

Bebauungsplan Nr.13

« Gewerbegebiet

Süderelbe »

der Gemeinde

Wischhafen

SG, Nordkehdingen

Landkreis Stade

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süderelbe"

der Gemeinde Wischhafen

SG. Nordkehdingen - Landkrs. Stade

---

1.	Allgemeine Zwecke und Ziele	S. 1
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	S. 1
3.	Planbearbeitung - Besondere Anforderungen zur Landespflege	S. 1
4.	Vorbereitende Planungen und Abweichungen hiervon	S. 1 - 2
5.	Verfahren	S. 2 - 3
6.	Rahmenbedingungen	S. 3 - 8
6.1.	Räumliche Gegebenheiten	S. 3 - 4
6.2.	Biologische, geologische und ökologische Grundlagen -Naturräumliche Gliederung-	S. 4
6.3.	Eigentumsverhältnisse	S. 4
6.4.	Flächennutzung	S. 5
6.5.	Landschaftsbild / Landschaftsbeschreibung	S. 5 - 6
6.6.	Verkehrliche Anbindung	S. 7
6.7.	Wasserwirtschaft	S. 7
6.8.	Ver- und Entsorgung	S. 8
6.9.	Immissionsschutz	S. 8
7.	Zum Planinhalt:	S. 9 - 14
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung / Traufhöhe / Bauweise	S. 9 - 10
7.2.	Verkehrsflächen	S. 10
7.3.	Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie einzelnen Bäumen	S. 11 - 14
8.	Allgemeine Abwägung - Landschaftspflege und Naturschutz	S. 14 - 15
9.	Literaturangaben	S. 15
10.	Die Kosten	S. 16
11.	Maßnahmen	S. 16

- 1 -

1. Allgemeine Ziele und Zwecke:

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wischhafen wird aufgestellt zur Erschließung einer überwiegend noch unbebauten Fläche als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan umfaßt folgende in Flur 18 der Gemarkung Wischhafen gelegenen Flurstücke:

32/2 teilweise (südlicher Teil)<sup>+)</sup> , 34/3, 34/4, 34/5, 34/6 und 35/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird somit begrenzt:

- Im Norden durch das Klärwerk Wischhafen,
- im Westen durch den alten Landesschutzdeich,
- im Süden durch das Flurstück 37/3 der Flur 18 Gem. Wischhafen,
- im Osten durch die Wischhafener Süderelbe.

Größe des Gebietes: Rd 4,3 ha.

3. Planbearbeitung - Besondere Anforderungen zur Landespflege:

Die Gemeinde Wischhafen erteilte den Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit der Auflage, daß die Belange der Landespflege durch eingehende Vorschläge und Ausführungen zur Begründung des Planungsgebietes besonderer Berücksichtigung finden.

Die Planbearbeitung wird daher von den Unterzeichneten in Arbeitsgemeinschaft durchgeführt.

4. Vorbereitende Planungen und Abweichungen hiervon:

(Hierzu Kartenausschnitte M 1:25000 und M 1:5000 neben der Planzeichnung)

4.1. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade 1983 ist ein Teilgebiet der Insel Kräutsand, östlich der Wischhafener Süderelbe als ein "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" dargestellt. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Wischhafener Süderelbe und liegt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber.

4.2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen, der die Gemeinde Wischhafen als Mitgliedsgemeinde angehört, zu entwickeln.

4.2.1. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine Gewerbliche Baufläche (G) vorgesehen. In diese Fläche ist auch das Flurstück 37/3 der Flur 18 einbezogen worden.

Abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Flurstück 37/3 jedoch nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da es als Obstland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, und mit einer Nutzungsänderung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist. Die Möglichkeit einer späteren Erschließung und Einbeziehung dieses Grundstückes in das Gewerbegebiet soll jedoch nicht ausgeschlossen werden.

<sup>+)</sup>  neu: 32/4 + 32/3 t/w (straße)

- 4.2.2. Eine weitere Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt sich im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes. Hier war eine größere Ausdehnung der Kläranlage vorgesehen, als zur Durchführung gekommen ist. Der ca. 55 m breite Geländestreifen (Flurstück 32/2<sup>\*)</sup> teilweise), der für die Kläranlage nicht mehr benötigt wird, wird in das Baugebiet mit einbezogen.

Für eine Erweiterung des Klärwerkes sind derzeit keine Anhaltspunkte gegeben. Gegebenenfalls würde eine Erweiterung des Klärwerkes keinen großen Flächenbedarf beanspruchen, da sie voraussichtlich nicht in Form von Teichen stattfinden würde.

Für eine weitere Nachklärung steht noch ausreichend Fläche auf dem Klärwerksgelände hinter dem Schönungsteich zur Verfügung.

Abstimmung mit den zuständigen Behörden hat stattgefunden.

## 5. Verfahren:

- 5.1. Der Rat der Gemeinde Wischhafen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Süderelbe" in seiner Sitzung am 24.06.1985. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht durch Aushang vom 07.08.1985 bis 23.08.1985.
- 5.2. Eine Vorbesprechung zu Fragen der Wasserwirtschaft fand am 03.09.1985 im Gemeindebüro in Wischhafen mit Vertretern des Landkreises Stade, des Wasserwirtschaftsamtes Stade sowie des Unterhaltungsverbandes Nr. 18 - Kehdingen - statt. Eine Beteiligung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven fand zusätzlich statt.
- 5.3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG fand - nach ortsüblicher Bekanntmachung - durch einen Anhörungstermin in der Gemeindeverwaltung Wischhafen am 06.05.1986 (19.°° Uhr) statt. Bei diesem Termin wurden Wünsche für eine Bebauung des Flurstückes 34/4 vorgetragen, die in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt sind.
- 5.4. Durch Rundschreiben v. 14.08.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG an der Planung beteiligt. Ergänzend zu den eingegangenen Stellungnahmen nach § 2 Abs. 5 BBauG fand am 26.01.1987 im Samtgemeindebüro eine Besprechung statt, bei der mit Vertretern des Landkreises Stade und des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven sowie der Fa. Karl Meyer, Wischhafen, die Frage der Festsetzung der Baugebietsart für das Gelände der Fa. Karl Meyer, erörtert wurde.
- 5.5. Der Rat der Gemeinde Wischhafen stimmte dem überarbeiteten, jedoch nicht wesentlich veränderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Süderelbe" und der Entwurfsbegründung in seiner öffentlichen Sitzung am 11.05.1987 zu und beschloß ihre öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG. Bebauungsplanentwurf und Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 09.06.1987 bis zum 10.07.1987 gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich aus.
- 5.6. Während der Auslegungsfrist wurden Bedenken und Anregungen vornehmlich seitens der Organisationen Deutscher Bund für Vogelschutz (DBV) und Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland (BUND) vorgebracht. Die Begründung wurde den Beratungen über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entsprechend ergänzt (-hierzu insbesondere Abschnitt 8: Allgemeine Abwägung - Landschaftspflege und Naturschutz). Der Bebauungsplanentwurf blieb unverändert.

\*) s. S. 1

6. Rahmenbedingungen:

6.1. Räumliche Gegebenheiten

6.1.1. Lage und Umgebung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Außendeichgelände südöstlich der Ortslage von Wischhafen.

Das Gebiet ist umgeben, nördlich von der Klärteichanlage der Gemeinde Wischhafen, westlich von einem Gewerbegebiet, das ebenso wie ein kleines Mischgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" v. 14.09.1981 rechtsverbindlich ausgewiesen ist, und südlich durch Obstanpflanzungen.

Zwischen dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes und dem westlich gelegenen Mischgebiet besteht ein Abstand von rd 150 m sowie eine Abschirmung durch den Landesschutzdeich.

Das dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes im Osten gegenüberliegende Ufer der Süderelbe gehört zur Elbinsel Krautsand - Gemeinde Drochtersen (hierzu Punkt 4.1. - Regionales Raumordnungsprogramm.)

6.1.2. Topographie

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanes weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden sowie vom Ufer der Süderelbe zum Deich hin auf.

Die natürliche Höhe beträgt + 2,23 m NN bis + 3,13 m NN.

Die nördlich gelegenen Flurstücke 32/2<sup>†</sup> und 34/3 sind auf rd 4 m über NN aufgeschüttet worden. Beide Flurstücke werden wirtschaftlich zusammenhängend genutzt. Die Aufschüttung war einerseits zur Untergrundbefestigung erforderlich und erleichtert zudem das Beladen von Schiffen. Als Aufschüttungsmaterial wurden Mineralien verwandt.

Bis 1968 wurde dieses Gelände im wesentlichen von Ziegeleien als Umschlagplatz genutzt und war für die Ziegeleiverladung bereits um 2,5 m aufgespült worden.

Die Deichkrone liegt auf etwa 6 m über NN.

Die Wasserstände der Süderelbe sind - 1,29 m NN (MTNW) und + 1,57 m über NN (MTHW) nach der Ermittlungsreihe 1981/85.

†) s. S. 1

6.2. Biologische, geologische und ökologische Grundlagen  
-Naturräumliche Gliederung -

6.2.1. Landschaftstyp

Der Planbereich wird durch folgenden Landschaftstyp charakterisiert.  
Außendeichsmarsch im Verlandungsgebiet des Elbe-Ästuars, bisher landwirtschaftlich genutzt als Mähwiesen bzw. Weidegrünland.

6.2.2. Bodenbeschaffenheit

Nach der "Bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen":

Standortbeschreibung: Kennzahl 153 = Feuchte, grundwasserbeeinflusste, staunasse, schluffige Tonböden

Vergesellschaftung der Bodentypen: Übergangs- und Kalk-Brackmarschen

6.2.3. Potentielle Natürliche Vegetation

Nach der "Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsen":

Gebiet der Salzwiesen, Salzlöhrichte und Weiden-Erlen-Auenwälder der Küsten und unteren Flußmarschen (größtenteils waldlos: heute im Deichvorland Salzwiesen, binnendeichs Fettwiesen und -weiden oder Äcker).

6.2.4. Fauna

Die faunistische Bedeutung der Unterelbe-Außendeichslandschaft, wie auch noch stellenweise der eingedeichten, aber tidenabhängigen Gewässersysteme, ist in der außerordentlichen Standortgunst für Wat- und Wasservögel zu sehen. Nach POHL-LIEBER, 1974, ist die Standortgunst "gegeben durch das unmittelbar in sich benachbarte natürliche ökologische Verbundsystem von Elbestrom im Brackwasser- und Süßwasserbereich, Sanden im Strom, Watten an Inseln und vor dem Außendeichsgrünland sowie das temporär überflutete Außendeichsgrünland selbst mit tidenabhängigem Gewässersystem".

Dadurch wird ein reichliches Nahrungsangebot garantiert, welches mit einer relativ großen Störungsfreiheit des Brutgeschäftes und der Nahrungssuche sowie Innehaltung benötigter Fluchtdistanzen durch die Weiträumigkeit der Landschaftsteile korrespondiert.

6.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend noch in öffentlichem Eigentum (Land Niedersachsen-Domänenfiskus und Gemeinde).

Eine Teilfläche des Flurstückes 32/2<sup>t)</sup> in einer Größe von rd 0,37 ha sowie das ca. 0,4 ha umfassende Flurstück 34/3 wurden von der Firma Karl Meyer, Wischhafen, erworben.

Das Flurstück 34/4, das 0,36 ha umfaßt, wurde von einer Firma für die Lieferung von Bootszubehör und Bootsreparaturen erworben.

Für die in das Eigentum der Fa. Karl Meyer, Wischhafen, übergegangene Teilfläche des Flurstückes 32/2<sup>t)</sup> wurde zwischen Gemeinde und Käuferin die privatrechtliche Vereinbarung getroffen, daß der von der Käuferin gebaute Anleger sowie die Zufahrt dorthin auch von anderen Unternehmen genutzt werden können, soweit diese von der Käuferin nicht selber in Anspruch genommen werden.

t) s. S. 1

#### 6.4. Flächennutzung

Die in privates Eigentum übergegangenen Grundstücke werden bereits gewerblich genutzt: einzelne gewerbliche Bauten und Anlagen werden darauf erstellt.

Die Baugenehmigungen hierfür wurden gemäß § 35 Abs. 2 BBauG mit Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg erteilt.

Die übrige Fläche wird noch als Grünland genutzt.

#### 6.5. Landschaftsbild / Landschaftsbeschreibung

##### 6.5.1. Wiesen und Weiden

Die den Planungsbereich umgebende Landschaft wird geprägt durch die Außen-deichswiesen und -weiden östlich und westlich der Wischhafener Süderelbe:  
-östlich die Insel Krautsand,  
-westlich Vordeichsgelände der Gemarkung Wischhafen.

Die nachfolgend beschriebene Landschaft soll hier für die Planungsbelange als Charakteristikum dargestellt werden.

Vor der Eindeichung Krautsands waren die Landschaftsteile bei Sturmfluten der Überflutung ausgesetzt, was eine spezifische landwirtschaftliche Nutzung als Viehweide oder Mähwiese bedeutete.

Dieses Wirtschaftsgrünland wird nach RAABE, 1974, klassifiziert in:

- A) Nasse Wirtschaftswiese oder Kohl-Distel-Wiese mit sehr hohem Grundwasserstand.  
Charakteristische Pflanzenarten: Kohl, Distel, Beinwell, Sumpfdotterblume, Mädesüß, Erzengelwurz, Vorkommen von Rohrkolben und Reth.  
Zweiter Typ: etwas trockener Standort mit höherem Anteil von Straußgras u. Gemeiner Rispe; zusätzlich Quecke, Wiesen-Fuchsschwanz, Löwenzahn.
- B) Frische Wirtschaftswiese oder Kerbel-Wiese mit minimalem Kontakt zum Grundwasser.  
Charakteristische Pflanzenarten: Doldengewächse, Wiesenkerbel u. Bärenklau, Knaulgras, Weiche Trespe.
- C) Den vorgenannten Mähwiesen entsprechen die Weiden, beeinflusst durch intensive Viehbeweidung. Durch Verbiß und Bodenverdichtung durch Vertritt wandeln sich die ursprünglichen Pflanzengesellschaften ab. Dabei wird die Kohl-Distel-Wiese (Nasse Wirtschaftswiese) extrem verändert, indem sich ein monotoner, niedriger Rasen bildet, mit überwiegend an den Boden angepaßten Gräsern, wie Kriech-Straußgras und Knick-Fuchsschwanz.
- D) Die Kerbel-Wiese (Frische Wirtschaftswiese) verändert sich nicht so extrem, jedoch nehmen durch Beweidung typische Weidepflanzen auffällig zu, wie Weiß-Klee und Weidelgras. Dieser Typ stellt eine der weitverbreiteten Weideformationen im Planungsraum dar.

#### 6.5.2. Ufervegetation und Uferausbildung

Nach RAABE, 1974, baut sich bei normaler Schlicklage folgende Vegetationszonierung des Vorlandes von Krautsand direkt an der Elbe auf:

- Salzsimsen-Gürtel
- Meerstrand-Simsen-Gürtel
- Reth-Gürtel
- Hochstaudenried

An den Nebenarmen der Elbe mit ihren steilen Uferprofilen und der Schlickansammlung, weicht, nach RAABE, die Zonierungsabfolge ab. Häufig verbleibt nur noch ein Reth-Gürtel mit anschließendem Hochstauden-Gürtel.

Die Wischhafener Süderelbe ist ein solch charakteristischer Nebenarm, dessen unbefestigte Marschufer mäßige bis starke Abbruchkanten mit davor liegender Schlickverlandung aufweisen. Nur an seichten Verlandungsstellen und Auskolkungen kann sich daher allenfalls eine Reth-Vegetation behaupten. Der potentielle Hochstauden-Gürtel auf der Uferoberkante mußte häufig der Beweidung weichen, so daß sich fast durchgängige Wiesen- und Weidenvegetation bis unmittelbar an die Abbruchkante des Ufers erstreckt.

#### 6.5.3. Gehölzvegetation

Das jetzige Bild der Gehölzvegetation wird geprägt durch einzelstehende Baumweiden, Kleingruppen von Weidengebüsch, meist an Graben- und Wegrändern und Pyramidenpappeln, gepflanzt als Windschutzreihen.

Auf der Westseite der Süderelbe, auf Wischhafener Gebiet, sind zusätzlich einzelstehende oder in lückenhaften Restreihen angeordnete Baumweiden (als Kopfweiden gehalten) anzutreffen.

Die ursprüngliche Gehölzvegetation eines urwüchsigen Waldes ist nach GROSSKOPF/KLAEHN, 1983, an der gesamten Niederelbe nirgends mehr an erhaltenen Resten abzulesen. Es wird auch als fraglich hingestellt, ob überhaupt jemals die Elbeniederungen mit Wald bestanden waren. Man kommt zu der Auffassung, daß die rekonstruierbare ursprüngliche Vegetation, z.B. der Oberelbeniederungen nicht unbedingt auf die Niederungen der Niederelbe übertragbar wären, meint aber, trotzdem einen potentiellen Auenwald postulieren zu können. Dessen wesentliche Komponenten hätten sich nach RAABE, 1974, aus Beobachtungen an Grabenrändern, Weiden-Kulturen, Obstgärten etc. ergeben.

An Gehölzarten dieser potentiellen Waldvegetation werden genannt: Weiß-Weide, Bergulme, Esche, Roterle, Aschweide, Mandelweide, Purpurweide, Salweide, Bruchweide, Weißdorn, Schneeball.

#### 6.6. Verkehrliche Anbindung

In einer Entfernung von rd 250 m verläuft westlich parallel zum Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes die Bundesstraße B 495.

Das Bebauungsplangebiet wird über die im "Gewerbegebiet Puhst" bereits ausgebaute Straße "Zur Süderelbe", die auf eine vorhandene Deichlücke zuführt, an die Bundesstraße angeschlossen.

Die Süderelbe ist als Wasserweg vorhanden. Ein Anleger ist von der Fa. Karl Meyer, Wischhafen, bereits ausgebaut und in Betrieb genommen worden.

Für die Gemeinde Wischhafen wie auch für den gesamten Nordkehdingener Bereich ist es von großer wirtschaftlicher Bedeutung, daß die Häfen schiffbar bleiben, so daß auf Dauer Bestrebungen laufen, die Wischhafener Süderelbe wie die Häfen durch Baggerung schiffbar zu halten.

#### 6.7. Wasserwirtschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Unterhaltungsverbandes Nr. 18 - Kehdingen.

Innerhalb des Gebietes waren bisher zwei offene Grenzgräben vorhanden; sie verliefen zwischen den Flurstücken 32/2<sup>t)</sup> und 34/3 (entlang dem ersten Abschnitt der Aufschüttung) sowie zwischen 34/6 und 35/1.

Der erstgenannte Graben ist bei der zweiten Geländeaufschüttung zugeschüttet worden.

Der zweite Graben wird - soweit er nicht in Straßenfläche fällt - jedoch unverändert offen gehalten, um zu entwässern, aber auch um die für die Selbstreinigungskraft des Wassers verantwortliche Litoralzone zu erhalten bzw. zu erweitern. Ein offen gehaltener Graben wie im Plangebiet festgelegt, unterliegt damit den wichtigen Einflüssen von Ebbe und Flut.

Der Graben entlang dem Deichfuß gehört zur Deichparzelle 163/1 und ist nicht in das Gebiet des Bebauungsplanes mit einbezogen worden. Er führt zur Zeit kein Wasser und ist als Graben kaum erkennbar.

Das am Deich anfallende Regenwasser auf der Außenseite wird über die Regenwasserkanalisation der Straße mit abgeführt werden.

Sonstige benachbarte Priele oder Gräben außerhalb des Plangebietes bleiben erhalten, da sie von späteren Baumaßnahmen nicht betroffen sind.

t) s. S. 1

6.8. Ver- und Entsorgung

80 Für das Gebiet des Bebauungsplanes besteht Anschlußmöglichkeit an alle zentralen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (Wasserversorgungsverband Kehdingen, gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung, zentrale Müllbeseitigung, Elt.-Versorgung, Fernsprechnet). Eine Transformatorstation (Garagen-Trafo) ist in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes vorhanden.

6.9. Immissionsschutz

Bei den Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung im vorliegenden Bebauungsplangebiet ist die Einhaltung der zulässigen Planungsrichtpegel an der umliegenden Wohnbebauung - insbesondere im westlich gelegenen Mischgebiet zwischen Deich und B 495 im Bereich des Oltmannsweges - zu beachten.

Grundlage hierfür bildet das von der Gemeinde Wischhafen eingeholte Schalltechnische Gutachten der Beratenden Ingenieure VBI Dipl.-Ing. M. Bonk - Dr. Ing. W. Maire - Dr. rer. Nat. G. Hoppmann, Garbsen/Hannover v. 02.03.1987 n/P - 87037 - .

7. Zum Planinhalt:

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Traufhöhe / Bauweise

- 7.1.1. Als besondere Art der baulichen Nutzung wird für die im Flächennutzungsplan vorgesehene gewerbliche Baufläche (G) grundsätzlich Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon wird für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes getroffen, in dem die Fa. Karl Meyer, Wischhafen, bereits angesiedelt ist.

Dieses Unternehmen betreibt hier den Umschlag und die Zwischenlagerung von Baustoffen, Recyklinggütern (Glas, Papier, Schrott) und Lebensmitteln (Obst). Außerdem wird ein Teil des Geländes als fester Lagerplatz für Baustoffe (kies verschiedener Körnung) zu Verkaufszwecken genutzt.

Eine Lagerhalle ist bereits errichtet worden.

Angestrebt wird zusätzlich die Aufstellung eines stationären Kranes und eines Containers als Verwaltungsgebäude sowie die Schaffung einer Sortieranlage für Recyklinggüter.

Der Umschlag dieses Betriebes liegt zur Zeit bei 400 t/Woche;

Zielvorstellung ist ein Umschlag von 1 000 t/Woche.

Mit der gegenwärtigen Art der Nutzung ist der Betrieb Karl Meyer im Gewerbegebiet (GE) zulässig; die angestrebte Betriebsentwicklung erfordert jedoch die Festsetzung eines Industriegebietes. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung im Mischgebiet am Oltmannsweg wird das Industriegebiet eingeschränkt (GI<sub>E</sub>).

Mit der gegenwärtigen Art der Nutzung ist der Betrieb Karl Meyer im Gewerbegebiet (GE) zulässig; um seine Entwicklungsmöglichkeiten nicht auszuschließen, wird dieser Bereich des Bebauungsplangebietes jedoch als Industriegebiet ausgewiesen, das mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung im Mischgebiet am Oltmannsweg eingeschränkt wird (GI<sub>E</sub>).

Die Einschränkung des Industriegebietes bezieht sich auf den flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, der durch textliche Festsetzung auf 60 db(A) zwischen 22.°° und 6.°° Uhr beschränkt wird, entsprechend dem im schalltechnischen Gutachten enthaltenen Vorschlag. Bei dieser Regelung ist laut Gutachten eine Überschreitung der Planungsrichtpegel gem. Vornorm zu DIN 18 005 - tagsüber 60 db(A) / nachts 45 db(A) im Mischgebiet - nicht zu erwarten.

Für die GE- und GI<sub>E</sub>-Gebiete wird allgemein durch textliche Festsetzung bestimmt, daß bei Wohnungen, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung '77 (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden, passive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel zu treffen sind, daß Innenpegel von 40 dB(A) bei Tag und 30 dB(A) bei Nacht eingehalten werden. Diese Festsetzung wird getroffen, damit für die zugelassenen Wohnungen normale Wohnqualität entsteht, ohne daß die Betriebe in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden:

- 7.1.2. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit Rücksicht auf das Landschaftsbild im Außendeichsgelände möglichst gering gehalten werden.

Die zulässigen Werte werden daher niedriger festgesetzt, als die für das zwischen B 495 und Deich westlich angrenzende "Gewerbegebiet Puhst" geltenden Werte.

Im einzelnen sind zulässig:

Geschoßflächenzahl	-im GE-Gebiet	-GFZ = 0,8
Baumassenzahl	-im GI <sub>E</sub> -Gebiet	-BMZ = 3,0
Grundflächenzahl	-allgemein	-GRZ = 0,6
Zahl der Vollgeschosse -Höchstwert	-im GE-Gebiet	-Z = II
Traufhöhe als Höchstgrenze	-allgemein	-TH = 8,0 über Gehweg

- 7.1.3. Für die Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen.

- 7.1.4. Ein Ausschluß von Betriebsansiedlungen, die nicht auf den Wasserweg angewiesen sind, wie seitens des BUND vorgeschlagen worden ist, wird nicht für erforderlich gehalten; für solche Betriebe steht das Gewerbegebiet Puhst zur Verfügung, das von nicht auf den Wasserweg angewiesenen Gewerbebetrieben bevorzugt werden wird, weil es u.a. durch den Fortfall der Durchfahrt durch die Deichlücke leichter erreichbar ist.

## 7.2. Verkehrsflächen

- 7.2.1. Zur Erschließung des Baugebietes wird eine Straße entlang dem ehemaligen Landesschutzdeich festgesetzt, die über das Flurstück 35/1 an die Süderelbe herangeführt wird.

In südlicher Richtung wird die Erschließungsstraße mit verringerter Breite bis zur Grenze des Bebauungsplangebietes fortgesetzt, um eine Zufahrt zum Flurstück 37/3 sicherzustellen.

Mit dem Flurstück 34/5 ist der erste Abschnitt der Erschließungsstraße und damit auch der Anschluß an die vorhandene Zufahrt zur B 495 bereits durchgeführt worden.

Die Gesamtstraßenbreite ist mit 10,0 m vorgegeben. Dabei wurde eine Fahrbahn von 4,0 m Breite ausgebaut und Randstreifen von 2,5 m Breite entlang dem Deich sowie von 3,5 m Breite entlang den Baugrundstücken belassen.

- 7.2.2. Ein Wendepplatz wird an der Abzweigung des zur Süderelbe hin verlaufenden Straßenabschnittes angeordnet.

Weitere Wendepplätze werden nicht ausgewiesen, da nicht vorauszusehen ist, inwieweit eine Parzellierung des Flurstückes 35/1 vorgenommen werden wird. Wendemöglichkeiten sind grundsätzlich auf den zukünftigen Baugrundstücken zu schaffen.

