

S A T Z U N G

=====

der Gemeinde Wischhafen -Landkreis Stade- über die 1. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst"

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986  
(BGBL I, S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990  
(BGBL I, S. 885) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen  
Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBL S. 229) zuletzt ge-  
ändert am 17.12.1991 (Nds. GVBL S. 367) hat der Rat der Gemeinde Wischhafen  
in seiner Sitzung am 09.11.1992 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Wischhafen, Flur 18 tlw. wird die gewerbliche Bebauung  
nach dem Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" vom 31.12.1981 und nach der  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" vom 9.11.92  
geregelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" betrifft den  
Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" in seinem gesamten Planbereich.

Im Bereich mit der Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbe-  
gebiet Puhst" ist die Geschoßflächenzahl mit 2,0 und damit weit über den Bedarf  
angegeben. Eine Geschoßflächenzahl von 1,6 würde sich an dem tatsächlichen Be-  
stand orientieren.

Die Geschoßflächenzahl ist von bisher 2,0 auf künftig 1,6 in dem Bereich mit  
Gewerbegebietsausweisung festgesetzt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im "Amtsblatt für den Land-  
kreis Stade" in Kraft.

Wischhafen, den 09.11.1992

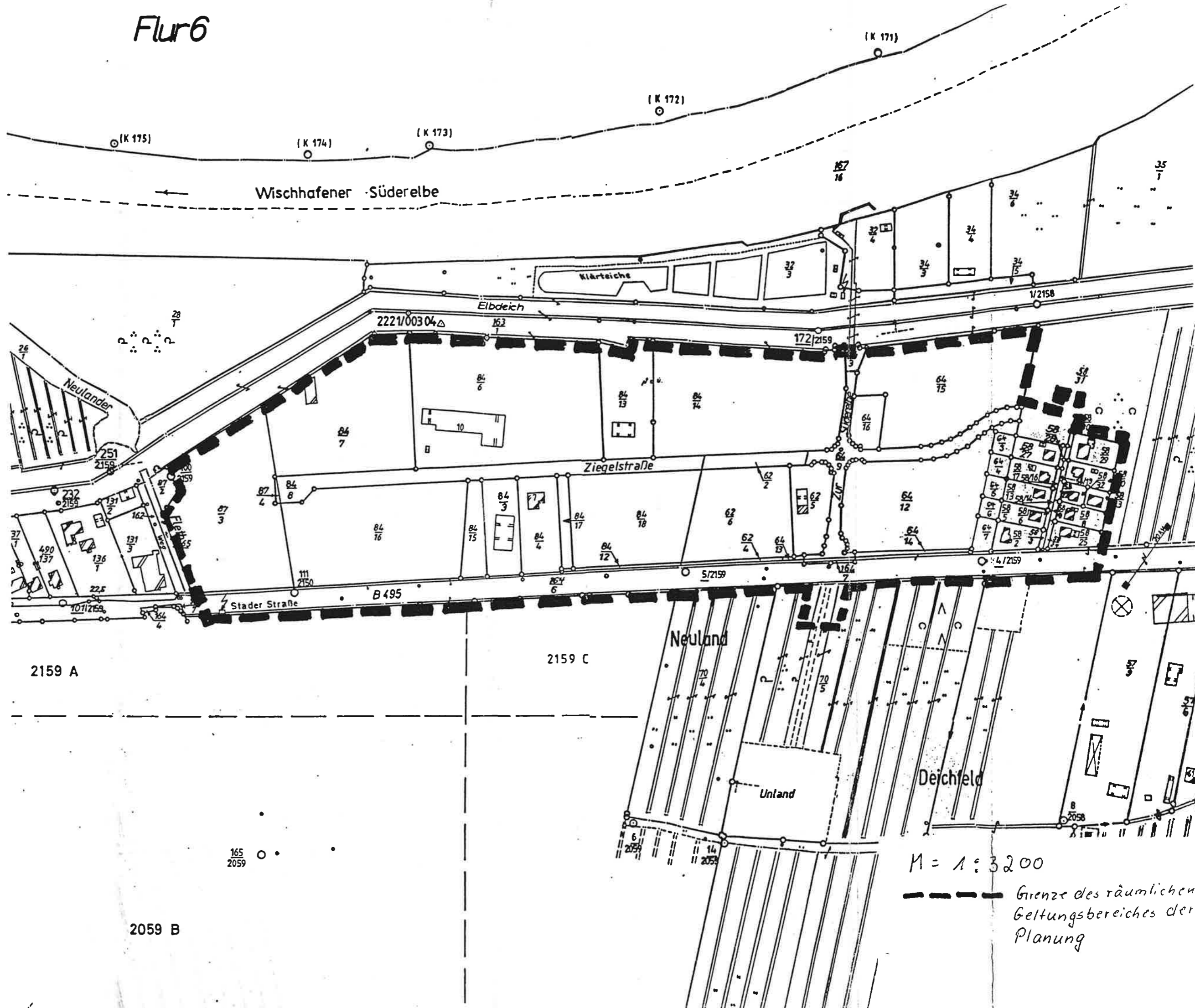
  
Bürgermeister

G E M E I N D E W I S C H H A F E N



  
Gemeindedirektor

# Flur 6



M = 1 : 3200  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planung

2159 A

2159 C

2059 B

165  
2059

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" wurde von der Gemeinde Wischhafen ausgearbeitet.

2161 Wischhafen den 09.11.1992



*Gruen*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 23.09.1991 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2161 Wischhafen, den 09.11.1992



*Gruen*  
Gemeindedirektor

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen oder benachbarten Grundstücke sowie den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 27.07.1992 bis zum 28.08.1992 gegeben.

2161 Wischhafen, den 09.11.1992



*Gruen*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.1992 als Satzung und die Begründung beschlossen.

2161 Wischhafen, den 09.11.1992



*Gruen*  
Gemeindedirektor

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Stade (Az: ) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gem. § 11 BauGB genehmigt.

2160 Stade, den

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" ist gem. § 12 BauGB am 24. Juni 1993 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 24.06.93 rechtsverbindlich geworden.

2161 Wischhafen, den 24. Juni 1993



*Gruen*  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

2161 Wischhafen, den 24. Juni 1994



*Gruen*  
Gemeindedirektor

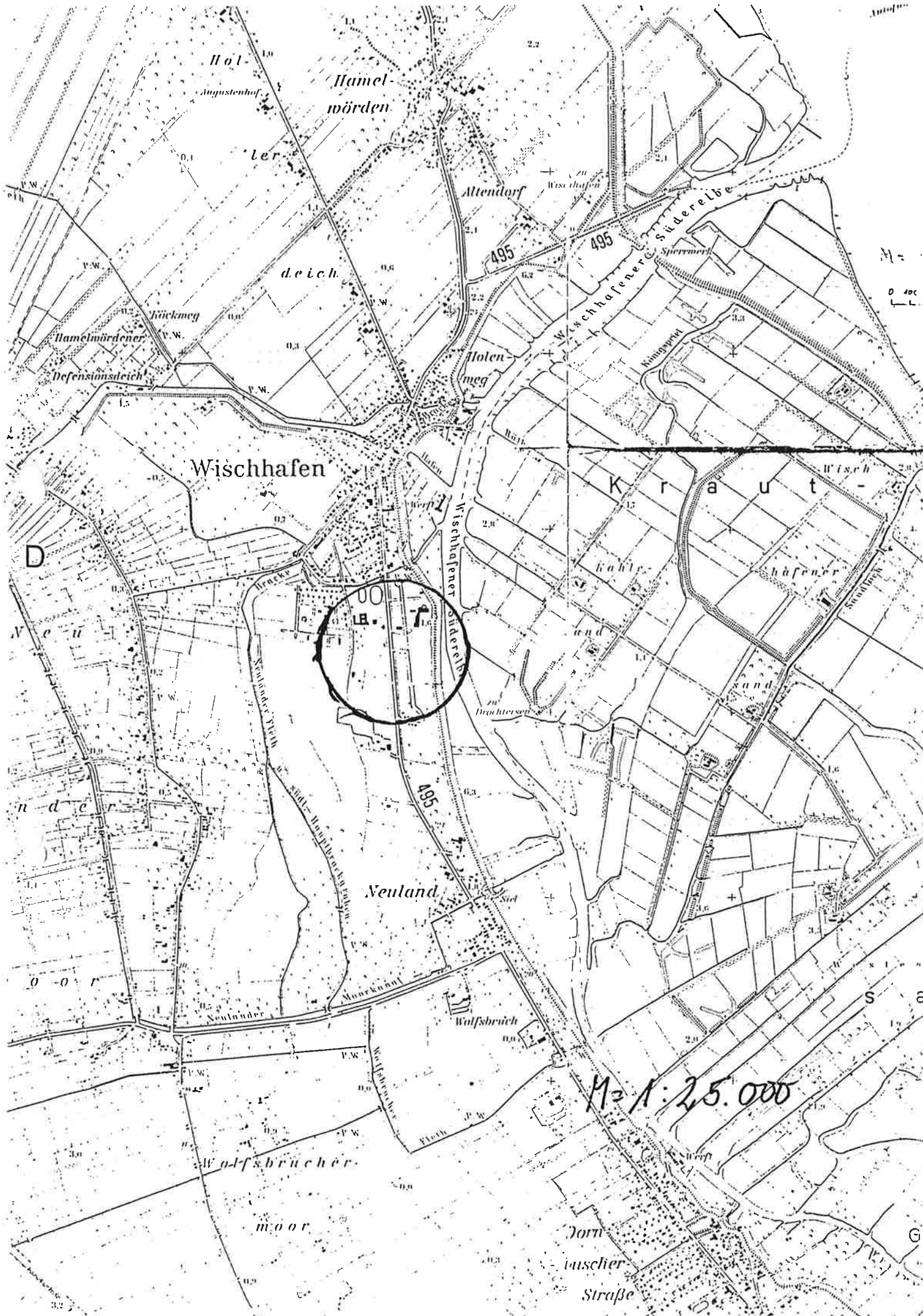
Der Landkreis Stade (Az.:...6.1.06.7.38.7.1A.....) hat mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben erklärt, daß keine Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB verletzt wurden.

Stade, den 9.6.1993.



Landkreis Stade  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrag *Gruen*





Hol-  
Augustenhof  
Hamel-  
würden

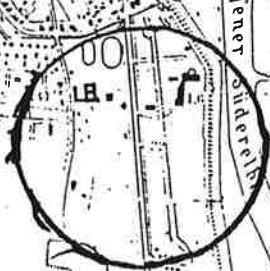
Altendorf

deich

Wischhafen  
Süderreihe  
Spiermoor

Wischhafen

Kraut



Neuland

M = 1:25.000

Wolfsbrücker

Dorn-  
buscher  
Straße

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" der Gemeinde Wischhafen -Landkreis Stade-

### 1. Umfang der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" betrifft den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" in seinem gesamten Planbereich.

### 2. Anlaß, Ziel, Zweck und Einzelheiten der Änderung

In dem Planbereich mit der Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Puhst" ist eine Geschoßflächenzahl von 2,0 und damit weit über den Bedarf angegeben.

Diese Geschoßflächenzahl wird nun von bisher 2,0 auf künftig 1,6 festgesetzt.

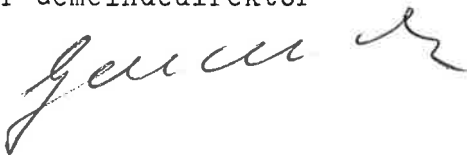
Durch die relativ hohe Festlegung der Geschoßflächenzahl sollte seinerzeit gewährleistet werden, daß die bestehenden Gebäude ohne Sonderfestlegung mit in den Bebauungsplan einbezogen werden konnten. Gleichzeitig sollte dadurch das Gewerbegebiet für andere Gewerbetreibende attraktiver gestaltet werden.

Mit der Änderung der Geschoßflächenzahl von 2,0 auf 1,6 soll eine Orientierung an den derzeitigen tatsächlichen Bedarf stattfinden.

