

Kurzcharakteristik:

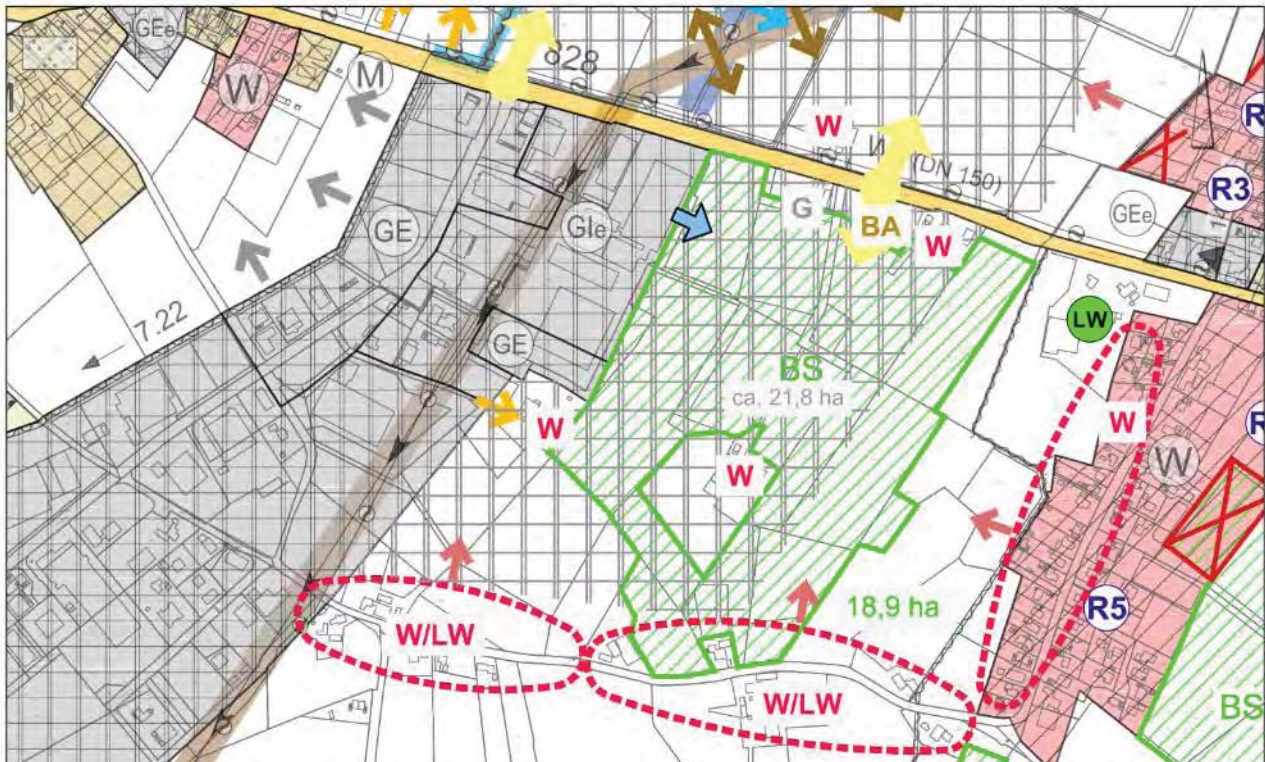
Größe:	Ca. 33,5 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt nördlich der Landesstraße L 828. Im Nordwesten und Osten liegen Wohngebiete. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
Nutzung	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. An der Landesstraße innerhalb der Fläche liegt zudem ein wohngenutztes Haus in Einzellage.
Inhalte des FNP	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Erschließung	Zur Anbindung der Fläche sind zwei Erschließungsvarianten vorstellbar: Bildung eines Kreuzungsbereiches mit der Industriestraße oder durch Schaffung eines neuen Kreuzungsbereich/Kreisels in Verbindung mit der angrenzenden südlichen Optionsfläche (s. hierzu Punkt D.2.2).
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Zur Beurteilung der Vorbelastung und des Schutzanspruches des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes (westlich des Gebietes) sind Geruchs-Immissionsgutachten zu erstellen. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den angrenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist. Durch das Gebiet verläuft der Wasserzug 7.22 Edewechter Landriehe, die Bestimmungen des zuständigen Verbandes sind zu berücksichtigen bzw. im weiteren Verfahren mit dem Träger abzuklären.
Sonstige zu beachtende Hinweise	Die potenzielle Baufläche liegt an einer klassifizierten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten: • Anbaufreiheit, Bauverbotszone und die Bauhöhenbeschränkung • Abstimmung der geplanten Anbindungen mit der Straßenbauverwaltung, gegebenenfalls ist eine Verkehrsprognose zu erstellen Die Ausweisung als Industriegebiet (gegebenenfalls auch Teilflächen) prüfen.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend ausgeräumte Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: • Eingrünung der Fläche in Richtung Nordosten und Nordwesten • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Das Areal wird von einer 110-kV-Leitung gequert und es verläuft eine unterirdische Wasserleitung in Nord-Südrichtung. Im Rahmen der weiteren Planung sind in Absprache mit den Netzbetreibern entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt

Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere gewerbliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Tatsache, dass ein komplett neuer Landschaftsraum in Anspruch genommen wird, wird die Fläche als langfristige Entwicklungsoption gewertet. Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes sollte die Bepanung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfrage erfolgen.
----------------------------	---

D.2.2 Östliche Erweiterungsoption



Kurzcharakteristik:

Größe:	Ca. 21,8 ha Optionsfläche (davon bereits in Umsetzung: B-Plan Nr. 186: 7,5 ha)
Lage	Die Fläche liegt südlich der Landesstraße L 828 im östlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet. Im Osten erstreckt sich eine Wohnsiedlungsreihe, die im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb abgeschlossen wird. Im Süden entlang der Straße Sandberg finden sich in Streulage Wohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen.
Nutzung	Die Flächen wurden überwiegend gartenbaulich genutzt. Die Nutzung ist inzwischen aufgegeben und die Gemeinde konnte Teile der Flächen erwerben. An der Landesstraße innerhalb der Fläche liegen zudem eine gewerbliche Nutzung, die ehemaligen Gewächshäuser der Baumschule sowie ein Wohnhaus. Im mittleren Abschnitt befinden sich zwei weitere Wohnhäuser in Einzellage.
Inhalte des FNPs	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft