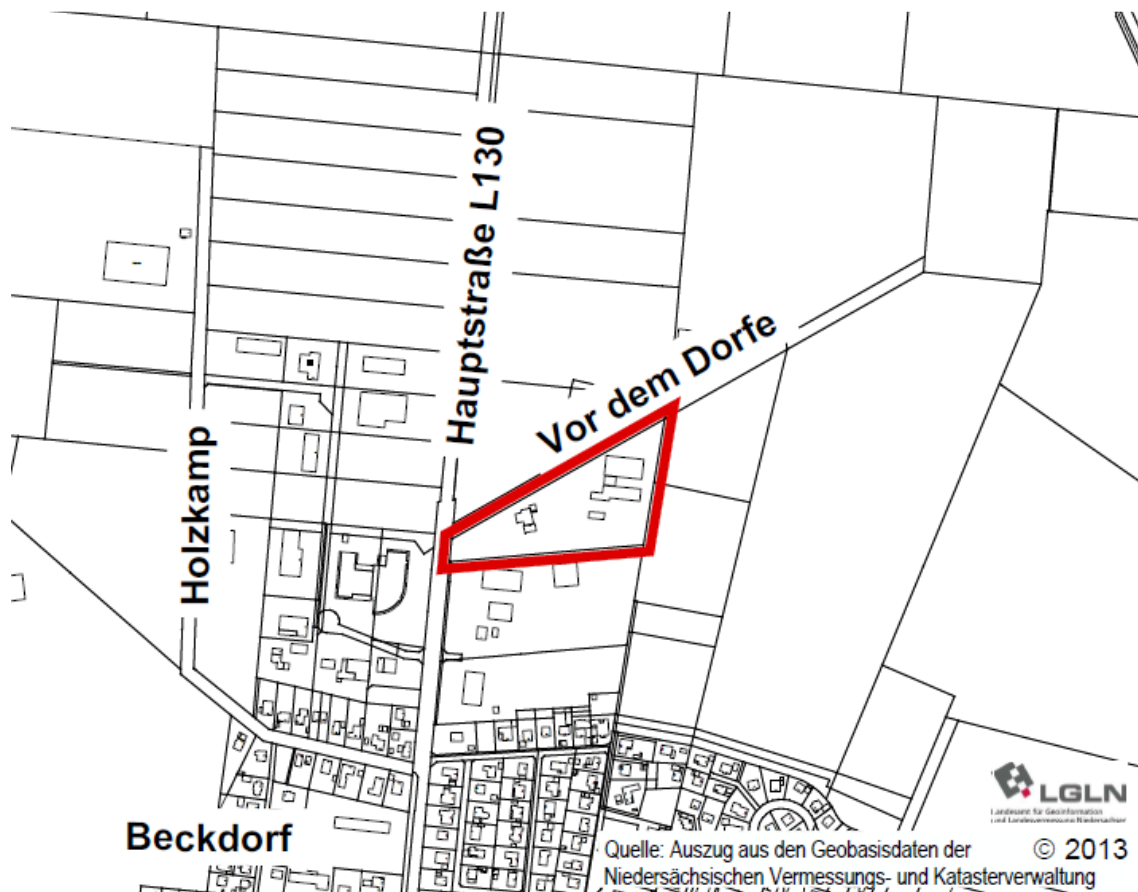


Bebauungsplan Nr. 41
„Gewerbegebiet Vor dem Dorfe“

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Abschrift

Stand: Februar 2025

Gemeinde Beckdorf

Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04167 - 91 27 64

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380 375-670 Fax -671
Email: mail@ck-stadtplanung.de
www.ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	4
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung.....	4
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	5
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.4. Lage und Bestandssituation.....	5
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2. Aussagen des Flächennutzungsplans.....	7
2.3. Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen	8
3. Fachplanerische Grundlagen	8
3.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	8
3.2. Artenschutz.....	8
3.3. Natur- und Landschaft	9
3.4. Kultur- und Sachgüter.....	9
3.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.6. Kampfmittelbelastung	9
3.7. Landwirtschaft	10
3.8. Boden.....	10
4. Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept	10
4.2. Art der baulichen Nutzung	11
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5. Grünordnung	13
4.6. Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses.....	13
4.7. Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.8. Kompensationsmaßnahmen	14
4.9. Erschließung.....	15
4.10. Ver- und Entsorgung	15
5. Immissionsschutz.....	17
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	17
Bodenordnung.....	17
Kosten und Finanzierung	17
7. Flächenangaben	18

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen:

- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Vor dem Dorfe“, Planungsbüro Gunnar Becker, Ottersberg, 11.02.2025

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240)

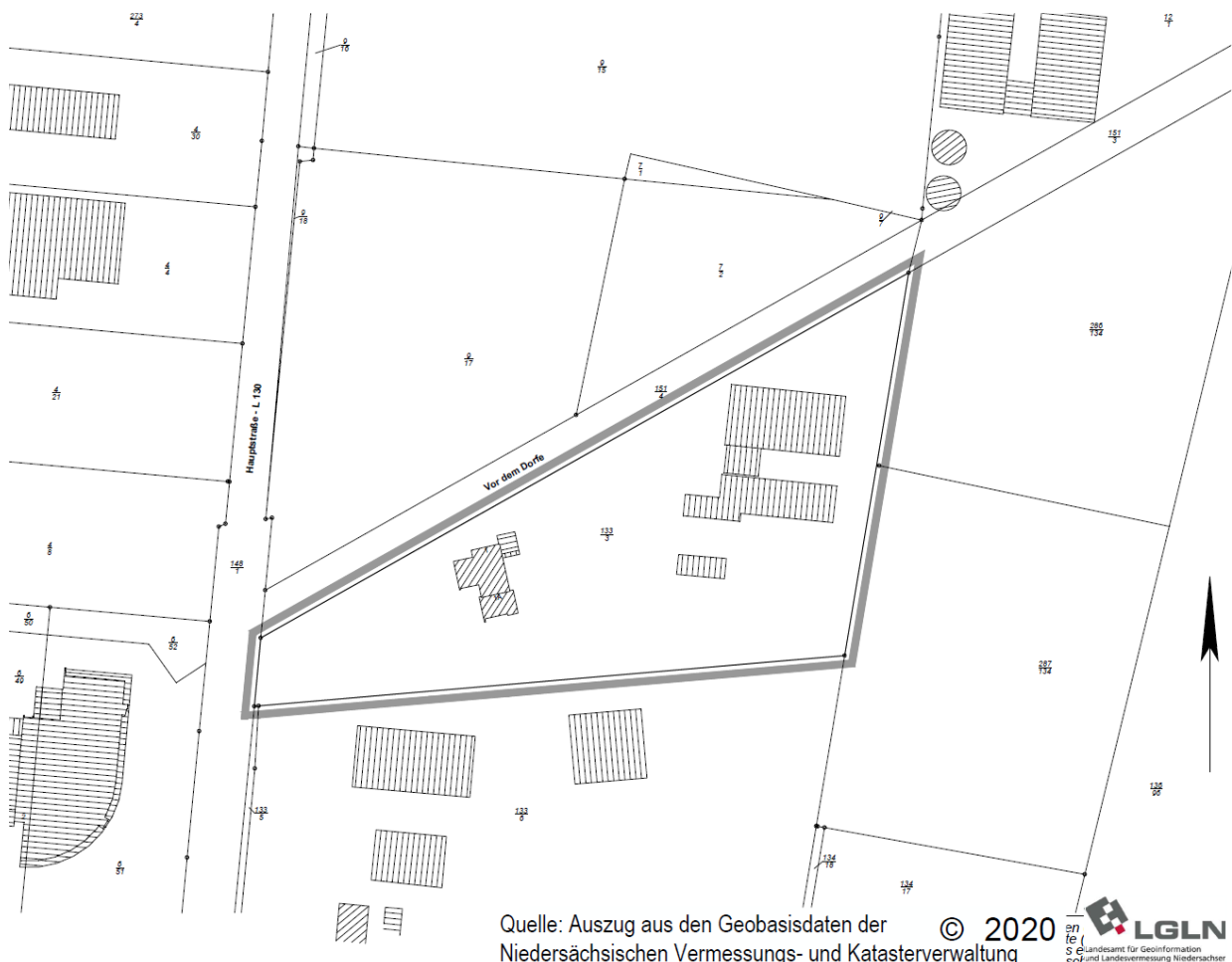


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Beckdorf, Flur 1, Flurstück 133/3 eine Fläche von ca. 1,7 ha (ca. 16.976 m²). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Norden von Beckdorf befindet sich der Standort eines langansässigen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, der neben einem ehemaligen Pferdestall und landwirtschaftlich genutztem Grünland sowie zwei Hallengebäuden das Wohnhaus der Betriebsinhaber umfasst. Der Eigentümer plant nun den Rückbau des ungenutzten Pferdestalls und die Erweiterung seines Betriebes durch den Bau einer Halle zum Unterstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen sowie die Erweiterung des vorhandenen Unterstandes. Ein Teilbereich soll hierbei auch als „Self-Storage“ für die umliegende Bevölkerung genutzt werden. Zur Erschließung der neuen Halle soll eine neue Zuwegung auf dem Grundstück geschaffen werden.

Durch die Planung soll die Entwicklungsmöglichkeit des vorhandenen Betriebes langfristig gesichert und eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorbereitet werden, die einer rein landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zuzuordnen ist. Da der am Ortsrand von Beckdorf gelegene Bereich bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, ist für die Sicherung des Betriebs und seiner Entwicklungsmöglichkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur planerischen Vorbereitung wurde hierfür im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Apensen, die kürzlich rechtskräftig wurde, der Bereich durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet.

Die Gemeinde Beckdorf möchte in diesem Zuge die Möglichkeit nutzen, das im Norden der Ortschaft vorhandene Gewerbegebiet um das Plangebiet zu erweitern, welches derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, um die Entwicklung im Sinne einer ganzheitlichen Planung zu steuern und die vorgesehene Entwicklung des langansässigen Betriebes zu ermöglichen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf das notwendige Maß beschränkt werden, wobei den betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden soll. Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll im Rahmen der Planung erhalten werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verfolgt die Gemeinde Beckdorf insbesondere die folgenden Ziele:

