

STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH DEBSTEDT (ROSENBURG)



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Ziel und Inhalt der Planung

Die Stadt Geestland hat am 03.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt (Rosenburg) gefasst. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Geestland am 16.12.2019 gefasst.

Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt, unmittelbar östlich der Straße "Rosenburg" und nördlich der Kreisstraße 66 bzw. der Landesstraße 120. Die Autobahn A 27 verläuft rund 350 m östlich. In räumlicher Nähe des Plangebietes finden sich südlich der K 66 ein Großhandelsstandort sowie ein großflächiges Gewerbegebiet.

Ziel der Teilflächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung der im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzung sowie für die Absicherung des Betriebsgeländes und des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Die Nutzung von ehemals militärischen Anlagen dient somit der wirtschaftlichen Nutzung/ Verwertung von bestehenden Gebäuden und damit langfristig auch ihrer Erhaltung. Daneben soll die Planung mittel- bis langfristig auch gewisse Entwicklungsperspektiven für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten. Der am Rand des Plangebietes existierende großkronige Laubbaumbestand soll erhalten werden, um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Da es sich bei der vorliegenden Planung auch um eine Angebotsplanung handelt, ist eine Erweiterung von Gebäuden oder eine Neuerrichtung von betrieblichen Anlagen möglich. Konkrete Ansiedlungsabsichten oder der Umfang künftiger baulicher Erweiterungen können auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan jedoch noch nicht benannt werden. Die Stadt Geestland geht jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten davon aus, dass sich der Standort vor allem für die Ansiedlung von Kleingewerbe eignet. Aufgrund des am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbaumbestandes sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Des Weiteren wird auf die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide hingewiesen. Mit der Planung werden daher die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort sichergestellt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt worden.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung der gewerblich genutzten Baufläche und dem Erhalt der bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Bei möglichen baulichen Erweiterungen ist davon auszugehen, dass vor allem die Frei- und Gartenflächen im Bereich des Betriebsgeländes betroffen werden. Da diese eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der am Rand des Plangebietes vorhandene Laubbaumbestand ist bei der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung, der Neuerrichtung oder der Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich zu erhalten, um negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse entgegenzuwirken, Biotopstrukturen zu sichern und Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die bisherige gewerbliche Nutzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes und seiner Lebensraumfunktionen geführt hat. Auch die künftige Ansiedlung von Kleingewerbe, wie vonseiten der Stadt Geestland erwartet, lässt erheblich negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand daher nicht befürchten.

Der Erhalt und die Absicherung des Betriebsgeländes und der existierenden Bebauung führt nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die Nutzung der vorhandenen Straße "Rosenburg" für die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksfläche stellt keinen Eingriff dar.

Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, sollen innerhalb des Plangebietes Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nicht zulässig sein (ausgenommen mobile Einrichtungen und Anlagen mit geringfügigem Umfang). Des Weiteren darf anfallendes gewerbliches Abwasser bis zum Anschluss an eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation nur über abflusslose Sammelgruben entsorgt werden. Da zudem die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind, ist eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete in Anspruch genommen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und den vorgesehenen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von zu erwartenden Umweltauswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft, Wasser, Mensch, Fläche sowie das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten sind. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst oder aufgrund der im Rahmen der Planung vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen vermieden. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist außerdem ein entsprechender Hinweis zu den §§ 39 bis 44 BNatSchG in die Planung aufgenommen worden.

Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht geprüft worden, da der Erschließungsaufwand durch die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße minimiert werden soll
- alternative Standorte sind nicht geprüft worden, da eine Absicherung und Fortsetzung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung vorgesehen ist.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise geäußert worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vonseiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven hat im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die Ausweisung als Gewerbegebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht an die Wasserschutzgebietsverordnung Langen Leherheide anzulehnen ist, um Ablehnungen von Bauvorhaben im späteren Antragsverfahren zu vermeiden. Die Stadt Geestland hat daher entsprechend den Hinweisen des Landkreises die Planung an die Wasserschutzgebietsverordnung angepasst und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet gewerbliche Nutzungen hinsichtlich des Einsatzes wassergefährdender Stoffe eingeschränkt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vonseiten des Landkreises außerdem darauf abgestellt, dass die Erschließung aufgrund der fehlenden Schmutz- und Regenwasserkanalisation und des Verbotes einer Versickerung von Abwasser nicht gesichert sei und somit öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Daher hat die Stadt Geestland eine Entwässerungskonzeption unter Berücksichtigung der Belange des Wasser- und Bodenschutzes, insbesondere der Anforderungen des Wasserschutzgebietes, erarbeitet, so dass die

Erschließung für die gewerbliche Nutzung und die Entsorgung des anfallenden Abwassers sichergestellt sind.

