsthof Spieß als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zwei einbezogene Grundstücke im Nordwesten des Gebietes bleiben als Mischgebiet erhalten. In dem B-Plan wird bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, das heißt, daß 30–40 % der Fläche überbaut werden dürfen. 15–20 % können zusätzlich mit Nebenanlagen (i.S. der BauNutzVer) überbaut bzw. versiegelt werden, diese sind allerdings genehmigungspflichtig. In dem der Ortslage zugewandten Nordteil, in dem die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei festgesetzt wurde, ist das zweite Vollgeschosß nur innerhalb der Dachfläche, unter Berücksichtigung einer örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich Dachneigung und Drempe, zugelassen.

In dem der offenen Landschaft zugewandten Südteil des Gebietes sind nur Einzelhäuser, im Nordteil Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Insgesamt werden ca. 70 Baugrundstücke entstehen.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt durch eine Durchgangsstraße in Verlängerung der Feldstraße mit zwei Stichstraßen und durch zwei weitere Stichstraßen im äußersten Norden und im Südteil. Die Stichstraßen sind mit Wendepätzen versehen, insgesamt sind acht Parkflächen im Gebiet vorgesehen. Zusätzlich ist an der Verlängerung der Feldstraße ein Stellplatz für Werkstoffsammelbehälter geplant.

Im Zentrum von Wendepätzen und an einigen Straßeneinmündungen sind kleinere Grünflächen geplant. Aussagen über die Gestaltung der Bereiche (Artenauswahl, Menge und Höhe von Gehölzen u.a.) sind nicht getroffen worden.

5) S. Rodeck, 1991: Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Ehemaliger Obsthof Spieß" des Flecken Freiburg/Eibe, Stade

5. AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN BEBAUUNGSGEBIETES AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Der Standort für das geplante Baugebiet ist aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege als günstig zu beurteilen, da hier eine Baulücke zwischen zwei Baugebieten geschlossen wird und damit die Siedlungsgrenze nicht weiter in die freie Landschaft verschoben wird. Die Anzahl an wertvollen Landschaftselementen, die von der geplanten Baumaßnahme betroffen sind ist gering, der größte Teil des Gebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen. Trotzdem kommt es durch die Errichtung des Wohngebietes zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, also zu Eingriffen im Sinne § 7 NNatG, die zu kompensieren sind.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild resultieren aus der Anlage des Baugebietes (Flächeninanspruchnahme) und aus der Nutzung des Gebietes. Die Auswirkungen des Baustellenbetriebes bedeuten darüber hinaus keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, da sie zeitlich begrenzt sind und sich vor allem auf das Planungsgebiet und die zuführenden Straßen beschränken. Außerdem ist bei der Errichtung eines Wohngebietes nicht mit dem Einsatz besonders schwerer Baumaschinen zu rechnen.

Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

Im Nordteil werden durch die Verlängerung des Reiherstieges und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorraussichtlich folgende Landschaftselemente beseitigt:

- ca. 115 m Graben
- ca. 75 m Graben mit typischer Ruderflur
- ca. 8.870 m² Grünlandbrache mit Gruppen (Naßstellen)
- ca. 115 m Baumreihe
- 1 Baumgruppe (2 Einzelbäume)

Aus der Tabelle 2 (Tz. 3.1, S. 10) ist die hohe Bedeutung der Grünlandbrache und des Grabenabschnittes als Lebensraum zu ersehen. Die geplante Überbauung dieses Bereiches bedeutet den Verlust an naturnahen Lebensräumen für landschaftstypische Tier- und Pflanzenarten. Außerdem werden damit charakteristische und naturraumtypische Strukturen beseitigt, was einen Verlust an Eigenart und eine Verringerung der Vielfalt des Landschaftsbildes bedeutet. Die entstehenden Gebäude als eigenartstörende Elemente belasten das Landschaftsbild zusätzlich.

Im Südteil des Planungsgebietes, das von einer Ackerfläche eingenommen wird, werden durch die geplanten Erschließungsstraßen und die Überbauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern voraussichtlich die folgenden Landschaftselemente entfernt:

- ca. 45.425 m² Ackerfläche
- ca. 165 m Graben
- ca. 190 m Sukzessionsstreifen
- ca. 260 m² Intensivgrünland
- ca. 165 m Baumreihen

Wie aus Tabelle 2 (Tz. 3.1, S. 10) ersichtlich, sind hier keine Landschaftselemente mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten betroffen. Die Ackerfläche hat allerdings im Zusammenhang mit den umgebenden Schwarzerlenreihen und Gräben als naturraumtypische Flächennutzung Bedeutung für das Landschaftsbild. Eine Beseitigung bedeutet einen Verlust an naturraumtypischen Strukturen und Nutzungsformen und daher einen Verlust an Eigenart.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 könnten durch die Überbauung mit Häusern bis zu ca. 18.775 m² Fläche versiegelt werden. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen (einschließlich Parkflächen) werden im geplanten Bebauungsgebiet zusätzlich ca. 7.500 m² Fläche versiegelt. Die Flächenversiegelung bedeutet einen Eingriff in die Bodenstruktur und die Bodenwasser- und Bodenluftverhältnisse. Der Boden steht als Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen nicht mehr zur Verfügung.

Auswirkungen durch die Nutzung des Gebietes

Dem Bereich des geplanten Bebauungsgebietes kommt zusätzliche Bedeutung als Pufferbereich zwischen dem bestehenden Bebauungsgebiet Feldstraße und dem Fischteich zu. Der Fischteich dient verschiedenen landschaftstypischen Vogelarten (Stockente, Reiherente, Graureiher, Kormoran, u.a.) als Brut- und Nahrungsbiotop. Die durch die Anlage eines Wohngebietes entstehende zusätzliche Beunruhigung des Bereiches könnte bei störungsempfindlichen Arten zum Abwandern führen.



Bild 5: Wanderweg am Ostrand des Gebietes (Blick von Norden)



Bild 6: Der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsgebiet liegende Fischteich

6. WEITERE PLANUNGEN

Der Bebauungsplan berücksichtigt in einigen Planungen die Grundsätze der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. So wird durch das Bebauungsgebiet eine Baulücke innerhalb der Siedlungsgrenze zur freien Landschaft geschlossen. Auch die Lage der Erschließungsstraßen im Inneren des Gebietes vornehmlich als Stichstraßen und die aufgelockertere Bebauung im dem Ortsrand zugewandten Südteil zeigen das Bemühen um eine harmonische Einpassung des Bebauungsgebietes in die Landschaft.

Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die aufgezeigten Eingriffe sind denkbar (siehe Tabelle 3, S. 18). Für verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen. Die folgende Tabelle zeigt auch hierzu Möglichkeiten auf. Für die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes oder auf anderen Flächen, sowie für die Planung von weiteren Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen bietet sich die Aufstellung eines vollständigen Grünordnungsplanes an.

Eingriff	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Mögl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<p>1. Verlust an Einzellebensräumen (Landschaftselementen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 m Graben mit Ruderaflur - 280 m Graben - 8.870 m² Grünlandbrache mit Gruppen (Naßstellen) - 190 m Sukzessionsstreifen - 280 m Baumreihen - 1 Baumgruppe (2 Einzelb.) - 260 m² Intensivgrünland - 45.425 m² Acker <p>2. Bodenversiegelung durch Überbauung mit Häusern (unter Berücks. der GRZ max. ca. 18.775 m²) und Verkehrsflächen (ca. 7500 m²)</p>	<p><u>Vermeidung:</u> Erhalt der Randgräben Erhalt der randl. Baumreihen</p> <p><u>Verminderung:</u> Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bei den Park- und sonstigen Flächen</p>	
<p>3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baukörper</p>	<p><u>Verminderung:</u> Anlage von Baumreihen, -gruppen und Einzelbäumen auf den Grundstücken, Parkflächen und sonstigen Flächen</p> <p>Erhalt der randl. Baumreihen</p> <p>Schließen einer Baulücke statt Ausdehnen der Siedlungsgrenze</p> <p>Planung von aufgelockerter Bebauung (Einzelhäuser) im südlichen, der freien Landschaft zugewandten Teil</p>	<p><u>Ersatz:</u> Verbesserung der Ortsrandeingrünung durch Anlage einer Baumreihe am Mühlenweg außerhalb des B-Planes</p>
<p>4. Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen</p>	<p><u>Verminderung:</u> Ausweisung des Gebietes als Tempo-30-Zone</p> <p>Lage der Erschließungsstraßen im Inneren des Gebietes</p> <p>Planung von Stichstraßen statt Durchgangsstraßen</p>	<p><u>Ausgleich:</u> Ausweisung eines Gehölz-/Sukzessionsstreifens am Weg "Am Fischteich" :</p>
<p>5. Verlust der Pufferfunktion des Bereiches gegenüber dem Lebensraum Fischteich</p>	<p><u>Verminderung:</u> Erhalt der randl. Baumreihe und des Grabens</p>	

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Eingriffen und Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen, sowie Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

halt in Höhe von jeweils 10.000,— DM werden als unerheblich angesehen.