- langfristige Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes und Ermöglichung einer gewerblichen Umnutzung zur betrieblichen Weiterentwicklung,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Vor dem Dorfe“,
- Erhaltung des vorhandenen schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes,
- Sicherung der Erschließung und
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die geplanten Eingriffe.

1.4. Lage und Bestandssituation

Das ca. 1,7 Hektar große Plangebiet liegt östlich der Hauptstraße (L130) und südlich der Straße „Vor dem Dorfe“ am nördlichen Ortsrand von Beckdorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Wohngebäude im westlichen Bereich, welches durch die Eigentümer des Betriebs genutzt wird sowie zwei Hallen und ehemalige Stallanlagen für Pferde im Osten.



Abb.: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2022

Der Bereich des privaten Gartens ist mit unterschiedlichen Bäumen und Gehölzen bewachsen, die im Rahmen der Planung erhalten werden. Ein südöstlicher Teilbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Freiflächen um die Gebäude sind überwiegend als Gartenflächen angelegt.

Das Plangebiet schließt nördlich an die Straße „Vor dem Dorfe“ sowie an die vorhandene gewerbliche Bebauung von Beckdorf an. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist im Osten und Norden durch Ackerland geprägt, im Süden und Westen grenzt der weitere Siedlungsbereich von Beckdorf an, der in diesem Bereich überwiegend durch gewerbliche Bebauung geprägt ist. Weiter östlich des Plangebietes befindet sich in ausreichender Entfernung ein Sandabbaugebiet.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RRÖP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist Beckdorf keine besondere Funktion zugeordnet. Als nächstgelegenes Mittelzentrum ist Buxtehude

dargestellt. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Gemäß der **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich kein Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Im **RROP** des Landkreises Stade ist die ca. 1 km entfernt gelegene Ortschaft Apensen als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Beckdorf selbst ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Flächenbereitstellung für gewerbliche Nutzungen soll sich im Rahmen des für die örtliche Flächennachfrage notwendigen Flächenumfanges bewegen.