Darüber hinaus sind im Bereich der Endpunkte der in südlicher bzw. östlicher Richtung verlaufenden Teilstrecken vorsorglich die Baugrenzen soweit zurückgesetzt worden, daß erforderlichenfalls eine Erweiterung der Straßenfläche zum Wendepplatz - bei entsprechendem Vorbehalt in den Kaufverträgen - ohne Schwierigkeiten vorgenommen werden kann.

- 7.2.3. Ein weiterer Anleger kann ggfs. am Ende der zur Süderelbe hinführenden Straßenstrecke ausgebaut werden.

7.3. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie einzelnen Bäumen

Mit Rücksicht auf die Belange der Landschaftspflege wird bei dem vorliegenden Gewerbegebiet eine differenzierte Grünplanung vorgenommen.

7.3.1. Teil der Maßnahmen zur Begrünung des Gebietes ist die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens (Rasen) entlang dem Graben zwischen den Flurstücken 34/6 und 35/1, der bei 5 m Breite zugleich als Reinigungsgang dienen soll.

7.3.2. Gehölzriegel

Die jetzigen vereinzelt Gehölzpflanzungen der Außendeichslandschaft wurden weitgehend von Menschenhand angelegt und sind als Folge der spezifischen Weidelandnutzung anzusehen.

Bei der Planung der Vegetation im Planbereich stellt sich daher die Frage, ob auch hier, der umgebenden Landschaft entsprechend, spärlich Gehölze verwendet werden sollen.

Da ein Gewerbegebiet im Außendeich, jedoch zumindest einen beträchtlichen optischen Eingriff in die Landschaft darstellt, sind die Verfasser zu dem Schluß gekommen, den Planungsbereich dort massiv mit Gehölzen abzapflanzen, wo es möglich und durch die Flächengliederung auch sinnvoll ist.

Diese Gehölzpflanzungen sollen sich aus folgenden Arten der Auen-Gesellschaft zusammensetzen, um in das Landschaftsbild integriert zu werden:

-Weißweide	(Salix alba)
-Silberpappel	(Populus alba)
-Esche	(Fraxinus excelsior)
-Roterle	(Alnus glutinosa)
-Aschweide	(Salix cinerea)
-Mandelweide	(Salix triandra)
-Purpurweide	(Salix purpurea)
-Salweide	(Salix caprea)
-Schneeball	(Viburnum opulus)
-Öhrchenweide	(Salix aurita)

Auf Weißdorn (*Crataegus monogyna*) wird, als potentiell Überträger des Feuerbrandes, wegen der nahen Obstkulturen verzichtet.

Als Kopfwidenart wurde *Salix alba* gewählt.

Die seitens des BUND zur Anpflanzung vorgeschlagene *Salix viminalis* hatte früher eine wirtschaftliche Bedeutung für die Korbflechterei. Die ebenfalls vorgeschlagene *Salix fragilis* kommt hier im Gewerbegebiet nicht in Frage, da diese Art leicht zu Bruch neigt; außerdem ist sie schwer zu bekommen, da sie in den gängigen Baumschulkatalogen nicht mehr geführt wird.

Fortsetzung 7.3.2: Zusätzlich werden noch folgende Gehölze vorgeschlagen, die den veränderten Boden- und Grundwasserbedingungen, verursacht durch Aufschüttung, Rechnung tragen sollen.

-Johannisbeere	(Ribes nigrum; Ribes rubrum)
-Hundsrose	(Rosa canina)
-Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
-Rainweide	(Ligustrum vulgare)
-Graupappel	(Populus canescens)
-Grauerle	(Alnus incana)

Ein Teil der Gehölzarten bewegt sich im Bereich der Hartholz-Auenwälder oder Eichen-Hainbuchen-Wälder. Diese Gehölzarten wurden zusätzlich gewählt, weil bei der Aufschüttung mit gänzlich anderen Bodenarten zu rechnen ist.

In diesen relativ trockenen Zonen würde eine *Alnus glutinosa* versagen; so wurde die Trockenheit vertragende *Alnus incana* gewählt. *Ligustrum vulgare* ist als Lückenfüller beschatteter Situationen gedacht. Diese Art ist anspruchslos an den Boden und wegen ihres intensiven Wurzelsystems gut für die Befestigung von Böschungen geeignet.

In den übrigen tiefer gelegenen Planbereichen mit Grundwassernähe kommen diese beiden Arten nicht zur Anwendung. Beide Arten sind jedoch heimisch, wenn auch nicht in den Auengesellschaften der Tieflandflüsse, so doch an den beschriebenen Standorten im norddeutschen Raum.

Es werden daher Gehölzpflanzungen nach 2 Standortkategorien festgesetzt:

1. Aufgeschüttete Fläche im Norden des Planbereiches, ohne Grundwasserbeeinflussung.
2. Nicht aufgeschüttete Fläche des übrigen Planbereiches, mit Grundwasserbeeinflussung.

Zu 1: Aufgeschüttete Fläche; südliche und südwestliche Böschung

-Gehölzriegel: 5 Pflanzreihen; Reihenabstand: 0,8 bis 1,0 m  
Pflanzabstand in der Reihe: 1,00 m.

Folgende Gehölze kommen zur Anwendung:

Zwei Äußere Pflanzreihen: 20 % *Ribes nigrum*, 20 % *Ribes rubrum*,  
20 % *Rosa canina*, 15 % *Sambucus nigra*  
10 % *Salix caprea*, 15 % *Viburnum opulus* (nur  
am Böschungsfuß mit Grundwasserbeeinflussung)

Zwei Innere Pflanzreihen: 20 % *Sambucus nigra*, 20 % *Salix caprea*  
20 % *Salix cinerea*, 20 % *Salix purpurea*  
20 % *Ligustrum vulgare*

Eine Mittlere Pflanzreihe: 30 % *Alnus incana*, 10 % *Populus canescens*  
15 % *Salix cinerea*, 15 % *Salix caprea*  
15 % *Sambucus nigra*, 15 % *Fraxinus excelsior*

Fortsetzung Zu 2: Nicht aufgeschüttete Fläche; östliche Grenze des Planbereichs;  
7.3.2. entlang des Entwässerungsgrabens  
(Straße zum Anleger)

-Gehölzriegel: 5 Pflanzreihen; Reihenabstand: 0,8 bis 1,0 m  
Pflanzabstand in der Reihe: 1,00 m.

Folgende Gehölze kommen zur Anwendung:

Zwei Äußere Pflanzreihen: 20 % Salix aurita , 20 % Viburnum opulus  
10 % Rosa canina ; 15 % Ribes nigrum  
15 % Ribes aureum , 10 % Salix caprea  
10 % Salix purpurea

Zwei Innere Pflanzreihen: 20 % Salix cinerea , 20 % Salix triandra  
20 % Salix purpurea , 20 % Salix caprea  
20 % Sambucus nigra

Eine Mittlere Pflanzreihe: 10 % Salix alba , 5 % Populus alba  
10 % Fraxinus excelsior, 60 % Alnus glutinosa  
5 % Salix cinerea , 5 % Salix purpurea  
5 % Salix caprea

Die Pflanzdreiecke an der Wischhafener Süderelbe werden entsprechend  
den vorgenannten Pflanzaufstellungen bepflanzt:

- Eine Äußere Pflanzreihe umlaufend.
- Eine Innere Pflanzreihe umlaufend.
- Übrige Fläche, innerhalb der umlaufenden Pflanzreihe analog einer  
Mittleren Pflanzreihe.

### 7.3.3. Einzelbaumpflanzungen

#### 1. An den Zufahrtsstraßen

Da die Nutzung der Gewerbeflächen entlang der Straßen sowie erforderlicher  
Zufahrten noch nicht feststeht, wird entlang der Straßen, hin zu den Gewer-  
beflächen, eine Einzelbaumbepflanzung aus Eschen (Fraxinus excelsior) vor-  
gesehen;  
Pflanzabstand 8,00 m.

#### 2. Am Ufer der Wischhafener Süderelbe

Wo das Ufer nicht durch erforderliche Zugänge verbaut wird, sollen  
in den Uferstreifen Einzelbaumpflanzungen vorgenommen werden. Es handelt  
sich dabei um Baumweiden (Salix alba), als Kopfweiden gehalten. Sie werden  
2-reihig in einem Pflanzabstand von 8,00 m (auf Lücke) festgesetzt.

Mit dieser Pflanzmaßnahme wird der vorhandene Kopfweidenbestand, im Bereich  
des Wischhafener Hafens und weiter südlich, ergänzt und das Gewerbegebiet  
optisch eingebunden.

#### 7.3.4. Uferbepflanzung / Uferausbildung

Verfasser regen den Ausbau als natürliches Ufer an, d.h., flacher Anbau, ca. 1:3 bis 1:4 Uferneigung mit Röhrrichtansiedlung gegen Wellenschlag.

Da es sich beim Planbereich um ein Gewerbegebiet handelt, das speziell am Wasserwirtschaftsweg Wischhafener Süderelbe bzw. Elbe ausgerichtet ist, wird sich hier wahrscheinlich auch Gewerbe mit benötigtem Wasserzugang ansiedeln wollen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden hier sicher spezielle Uferausgestaltungen, dem jeweiligen Gewerbe adäquat, notwendig werden.

Sollten Steinschüttungen notwendig werden, regen Verfasser an, diese mit Lebendbaustoffen, wie Ballen-, Rhizom- oder Sprößlingsbesatz mit Pflanzen der Röhrlichtzone zu versehen und aufzulockern.

#### 8. Allgemeine Abwägung - Landschaftspflege und Naturschutz

Da dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der östlichen Seite der Wischhafener Süderelbe, auf der Elbinsel Krautsand, ein "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" (s. Regionales Raumordnungsprogramm) gegenüberliegt, ist eine planerische Abwägung geboten.

Das "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" wie das Plangebiet selbst, gehört, wie bereits beschrieben, zu den Außendeichmarschen und zählt als "Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung" zu den Europa-reservaten.

"Ein Schwerpunkt der Bemühungen des Naturschutzes liegt in der Erhaltung der Feuchtgebiete". (Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade, 1983, S. 66-67).

Ansiedlungen in Feuchtgebieten sind daher stets problematisch: Erstens allgemein als Flächenverbrauch mit allen ökologischen Folgen; zweitens hier speziell als Störung der Großflächigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild und der damit verbundenen Störung der hier speziell auftretenden Avifauna (z.B. Verringerung von Fluchtdistanzen).

Die unter "Naturräumliche Gliederung - Fauna" (Punkt 6.2.4.) erwähnte hervorragende avifaunistische Bedeutung, in Bezug speziell auf Wat- und Wasservögel des Deichvorlandes, wird im Bereich des Planungsgebietes durch die nahen Siedlungsgebiete und das Gewerbegebiet "Puhst" im Westen des Planungsgebietes, durch die Kläranlage im Norden sowie durch das Planungsgebiet selbst, als zukünftiges Gewerbegebiet, stark eingeschränkt.

- Fortsetzung  
8. Das Plangebiet bildet mit dem Wischhafener Hafen eine wirtschaftliche Einheit, da der vorhandene Anleger für Umschlagzwecke bereits seit Jahren in Betrieb ist.  
Man kann davon ausgehen, daß Anleger, Umschlagplatz und Kläranlage unmittelbar den benachbarten natürlichen Lebensraum der Vögel bisher bereits beeinträchtigt haben. Ebenso verhält es sich mit den innendeichs gelegenen Störquellen Gewerbegebiet Puhst und Siedlungsgebiet. Es wird sich hier um graduelle Unterschiede von Störungen handeln, die man spontan unterschiedlich interpretieren kann; wegzudiskutieren sind diese vorhandenen Beeinträchtigungen; auch als Verbund gesehen, nicht.  
Es wird keine Wichtung vorgenommen, sondern die Feststellung getroffen, daß das Plangebiet für die avi-faunistische Bedeutung ziemlich eingeschränkt ist; denn es ist allgemein anerkannt, daß für viele Wat- und Wasservogelarten (speziell für hier Rastende), geeignete Fluchtdistanzen unerlässliche Lebensbedingungen darstellen (vgl. Pott-Lieber, 1974).  
Diese Lebensbedingungen finden viele Arten in den nahen weiträumigen Landschaften Krautsands und des Naturschutzgebietes "Lu 48" Allwörder Außendeich/Brammersand unvergleichlich besser als in der Kleinräumigkeit um Umschlagplatz und Klärwerk herum.  
Selbstverständlich soll nicht übersehen werden, daß auch kleine Lebensräume eine hohe ökologische Bedeutung haben. Das trifft in erhöhtem Maße in verdichteten Siedlungsräumen zu. Hier ist eine Vernetzung von kleinen Räumen von entscheidender Wichtigkeit.  
Jedoch gerade im Nordkehdingen Raum ist die Weiträumigkeit der Landschaft im Allwörder Außendeich/Brammerdeich, wie auch auf Krautsand, erhalten geblieben und hat daher als natürlicher Lebensraum eine wesentlich höhere Bedeutung als die siedlungsnahen Räume des Plangebietes.  
Die Landschaftsbestandteile des "Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" auf der Elbinsel Krautsand werden durch die trennende Wirkung der Wischhafener Süderelbe kaum beeinträchtigt. Eine negative optische Wirkung soll durch eine differenzierte Eingrünung des Plangebietes gemildert werden (s. Planung zu Gehölzpflanzungen).

9. Literaturangaben

- POHL-LIEBER : "Landespflegerische Stellungnahme zum Problem einer Industrieansiedlung auf dem Asseler Sand und zur beantragten Eindeichung Krautsand, Landkreis Stade".  
Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Naturschutz, Landschaftspflege, Vogelschutz - , Hannover 1974.
- GROSSKOPF / KLAEHN : "Die Vogelwelt des Landkreises Stade".  
Verlag Friedrich Schaumburg, Stade 1983.
- RAABE : "Gutachten über die Vegetationsverhältnisse des Vorlandes Krautsand".  
Hannover, 1974.
- LANDKREIS STADE : "Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade, 1983.  
Stade, 03. Juni 1983.
- Dr. G. HOPPMANN : Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süderelbe" der Gemeinde Wischhafen vom 02.03.1987 h/P-87037-

- 10. Die Kosten,  
die der Gemeinde durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich erwachsen werden, betragen überschläglich errechnet

etwa DM 80.000,-- (ohne Ausbau eines Anlegers).

Die Gemeinde wird Erschließungsbeiträge entsprechend den geltenden Bestimmungen hierzu erheben.

- 11. Maßnahmen,  
für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind Pflanzgebote gem. § 39b Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256/3617), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts v. 18.02.1986 (BGBI. I S. 265), zur Durchsetzung der Bepflanzung der hierfür ausgewiesenen Flächen.

Enteignungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die zu erschließenden Grundstücke in öffentlichem Eigentum befinden.

Für die Gemeinde Wischhafen bearbeitet:  
Stade / Guderhandviertel  
im November 1987



.....  
Dipl.-Ing. Sigrid Roseck  
Architektin BDA  
2160 Stade

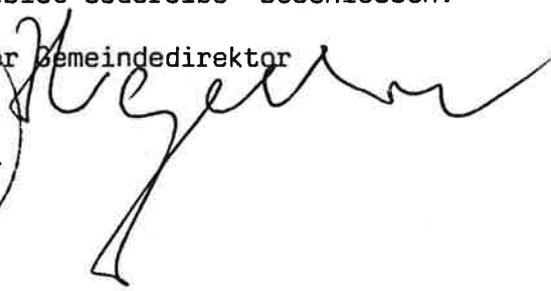


.....  
Dipl.-Ing. Theis Sumfleth  
Garten- u. Landschaftsarchitekt  
2162 Guderhandviertel

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 23. November 1987 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süderelbe" beschlossen.

Wischhafen, den 23. November 1987



Der Gemeindedirektor  


Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urkopie überein.  
Wischhafen, den 20. 11. 88  
Gemeinde Wischhafen  
Der Gemeindedirektor