Stade, den 30.01.1996

Burfeindt Beckmann
Verbandsvorsteher stellv. Verbandsvorsteher

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1996 wird hiermit bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Haushaltsplan 1996 liegt gemäß § 6 Abs. 1 des Zweckverbandsgesetzes in Verbindung mit § 86 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom

01.04.1996 bis 12.04.1996

zur Einsichtnahme im Verwaltungsgebäude VI des Landkreises Stade, Am Sande 1, 21682 Stade, Zimmer 205, während der Dienststunden öffentlich aus.

Stade, den 19.03.1996

Burfeindt Beckmann
Verbandsvorsteher stellv. Verbandsvorsteher

B. Bekanntmachungen der Gemeinden, Samtgemeinden und Zweckverbände

72. Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 14 »Ehemaliger Obsthof Spieß« des Flecken Freiburg/Elbe

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Freiburg/Elbe in seiner Sitzung am 19.07.1994 den Bebauungsplan Nr. 14 »Ehemaliger Obsthof Spieß« – bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung – als Satzung beschlossen.

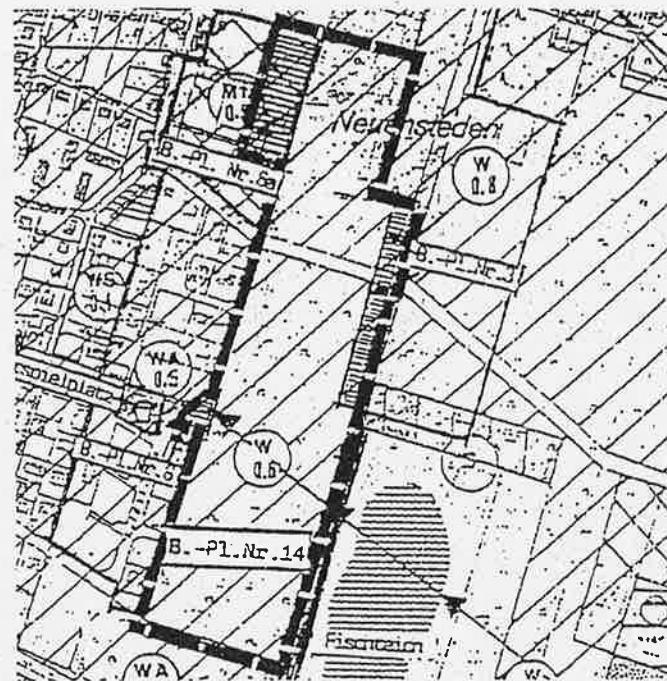
Mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes treten die betroffenen Teile der Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 6 a außer Kraft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 »Ehemaliger Obsthof Spieß« ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

Dem Landkreis Stade wurde mit Antrag vom 14.12.1994 das Bebauungsplanaufstellungsverfahren angezeigt.

Mit Verfügung vom 21.02.1995 – Az.: 61.06.7.17.14-Ma/Sh – hat der Landkreis Stade Mängel festgestellt, die mit der Auflage, sie vor der Bekanntmachung nach § 12 BauGB zu beheben, nicht als Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 geltend gemacht werden.

Die Beseitigung der Mängel ist inzwischen erfolgt.



Der Bebauungsplan Nr. 14 »Ehemaliger Obsthof Spieß« des Flecken Freiburg/Elbe wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade rechtswirksam.

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 14 »Ehemaliger Obsthof Spieß« des Flecken Freiburg/Elbe liegt ab sofort während der öffentlichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Freiburg, Hauptstraße 31, 21729 Freiburg/Elbe, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Fristen schriftlich gegenüber dem Flecken Freiburg/Elbe geltend gemacht werden kann.

Eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht wird.

Mängel in der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Weiterhin wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB sowie Abs. 4 über die Entschädigung von eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche hingewiesen.

Freiburg/Elbe, den 12.03.1996

Flecken Freiburg/Elbe
Der Gemeindedirektor
Schild