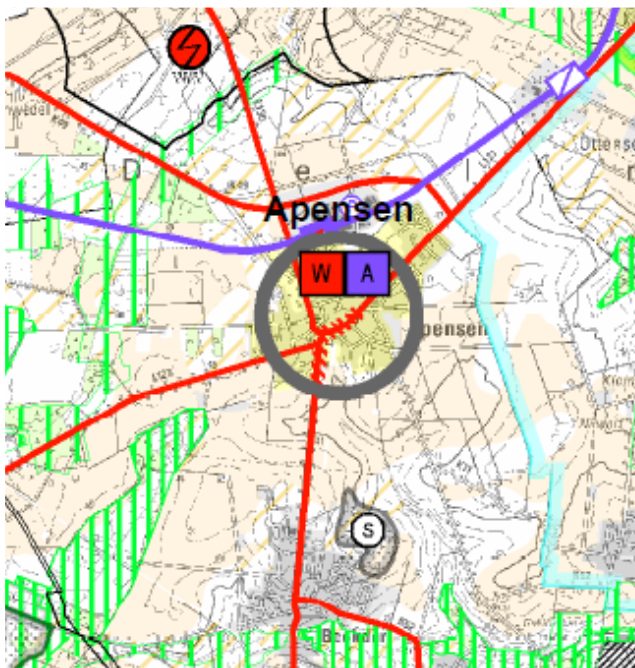


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslagen Apensen und Beckdorf (ohne Maßstab)

Dem RROP des Landkreises Stade sind zudem folgende weitere relevante Aussagen für das Plangebiet zu entnehmen: Beckdorf ist aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen von großflächigen Gebieten für Landwirtschaft umgeben.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des dargestellten Siedlungsbereiches. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand. Das Vorranggebiet befindet sich in ausreichender Entfernung und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auch Beeinträchtigungen anderer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht erkennbar. Insgesamt entstehen durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung oder der Landesplanung.

2.2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 29. Änderung.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 29. Änderung, Beckdorf (ohne Maßstab)

Im Rahmen der 29. Änderung erfolgte für den Bereich des Plangebietes eine Darstellung als gewerbliche Baufläche entsprechend der Planungsziele. Nördlich und östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Weiter östlich ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand dargestellt. Südlich und westlich ist die umgebende gewerbliche Bebauung sowie westlich angrenzend der Verlauf der Landesstraße dargestellt. Der Bebauungsplan kann

somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3. Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr.18 „Gewerbegebiet östlich der L130“ aus dem Jahr 1991 an. Er setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe von baulichen Anlagen mit 10 m sowie die Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen begrenzt. Im Randbereich im Übergang zum Plangebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Westlich des Plangebietes und der L 130 grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der L130“ aus dem Jahr 2001 an. Für den Bereich sind ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GFZ und GRZ von 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch 2 Vollgeschosse sowie Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 10m und der max. Firsthöhe auf 13m begrenzt.

Für den Planbereich selbst ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig. Das Gebiet ist planungsrechtlich somit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

3. Fachplanerische Grundlagen

3.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Ein Teil-Landschaftsplan für die Samtgemeinde Apensen wurde 2018 fertig gestellt, sodass entsprechende landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen des Verfahrens Berücksichtigung finden.

Nach dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Apensen und dem Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade ist für das Plangebiet ein bebauter Siedlungsbereich (X) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches. Ein südöstlicher Teilbereich ist als Sandacker (AS) dargestellt. Westlich des Plangebietes grenzt straßenbegleitend zur L 130 eine Baumreihe an. Nördlich des Plangebietes bzw. der Straße „Vor dem Dorfe“ gelegene Bereiche sind als Obstplantage (EO) und artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade enthält folgende planungsrelevante Aussagen: Das Plangebiet gehört zum Siedlungsgebiet, für das ein möglichst hoher Anteil an Siedlungsgrün/ -vegetation angestrebt werden sollte.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bewertung für das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserleben, durch die westlich verlaufende Landesstraße und die umgebende gewerbliche Bebauung ist das Plangebiet als Beeinträchtigungszonen von Straßen sowie von Gewerbe- und Industrieflächen kartiert.

Der gesamte Bereich Beckdorf und Umgebung ist als Schwerpunktraum zur Sicherung und Entwicklung von Laubfroschpopulationen kartiert, ein Vorkommen des Laubfrosches oder für den Laubfrosch potenziell geeignete Kleingewässer sind im Bereich und der näheren Umgebung jedoch nicht kartiert. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung wird jedoch nicht von Vorkommen in diesem Siedlungsbereich ausgegangen.

Die westlich der Landesstraße verlaufende Baumreihe ist als lineares Biotop mit einer mittleren Bedeutung kartiert.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen, sodass Beeinträchtigungen von Schutzgebieten auszuschließen sind.

3.2. Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurde eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz (Begründung Teil B) vorgenommen.

