

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Logistikzentrums mit den dazugehörigen Betriebs- und Stellplatzflächen sowie betrieblichen Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Auf die festgesetzte Grundflächenzahl sind Anlagen für die Regenrückhaltung nicht anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Geländehöhe 20,0 m über NHN.

1.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind, der Belichtung und Belüftung dienen um 3 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

## 2. Grünordnung

2.1 Es ist eine insekten- und fledermausfreundliche sowie auf das notwendige Minimum reduzierte Beleuchtung (LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin) vorzusehen. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

2.2 In dem Sondergebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen des geplanten Trockenlagers dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratschicht ist mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und der Arten der Gattung „Sedum“ zu bepflanzen.

2.3 Innerhalb der Pkw-Stellplatzanlagen und auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 76 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 qm große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind Gehölzarten der unten stehenden Pflanzenliste für Baumpflanzungen zu verwenden.

### Pflanzenliste für Baumpflanzungen

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Mengenanteil von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu setzen. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 qm Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzaum zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen. Die Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind Gehölzarten und Pflanzqualitäten der Pflanzenliste für flächige Gehölzpflanzungen zu verwenden.

## Pflanzenliste für flächige Gehölzpflanzungen

### Bäume (Heister, mit Ballen, Höhe 200-250 cm):

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher (verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm):

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

~~Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball~~

~~Als artenschutzrechtliche Maßnahme sind am Ostrand des Plangebietes die vorgesehenen Pflanzungen mit grobem Totholz und ein bis mehrere Meter breiten, regelmäßig zu mähenden Gras- und Staudenstreifen zu ergänzen. Weiterhin sind in diesem Bereich zwei Lesesteinhäufen und ein Totholzhäufen einschließlich niedriger Strauchpflanzungen herzustellen.~~

2.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen „Waldsaum“ sind als ~~Brachflächen mit Strauchgruppen anzulegen. Lebensräume für Reptilien in Form von einzelnen Strauchgruppen aus standortheimischen Arten, Gras- und Staudenflächen sowie Lesestein- und Totholzhäufen zu gestalten.~~ Die Flächen sind **extensiv** zur Aushagerung in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr in den ersten drei Jahren zu pflegen. Danach ist eine extensive Pflege durch abschnittsweises (maximal 30 % der Fläche) Mähen durchzuführen, so dass nach vier Jahren die ganze Fläche genutzt wurde. Es sind Gehölzarten und Pflanzqualitäten der unten angeführten Pflanzenliste für Strauchpflanzungen zu verwenden.

## Pflanzenliste für Strauchpflanzungen

### Sträucher (verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm):

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

~~Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball~~

## 3. Sichtschutzwall

~~Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Sondergebiets ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ein Geländewall zu errichten. In der Planzeichnung sind hierzu Mindesthöhenpunkte (WH über NHN) festgesetzt.~~

~~Die festgesetzten Wallhöhen sind in ihrer Höhenentwicklung einander im Sinne einer landschaftsgerechten Gestaltung anzugleichen. Dabei sind Modellierungen in den Geländehöhen insoweit zulässig, wie der jeweils nächstliegende untere Wallhöhenpunkt nicht unterschritten werden darf.~~

~~Der Wall ist gemäß textlicher Festsetzung 2.4 zu bepflanzen und dient der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens sowie dem Sichtschutz.~~

## 4. Oberflächenentwässerung

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Vorhabengebiets zurückzuhalten und zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten ~~Rückhalte- und~~ Versickerungsbecken sind mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Die Böschungsbe-

reiche sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen. Zur Eingrünung ~~des Regenrückhaltebeckens~~ der Versickerungsbecken sind Gruppen von standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. **Es ist eine Pflanze pro 1,5 qm zu setzen.** Die Pflanzen sind in der Qualität Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der unten angeführten Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken zu verwenden.

#### Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken

##### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<del>Viburnum opulus</del>	<del>Gewöhnlicher Schneeball</del>

## Hinweise

### 1. Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig. Die Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag bzw. durch Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt:

#### Schutz von Amphibien

Eine Einleitung von Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen des Sondergebietes in die vorhandenen Teiche innerhalb der Fläche für Wald ist nicht zulässig. **Die Fütterung von Wasservögeln ist zu unterlassen.**

#### Schutz von Reptilien

Am Ostrand des Plangebietes sind die vorgesehenen Pflanzungen (siehe textliche Festsetzung 2.4) mit grobem Totholz auszustatten und um vorgelagerte ein bis mehrere Meter breite, regelmäßig zu mähende Gras- und Staudenstreifen zu ergänzen. Weiterhin sind zwei Lesesteinhäufen mit niedriger Strauchpflanzung auf ihrer Nord-/Nordwestseite und ein Totholzhaufen innerhalb einer halboffenen Brachfläche im Nordosten nahe der Bahnböschung herzustellen. Außerdem ist die festgesetzte private Grünfläche „Waldsaum“ (siehe textliche Festsetzung 2.5) als Lebensraum für Reptilien mit Lesestein- und Totholzhäufen zu entwickeln.

#### Schutz von Vögeln

Für die Fällung von Bäumen und die Baufeldräumung ist eine zeitliche Beschränkung auf die Zeit zwischen dem 01.10. bis 28. / 29.02. zu beachten. **Die Spiegelung an Fenster und Fassade sind zu vermeiden (matte Farben). Die Abstrahlung von Beleuchtung nach oben ist zu vermeiden und auf zu beleuchtende Flächen oder Objekte zu bündeln.**

#### Schutz von Fledermäusen

Für die Fällung von Bäumen mit Fledermausquartier-Potenzial ist eine zeitliche Begrenzung auf die Zeit vom 01.11. bis 28.02. / 29.02. zu beachten. Zu fällende Alteichen mit Winterquartier-Potenzial sind vor der Fällung auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind diese vor Fällung der Bäume von einem Fledermausexperten zu bergen und umzusiedeln.

#### CEF-Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf den Flächen für Wald pro entfallenden Quartierbaum mindestens 5 Fledermaus-Flachkästen und mindestens 3 Vogelnistkästen anzubringen. **Die Anbringung der Kästen ist vor Fällung der Bäume durchzuführen.**

#### Schutz von Ameisen

Es ist **vor Baubeginn, möglichst im zeitigen Frühjahr**, eine fachgerechte Umsiedlung der auf dem Baugrundstück vorhandenen Ameisenhügel auf **geeignete** Flächen außerhalb des Sondergebietes vorzusehen.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Der sich im Plangebiet befindende denkmalrechtlich geschützte Grabhügel „Stelle Nr. 14“ muss im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entfernt werden. Hierfür ist eine Genehmigung nach § 10 Abs. 1 NDSchG erforderlich. Die Existenz weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmalsubstanz kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist sowohl für den Grabhügel als auch für den südlichen, außerhalb des ehemaligen Sandabbaugebiets liegenden Bereichs des Baugebiets, eine fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation notwendig.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorab mit dem Archäologischen Museum Hamburg abzustimmen. Für die archäologischen Belange muss ausreichend Zeit und Raum zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten der Grabung und Dokumentation sind gem. § 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz durch den Veranlasser (Vorhabenträger) zu übernehmen.

### **3. Kreisverkehrsplatz**

Für die Planung des Kreisverkehrsplatzes an der K 86 ersetzt dieser Bebauungsplan gemäß § 38 Abs. 3 NStrG das Planfeststellungsverfahren nach § 38 Abs. 1 NStrG.

### **4. Rechtgrundlage**

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG)

in der jeweils aktuellen Fassung

## Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den Bereich des als Sondergebiet festgesetzten Baugebiets.

Folgende Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

#### **1. Lageplan:**

Grundriss mit Außenanlagen (DHP, Ingenieurgesellschaft GmbH, **Stand: 05.12.2018**)  
Lage und Größe der Baukörper, der Stellplatz- und Hofflächen sowie der Versickerungsbecken.

#### **2. Ansichten / Geländeschnitte:**

(DHP, Ingenieurgesellschaft GmbH, **Stand: 05.12.2018**)  
Gestaltung und Gliederung der Fassaden

Bei der Farbgebung der Fassaden sind folgende Farbtöne zu verwenden:

- Kühllager: RAL 9002 (Grauweiß) oder ähnlich

- Trockenlager:

Hauptfarbe: RAL 9006 (Weißaluminium) oder ähnlich

gliedernde Fassadenelemente (vertikale Streifen): RAL 9007 (Graualuminium) oder ähnlich

- Verwaltung:

Bereich Mezzaningeschoss: HOESCH® grey 207 oder ähnlich

Bereich Erdgeschoss: Sockelpaneel: RAL 7023 (Betongrau) oder ähnlich, darüber helles Paneel ähnlich weiß.