Wischhafen, den 09.11.1992

GEMEINDE WISCHHAFEN

Der Gemeindedirektor



## Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Puhst“  
der Gemeinde Wischhafen - Samtgemeinde Nordkehdingen - Landkreis Stade

---

### Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	S. 2
2.	Allgemeine Zwecke und Ziele der Bebauungsplanänderung	S. 2
3.	Die geänderten Nutzungen im Einzelnen	S. 2-3
3.1	Maß der baulichen Nutzung	S. 2
3.2	Verkehrsflächen	S. 3
3.2.1	Planstraße A (Ziegelstraße)	S. 3
3.2.2	Planstraße D	S. 3
3.2.3	Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Nordkehdingen	S. 3
4.	Sonstige Abweichungen von der 1. Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7	S. 3-4
4.1	Übernahme der Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes	S. 3-4
4.2	Fortfall der Elt.-Freileitung mit Schutzzone	S. 4
5.	Verfahren	S. 4
6.	Hinweis auf die Anlage	S. 5

ANLAGE: Übersichtskarte im Maßstab 1: 5.000 zu der in Abschnitt 4.1  
der Begründung angeführten- nur textlich festgesetzten -  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 vom 20.09.1999.

# **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Gewerbegebiet Puhst“ der Gemeinde Wischhafen - SG Nordkehdingen - LKrs. Stade**

---

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Gewerbegebiet Puhst“ vom 31.12.1981 betrifft den Teilbereich des Bebauungsplanes, der als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Der Änderungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Flur 18 der Gemarkung Wischhafen begrenzt:

Im Norden - 165 (Neulander Fleth) und 87/2,

im Osten - 163/1 (Elbdeich),

im Süden - 58/34, 58/35 (Straßenverkehrsfläche) sowie die bebauten Grundstücke 58/27, 58/17, 58/13, 58/5 und 58/2,

im Westen - durch die Bundesstraße B 495 (Stader Straße).

## 2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich der Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Änderungsbereich sowie hinsichtlich des Trassenverlaufs der Planstraße A (Ziegelstraße), des Fortfalles der bisher ausgewiesenen Planstraße D und des Verlaufs eines Leitungsrechtes.

Zugleich werden die als 2. Änderung des Bebauungsplanes durch Satzung vom 20.09.1999 beschlossenen neuen Festsetzungen in die zeichnerische Darstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

## 3. Die geänderten Nutzungen im Einzelnen:

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung:

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr.7 „Gewerbegebiet Puhst“ war im Bereich der Gewerbegebiete für die Geschossflächenzahl GFZ= 2,0 als Höchstmaß festgesetzt worden.

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 09.11.1992 war das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl auf GFZ= 1,6 herabgesetzt worden, nachdem sich gezeigt hatte, dass die bisherige Festsetzung weit über den Bedarf hinausging.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass die Geschossflächenzahl GFZ= 1,6 für die örtlichen Verhältnisse in Wischhafen immer noch zu hoch angegeben ist. Das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl wird daher in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf mit GFZ= 0,8 festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen:

3.2.1 Planstraße A (Ziegelstraße):

Die Planstraße A - jetzt Ziegelstraße - wird durch Verlängerung mit einer weiteren Zufahrt an die Bundesstraße B 495 angebunden. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist es möglich geworden, eine weitere Einmündung von der Bundesstraße in das Gewerbegebiet zu schaffen, die sich südlich des Neulander Schleusenflethes befindet.

Durch diese Verlängerung der Planstraße A (Ziegelstraße) ist das Gewerbegebiet ideal erschlossen.

Die veränderte Trassenführung ist bereits vermessen und Bestandteil der neuen Planunterlage im Maßstab 1: 1.000.

Die Festsetzungen für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie zur Freihaltung von Sichtdreiecken sind der neu geschaffenen Straßeneinmündung angepasst.

3.2.2 Planstraße D:

Die Planstraße D wird ersatzlos aufgehoben und die entsprechende Fläche im Bereich des Grünstreifens in Grünfläche auf privatem Grundstück sowie im Bereich der Gewerbegebietsfestsetzung in GE- bzw. GE<sub>E</sub>-Gebiet umgewandelt. Die beiderseitigen Baugrenzen entfallen dabei.

Die Planstraße D war ursprünglich vorgesehen, um Fußgängern und Radfahrern unmittelbar aus dem Gewerbegebiet eine neue Verbindung in den Ort sicherzustellen, ohne den großen Umweg über die vorhandene Einzelzufahrt ins Gewerbegebiet nehmen zu müssen. Infolge der zweiten Anbindung der Planstraße A (Ziegelstraße) an die B 495 (Stader Straße) erübrigt sich die Planstraße D.

3.2.3 Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Nordkehdingen:

Die bisher vorgesehene Trasse des Leitungsrechtes für Entsorgungsleitungen wird entsprechend einer jeweils verlegten Schmutz- und Regenwasserleitung verändert.

Der Bau der Leitungen ist aufgrund vorgesehener Eckpunkte außerhalb des bisher vorgesehenen Leitungsrechtes erfolgt, so dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Anpassung vorgenommen wird.

4. Sonstige Abweichungen von der ersten Fassung des Bebauungsplanes Nr.7:

4.1 Übernahme der Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 vom 20.09.1999 sind die Festsetzungen für die Grünstreifen mit Pflanzgebot entlang des Neulander Flethes im Norden und entlang der Bundesstraße B 495 im Westen des Plangebietes aufgehoben worden.

(Hierzu: Übersichtskarte M. 1:5.000 - a. und b. )



Forts.

- 4.1 Die entsprechenden Flächen sind in die bauliche Nutzung des jeweils angrenzenden Gewerbegebietes einbezogen worden.  
Der Fortfall der vorgenannten Grünflächen ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Darüber hinaus ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 die Baubeschränkung nach dem Niedersächsischen Deichgesetz ersatzlos gestrichen worden. ( Hierzu: Übersichtskarte M. 1:5.000 - c. )

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher die Darstellung einer Baubeschränkung B für die Gewerbegebietsabschnitte entlang dem Elbdeich entfallen.

Die bisherige Bezeichnung A für die Gewerbegebietsabschnitte, in denen durch textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbegebiete zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung abgeändert in die Bezeichnung GE<sub>E</sub>.

- 4.2 Fortfall der Elt.-Freileitung mit Schutzzone:  
Die seinerzeit vorhandene 20-KV-Freileitung wurde in der Zwischenzeit abgebaut und ist daher auch in der Planunterlage M. 1: 1.000 nicht mehr eingetragen.

5. Verfahren:

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs.1 BauGB Stellungnahmen des Landkreises Stade und des Straßenbauamtes Stade eingeholt.  
Seitens dieser Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht.

Für das öffentlich rechtliche Verfahren sollten nach Mitteilung des Landkreises Stade jedoch entsprechende Planunterlagen auf einer neuesten Katasterunterlage im Maßstab 1: 1.000 sowie eine Begründung gefertigt werden.

Die Gemeinde Wischhafen ist Eigentümerin der Flurstücke 84/30 und 84/32 in Flur 18 der Gemarkung Wischhafen.  
Mit Ausnahme der Veränderung durch die Neufestsetzung der Geschossflächenzahl sind somit lediglich Eigentumsflächen der Gemeinde Wischhafen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Gewerbegebiet Puhst“ betroffen.

**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Gewerbegebiet Puhst“ der Gemeinde Wischhafen - SG Nordkehdingen - LKrs. Stade**

---

6. Hinweis auf die Anlage ( Übersichtskarte M. 1: 5.000 )

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2002 bis zum 28.10.2002 nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang vom 17.09.2002 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Stade vom 23.10.2002 - 61.06.7.3Ä ma-bur ist der Begründung eine Übersichtskarte im Maßstab 1: 5.000 zu der in Abschnitt 4.1 dieser Begründung angeführten, nur textlich festgesetzten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 vom 20.09.1999 als Anlage beigefügt worden.

Sonstige Anregungen von öffentlicher oder privater Seite sind während der Auslegungsfrist nicht vorgebracht worden.

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat die Begründung mit der Anlage in seiner Sitzung am 12.05.2003 beschlossen.

Wischhafen, den 16.08.2004 .....



GEMEINDE WISCHHAFFEN  
Der Bürgermeister

Anlage

Zeichenerklärung:

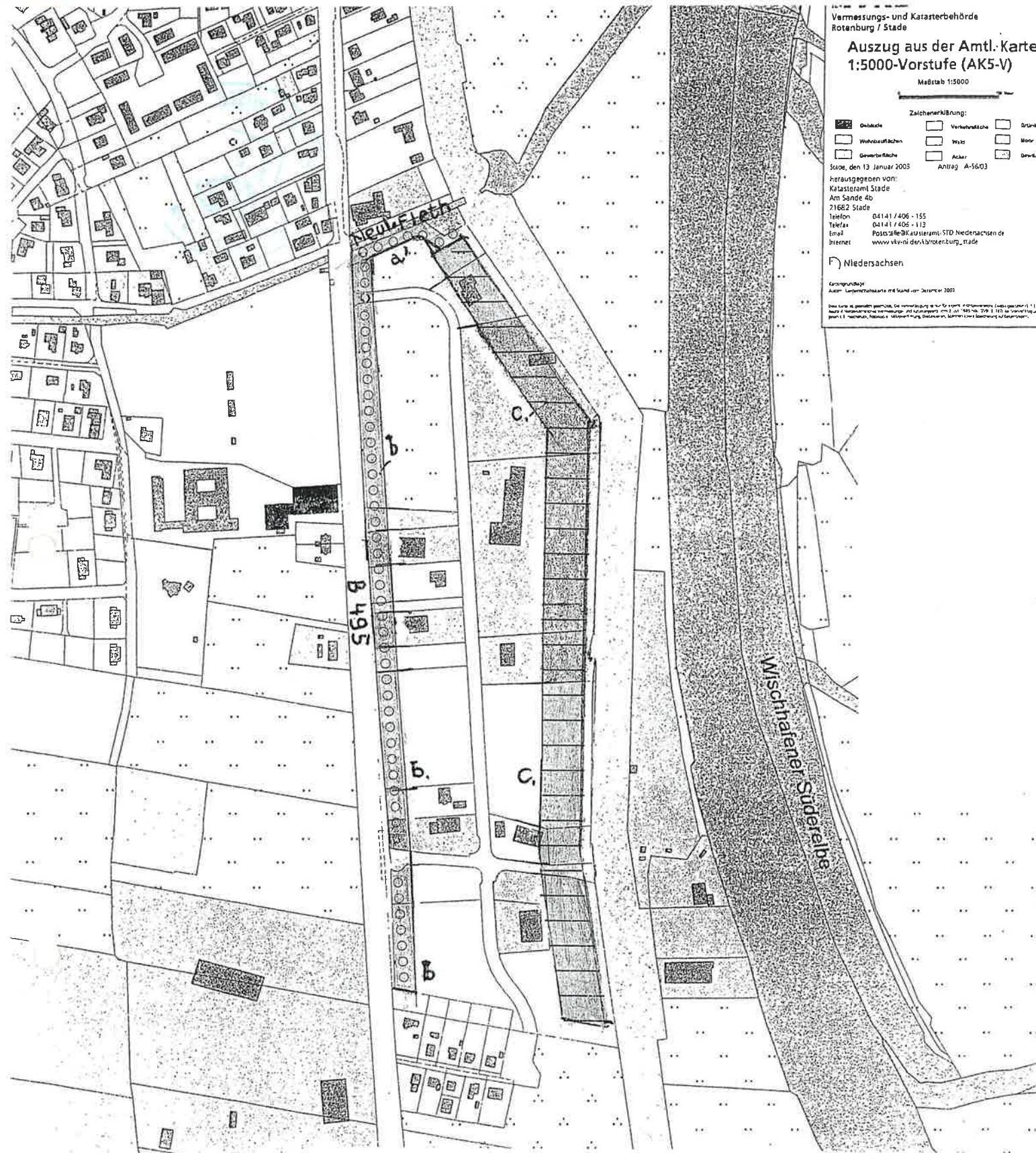

Stade, den 13. Januar 2003

herausgegeben von:  
Katasteramt Stade  
Am Sande 4b  
21682 Stade  
Telefon 04141 / 406 - 155  
Telefax 04141 / 405 - 113  
E-Mail Poststelle@Katasteramt.STD.Niedersachsen.de  
Internet www.vky-ni.de/kt/rotenburg\_stade

Niedersachsen

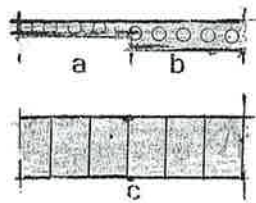
Grundpläne:  
Autor: Landesvermessungsamt mit Stand vom Dezember 2001

Das Land ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes (Art. 11 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes) als Bundesrepublik Deutschland bezeichnet. Die Landesvermessungsbehörde ist für die Vermessung des Landes zuständig. Die Landesvermessungsbehörde ist für die Vermessung des Landes zuständig.