Durch die vorgesehene Planung und die hiermit verbundenen Wirkfaktoren sowie aufgrund der Biotopausstattung lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Ergebnis im Wesentlichen auf die Gruppen der Vögel und Fledermäuse beschränken. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorbelastet. Durch Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zur Baufeldvorbereitung und während des Baus, können artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

Es werden daher eine Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung, eine Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Reduzierung der Beleuchtung und zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten als Vermeidungsmaßnahmen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Einzelheiten zum Artenschutz sind dem Teil B der Begründung (Kapitel Artenschutz / Potentialabschätzung) zu entnehmen.

Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

3.4. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung sind keine Bodendenkmale oder gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um bereits bebaute, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.6. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7. Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.8. Boden

Für das Plangebiet ist als Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol kartiert (Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000). Es handelt sich nach Daten des LBEG um schutzwürdige Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen. Es wird für die Planung daher ein bereits durch vorhandene Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteter Standort gewählt. Die Verdichtung des Bodens wird im Rahmen der Planung auf das notwendige Maß reduziert. Im östlichen Bereich werden eine Grünfläche sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde) festgesetzt, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sollten die allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ihre Beachtung finden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden.

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Der Eigentümer des Betriebes plant eine gewerbliche Umnutzung der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Anstelle des ehemaligen Pferdestalles soll eine weitere Halle errichtet werden, die zum Unterstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen dienen soll. Ein Teilbereich ist für die Nutzung als „Self-Storage“ für die umliegende Bevölkerung vorgesehen. Auch soll der vorhandene Unterstand im Rahmen der Planungen erweitert und eine neue Zuwegung auf dem Grundstück geschaffen werden. Der im Bereich des privaten Gartens vorhandene Baumbestand soll im Zuge der Planungen erhalten werden.

Mit der Planung sollen insgesamt das im Norden von Beckdorf bestehende Gewerbegebiet um den Bereich bestehender Bebauung erweitert und der im Planbereich langfristig bestehende Betrieb und seine Entwicklungsfähigkeit gesichert werden. Die Festsetzungen sollen sich hierfür an den Festsetzungen der umliegenden Gewerbegebiete orientieren, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden.

Neben der gewerblichen Nutzung des Gebiets soll zudem die Entwicklungsfähigkeit des im Westen gelegenen Wohnhauses der Eigentümer gesichert werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll daher Betriebsleiterwohnen zulässig sein.

Die Erschließung des Betriebsgeländes soll weiterhin über die Straße „Vor dem Dorfe“ erfolgen.

Durch Örtliche Bauvorschriften sollen für den am Siedlungsrand gelegenen Planbereich die Mindestanforderungen zur örtlichen Gestaltung gewahrt werden, damit sich Neubauten in die bestehende Gewerbegebietsstruktur einfügen und unerwünschte Fernwirkungen vermieden werden.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgenannten Zielvorstellungen zur Sicherung und Entwicklung eines örtlichen Betriebs als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Damit wird die Art der Nutzung auch entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Betrieben.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO möglichen Nutzungsarten werden hinsichtlich Einzelhandelsbetrieben beschränkt. Innerhalb des Gewerbegebiets sollen **Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht zulässig** sein. Diese Einschränkung schließt die zentrumsrelevanten Einzelhandelsbetriebe aus und dient somit dem Schutz der Ortszentren und insbesondere des Grundzentrums Apensen, wo entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Stade die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (= periodischer Bedarf) auch für Beckdorf zu sichern ist. Im Plangebiet sollen diese Nutzungsarten daher ausgeschlossen werden.

Ausgenommen hiervon ist der Verkauf von vor Ort produzierten Waren und Produkten des aperiodischen Bedarfs. Daher sind **sonstige Einzelhandelsbetriebe** – also solche mit Gütern des aperiodischen Bedarfs - nur in **unmittelbarer Verbindung mit der Produktionsstätte** zulässig, wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse **untergeordnet** sind. Die Gemeinde möchte es hiermit ermöglichen, dass produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe kleinere Verkaufsflächen auf ihren Werksgeländen haben. Eine solche kleinteilige regionale Vermarktung wird nicht als Konkurrenz zu zentrenrelevanten Sortimente gesehen und soll daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich unterbunden werden.

Um Missverständnissen durch Ungenauigkeiten in Definitionen zu vermeiden, werden die rechtlich nicht definierten Begriffe des periodischen und aperiodischen Bedarfs entsprechend der Sortimentenliste des LROP (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklungs- der Versorgungsstruktur des Einzelhandels“ des LROP, 2028, S. 16+46) für die textlichen Festsetzungen zugrunde gelegt und in den Hinweisen auf der Planzeichnung wiedergegeben.

Hinsichtlich der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gelten zudem im Gewerbegebiet folgende Einschränkungen: **Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig**. Diese Einschränkungen sind darin begründet, dass die Gemeinde Beckdorf zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem geplanten Gewerbebereich mit seiner separaten Lage und Verkehrsanbindung nicht für verträglich hält. Sie macht daher von § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde erhalten.

Das Gewerbegebiet ist in GE 1 und GE 2 untergliedert. Beide unterscheiden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur in der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen. **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und in Baumasse untergeordnet sind, sollen **im westlichen Bereich (GE 2)** allgemein zulässig sein. Diese Festsetzung ist bestandsorientiert. Denn im GE 2 befindet sich das Betriebsleiterwohnhaus des bestehenden Betriebs, für welches auch künftig Entwicklungsspielraum erhalten werden soll. **Im übrigen Gewerbegebiet (GE 1)** sollen dagegen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-

personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dagegen **auch ausnahmsweise nicht zulässig** sein. Durch diesen Ausschluss von Wohnnutzungen soll verhindert werden, dass für Betriebe weitere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen aufgrund benachbarter Wohnungen entstehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen auf den Bereich des bestehenden Wohnhauses gewahrt.

Bezüglich der zulässigen **Ausnahmen** nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden Einschränkungen vorgenommen. Um sicherzustellen, dass das Gewerbegebiet den Planungszielen entspricht, werden die ansonsten ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans**. Denn das Plangebiet soll der Sicherung eines bestehenden örtlichen Betriebes vorbehalten werden und es soll sichergestellt werden, dass es auch weiterhin durch Gewerbe genutzt wird. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten entsprechen nicht diesem Ziel. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gibt es an anderer Stelle in der Samtgemeinde Apensen städtebaulich geeignetere Flächen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einer übermäßigen, unangemessener Verdichtung abzuwägen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der geplanten Bebauung soll das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mit 0,6 festgesetzt. Eine über den angemessenen Maßstab hinausgehende Verdichtung wird hierdurch vermieden.

Gerade am Siedlungsrand sind Gebäude z.T. von weitem sichtbar. Zur Vermeidung unerwünschter Fernwirkungen ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude im Gewerbegebiet erforderlich. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird daher auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die alleinige Festsetzung von Geschossen zur Begrenzung der Gebäudehöhen in Gewerbegebieten ist jedoch nicht sinnvoll. Da hier vor allem auch Hallen errichtet werden können, wird eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Die Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird mit 10 m begrenzt. Untergeordnete Sonderbauteile auf Gebäuden, wie Antennen oder Schornsteine, werden von der maximal zulässigen Höhe nicht erfasst.

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude ist zum Schutze des Landschaftsbildes ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Als Bezugspunkte für diese Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte an der Grundstückszufahrt, festgelegt.

4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise orientiert sich an der geplanten sowie auf dem Grundstück bereits vorhandenen Bebauung. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und des geplanten Baus einer Halle wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Da sich das Plangebiet entlang der Hauptstraße (L130) erstreckt und außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt, wird die Baugrenze im westlichen Bereich des Plangebietes in 20 m Entfernung zur Landesstraße festgesetzt, um die Bauverbotszone 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn gemäß niedersächsischem Straßengesetz einzuhalten.

Die weiteren Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie zur Grünfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Hierdurch soll im geplan-

ten Gewerbegebiet ein möglichst großer Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gewährleistet werden.

Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und ausreichend Abstand zu den vorgesehenen Anpflanzungen gewahrt bleibt, sind im Gewerbegebiet bauliche Nebenanlagen, die Gebäude sind, und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5. Grünordnung

Es wird eine 5 m breite Eingrünung nach Osten festgesetzt.

Die Fläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3-reihig Gehölze von mindestens 7 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,50 m einzuhalten. In der mittleren Reihe sind im Abstand von max. 6 m Hochstamm-Stieleichen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Gehölze gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzung ist mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen. Der Knotengeflechtzaun ist nach 7 Jahren zu entfernen.

Eine entsprechende Pflanzenliste ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Die Eingrünung soll einen harmonischen Siedlungsabschluss bilden, eine ausreichende Einbettung in die freie Landschaft sicherstellen und als neue Ortsrandeingrünung entwickelt werden.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der privaten Gärten soll im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

Zur Sicherung des Baumbestandes wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: Stammumfang 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1m. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 18 m² herzustellen. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig.

Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Hiermit soll erreicht werden, dass die Freiflächengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

4.6. Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft soll die Anlage einer Versickerungsmulde in naturnaher Ausgestaltung erfolgen. Die Anlage der Versickerungsmulde dient der Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet (siehe Kapitel 5.7: Ver- und Entsorgung, Abs. Oberflächenentwässerung). Die Versickerungsmulde ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und bei Bedarf (Aufwuchs von Gehölzen) ist diese zurückzuschneiden. Lediglich die Zulaufbereiche sind zu befestigen, die Ausführung der Befestigung soll mit Feldsteinen erfolgen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage in Beckdorf ist ein Mindestmaß an örtlichen Bauvorschriften erforderlich, um einen harmonischen Siedlungsabschluss zu gewährleisten und das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen.

1. Fassaden und Dächer

Für Außenwandflächen und Dächer sind dauerhaft glänzende oder stark reflektierende Oberflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Glasflächen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Von hochglänzenden Materialien gehen durch Reflexionen Störwirkungen aus, die mithilfe dieser Bauvorschrift vermieden werden können. Um keine unerwünschten Einschränkungen bei der Verwendung von Glas sowie der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu bewirken, werden diese ausdrücklich aus der Bauvorschrift ausgeklammert.

2. Lagerung auf dem Grundstück

Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen im Freien dürfen eine Höhe von 8 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Von Grünflächen und Anpflanzflächen müssen sie einen Abstand von 3 m einhalten.

Die Festsetzung stellt sicher, dass sie hinsichtlich ihrer Höhe auf ein landschafts- und ortsbildverträgliches Maß begrenzt sind, indem sie eine nur begrenzte Fernwirkung entfalten und das Gewerbegebiet nicht überprägen. Ferner dient die Festsetzung dem Schutz der Randeingrünung.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Mit diesen Vorschriften soll sichergestellt werden, dass insbesondere nachts keine störende Fernwirkung von den Werbeanlagen ausgeht.

4.8. Kompensationsmaßnahmen

Für die unvermeidbaren Eingriffe auf das Schutzgut Landschaftsbild sind **im Plangebiet** auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 3-reihig Gehölze von mindestens 7 verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Boden beträgt 0,8 ha und soll auf einer **externen Fläche** in der Gemeinde Beckdorf, Gemarkung Beckdorf, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 34/4 erfolgen. Dabei handelt es sich um eine Grünland- und Ackerfläche an der Goldbeck. Die Fläche wird derzeit intensiv als Maisacker bzw. als Intensivgrünland genutzt. Auf der Fläche sind mehrreihig Gehölze von mindestens 7 verschiedenen Arten anzupflanzen.

Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind im ersten Herbst nach Satzungsbeschluss vom Grundstückseigentümer anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Genauere Ausführungen sind der Eingriffsregelung zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

4.9. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll weiterhin von der Hauptstraße (L130) über die Straße „Vor dem Dorfe“ erschlossen werden.

Der Verkehr kann über die westlich verlaufende Landesstraße problemlos abgeführt werden.

4.10. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist bereits bebaut und an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Im Zuge der weiteren Ausbauplanung kann die Versorgung durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen. Im Zuge der weiteren Vorhabenplanung kann an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Bei einem Termin mit dem Vorhabenträger und dem Gemeindebrandmeister wurde die Löschwasserversorgung in dem Plangebiet aufgrund im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen geprüft. Es befinden sich 2 Hydranten in einem Umfeld von 300 m. Die erforderliche Löschwassermenge von 1600l/min über die Dauer von 2 Stunden ist durch die vorhandenen Hydranten sichergestellt. (Hydrant Vor dem Dorfe: 600 l/min / Hydrant Hauptstraße/Steinkamp 1200 l/min). Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Hinweis des Landkreises Stade:

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund I der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vom Planungsbüro Gunnar Becker, Ottersberg, erarbeitet worden. Vorgesehen ist die Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Zur Dimensionierung der Versickerungsmulde wurde ein maximal versiegelbarer Anteil der Gesamfläche des Plangebiets von 0,8 angesetzt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Sickerfähigkeit des Bodens an zwei Bohrpunkten untersucht. Im Ergebnis wurden Sande angetroffen die durchlässig bis stark durchlässig sind und somit für die Anlage einer Versickerungsmulde geeignet sind.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlage bis unter 0,8 m unter GOK kann nach Gutachten ein Durchlässigkeitsbeiwert von ($K_f=5 \cdot 10^{-5}$ m/s) angesetzt werden. Sofern im Untergrund grundwasserstauende Lehm- Torf- oder Ortstein-Schichten auftreten, müssen diese bei der Herstellung der Versickerungsanlage bis min. 1 m unter der Sohle der Versickerungsmulde gegen durchlässigen Sand ($K_f=5 \cdot 10^{-5}$ m/s) ausgetauscht werden.

Zur Sicherung einer naturnahen Ausgestaltung wird festgesetzt, dass die Versickerungsmulde mit einer flachen Böschung (Böschungneigung 1:3) anzulegen ist. Die Versickerungsmulde soll als mesophiles Grünland entwickelt werden. Zur Ansaat soll eine regionale Saatenmischung (nordwestdeutsche Tiefebene) der Kategorie Blumenwiese verwendet werden. Die Fläche soll extensiv bewirtschaftet werden mit einer zwei- bis dreimal jährlichen Mahd ohne Düngung, Kalkung oder den Einsatz von Pestiziden. Das Mahdgut ist abzufahren.

Lediglich die Zulaufbereiche sind zu befestigen, die Ausführung der Befestigung soll mit Feldsteinen erfolgen. Nähere Informationen sind dem Entwässerungskonzept im Anhang zu entnehmen.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept soll es grundsätzlich auch möglich sein, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit im Planbereich über Kleinkläranlagen auf dem Grundstück. Zur Sicherung der Abwasserentsorgung für das geplante Vorhaben ist der Bau eines Kleinpumpwerks geplant, welches über eine Druckrohrleitung (DN50) in den öffentlichen Kanal an der Hauptstraße einleitet. Das Kleinpumpwerk soll an das vorhandene Wohngebäude angeschlossen werden. Für die vorbereitete gewerbliche Entwicklung soll parallel zur Druckrohrleitung des Kleinpumpwerks eine zweite Leitung der DN 100 verlegt werden, die bei Umsetzung der Vorhabenplanung bzw. künftig bei Bedarf genutzt wird. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgt in Abstimmung mit den Städtischen Betrieben Buxtehude. Im Zuge der Prüfung der Entwässerung wurden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft, sodass die Schmutzwasserentsorgung im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend gesichert werden kann. Die Schmutzwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Im Zuge weiterer Bauvorhaben kann die Versorgung mit elektrischer Energie durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Es wird auf die Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau

bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils gelten Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) zu verwenden.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits über bestehende Telekommunikationslinien angeschlossen. Im Rahmen nachfolgender Bauvorhaben sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Der Bereich ist bereits bebaut und über die Straße „Vor dem Dorfe“ erschlossen. Die Müllentsorgung ist weiterhin gewährleistet.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch umliegende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Ein südöstlicher Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Der bisher im Plangebiet vorhandene Pferdestall wird nicht mehr genutzt und soll durch eine Mehrzweckhalle ersetzt werden. Durch die vorgesehene Umnutzung und den Bau einer Halle in diesem bereits gewerblich vorgeprägten Bereich, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Durch die Planung rückt gewerbliche Bebauung nicht dichter als vorhandene Gewerbebetriebe an schutzbedürftige Wohnbebauung heran. Die südwestlich nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich in der Hand des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Vorhabenträger getragen.

7. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m ²
Gewerbegebiet 1 (GE1)	13.245
Gewerbegebiet 2 (GE2)	1.615
Private Grünflächen, zugleich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)	690
Fläche für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde)	1.425
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16.976

Plan und Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Beckdorf von *Cappel und Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH* ausgearbeitet.



Hamburg, den 04.06.2025

gez. i. A. J. Rönneburg

Planverfasserin

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Vor dem Dorfe“ ist der Planzeichnung als Anlage beigelegt.

Beckdorf, den 01.09.2025

gez. H. Klindworth

Bürgermeister

Beckdorf, den 01.09.2025

gez. E. Rot

Gemeindedirektor