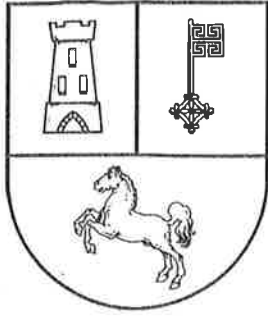
Anlage zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7  
"Gewerbegebiet Puhst" der Gemeinde Wischhafen - SG.Nordkehdingen  
Landkreis Stade.

Übersichtskarte im M.1:5.000 zu  
der in Abschnitt 4.1. dieser Begründung angeführten, nur textlich  
festgesetzten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 vom 20.9.1999



- Umwandlung von Pflanzgebotsflächen in GE-Gebiet
- a. Entlang des Neulander Flethes
- b. Entlang der Bundesstraße B 495
- c. Ersatzlose Streichung der Baubeschränkung nach dem Niedersächsischen Deichgesetz





Samtgemeinde Nordkehdingen  
Gemeinden: Balje, Flecken Freiburg/Elbe,  
Krummendeich, Oederquart, Wischhafen

Eing. 30. Juli 2004

# Amtsblatt für den Landkreis Stade

C 20253 B

Zahlung gegen Rechnung. – Erscheint nach Bedarf, in der Regel einmal wöchentlich.  
Bezugspreis monatlich 3,50 Euro zuzüglich MwSt. + Versandkosten. Einzelstück 1,50 Euro.  
Druck und Verlag: Hansa-Druckerei Stelzer GmbH, 21682 Stade, Hansestraße 24, Telefon: 9 54 90-0  
Schriftleitung: Landkreisverwaltung Stade, Telefon: 120

Nr. 29

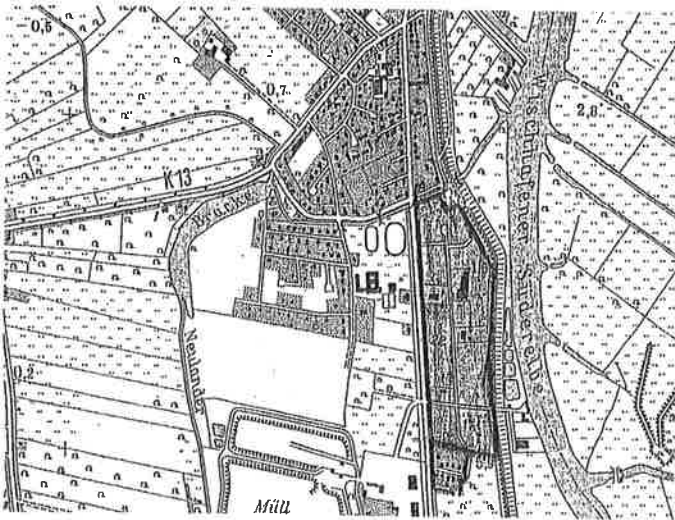
Ausgegeben durch den Landkreis Stade am 29. Juli 2004

54. Jahrgang

## 205. **Rechtswirksamkeit** **der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7** **»Gewerbegebiet Puhst«** **der Gemeinde Wischhafen**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. geltenden Fassung i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wischhafen die o.g. Bebauungsplanänderung aufgestellt und am 12.05.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Die o. g. Bebauungsplanänderung liegt ab sofort in den Räumen der Gemeinde Wischhafen, Ahornweg 2, 21737 Wischhafen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Nordkehdingen, Hauptstraße 31, 21729 Freiburg/Elbe zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 »Gewerbegebiet Puhst« der Gemeinde Wischhafen wird mit der Bekanntmachung im »Amtsblatt für den Landkreis Stade« rechtsverbindlich.

Gem. § 215 (2) BauGB wird hiermit darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 (1) BauGB genannten Fristen geltend gemacht werden kann.

Mängel der in § 214 (1) Satz 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wischhafen geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder Mängel in der Abwägung begründen soll, ist gegenüber der Gemeinde Wischhafen schriftlich darzulegen.

Ferner wird gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 BauGB sowie des Abs. 4 hingewiesen.

Wischhafen, den 15.07.2004

Gemeinde Wischhafen  
Der Bürgermeister  
von Borstel