Der Landkreis Cuxhaven hat angeregt sich mit der Frage auseinander zusetzen, ob die geplante kleinflächige Entwicklung ohne Reflexion auf die Größe des im RROP ausgewiesenen Vorranggebietes "Industrie und Gewerbe" städtebaulich sinnvoll ist. Hierzu hat die Stadt Geestland folgendes angemerkt: Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven großräumig ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, so dass dem Bereich bereits auf Ebene der Regionalplanung eine besondere Bedeutung und Eignung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung des Landkreises und der Stadt Geestland zugewiesen worden ist. Da das Plangebiet Teil dieses Vorranggebietes ist, kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass hier eine Eignung für ein Gewerbegebiet vorliegt. Darüber hinaus müssen künftige Nutzungen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung des Vorranggebiets vereinbar sein. Dies wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Mit Blick auf das im RROP ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ist zudem festzustellen, dass auch bei einer künftigen Entwicklung dieser Flächen die im Plangebiet bereits existierende Bebauung zu berücksichtigen wäre. Da die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehene gewerbliche Baufläche aufgrund der geringen Größe und der räumlichen Lage an einer Erschließungsstraße in die Entwicklung des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe integrierbar ist, sind negative Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung nicht zu erwarten.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen Leherheide und der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung eine Versickerung und Untergrundverrieselung von gewerblichem Abwasser nicht zulässig ist, hat die Stadt Geestland eine Abwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben vorgesehen. Sobald die Stadt Geestland im Zusammenhang mit der Entwicklung eines größeren Gewerbestandortes eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation realisiert, soll dann ein Anschluss des Plangebietes an diese öffentliche Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann somit auch an die künftige Entsorgungskonzeption für ein Industrie- und Gewerbegebiet angepasst werden. Insofern ist davon auszugehen, dass eine geordnete und mit der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbare Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt und die angestrebte gewerbliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes umsetzbar ist.

Um eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes sowie des Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung" zu vermeiden, ist zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, innerhalb des Plangebietes erheblich eingeschränkt worden. Zulässig sollen nur mobile Einrichtungen sein sowie Anlagen, die die Bagatellgrenze der AwSV nicht überschreiten. Die Schutzbestimmungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide sind zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung ist folglich auch mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorranggebietes nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehene Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist daher mit der im RROP ausgewiesenen Potenzialfläche für die Gewerbe- und Industrieentwicklung (Vorranggebiet) vereinbar.

Gleichwohl prüft die Stadt Geestland die Möglichkeit, in einem größeren Planbereich südlich und nördlich der L 120 ein Gewerbegebiet zu entwickeln, um den künftig zu erwartenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Kurzfristig ist eine Flächenverfügbarkeit jedoch nicht gegeben, so dass die Stadt Geestland mit der hier in Rede stehenden Planung eine Absicherung des Standortes und der Ansiedlungsmöglichkeiten für Kleingewerbe anstrebt.

Im Hinblick auf einen effektiven Gehölzschutz regt der Landkreis ferner die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an. Auf eine Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist jedoch verzichtet worden, da sich der am Rand des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand nicht als durchgängige Fläche darstellt, sondern partiell durch gewerblich genutzte und bebaute Flächen unterbrochen oder eingeschnürt wird. Insofern ist eine Ver-

zählung zwischen Bauflächen und Gehölzbestand vorhanden, so dass auch im Hinblick auf das Entwicklungsziel der Planung an der Darstellung einer gewerblichen Baufläche festgehalten wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Art der beabsichtigten Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Mit dem auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweis auf den erforderlichen Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Laubbaumbestandes wird zudem ein hinreichend effektiver Gehölzschutz erreicht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der Landkreis Cuxhaven darauf aufmerksam gemacht, dass nach der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Langen Leherheide das Einleiten von gewerblichem Abwasser in das Grundwasser (Untergrund) verboten ist, gleichzeitig eine Ableitung in eine Vorflut jedoch nicht möglich ist. Die Regenwasserkanalisation im angrenzenden Gewerbegebiet ist zudem bereits ausgelastet.

Die Stadt Geestland hat daher für die geplanten gewerbliche Baufläche folgendes Abwasserentsorgungskonzept entwickelt: Die Stadt Geestland hat daher aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung einen Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit dem Ergebnis geprüft, dass zum einen ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des südlich der L 120 vorhandenen Gewerbegebietes aufgrund der hierzu erforderlichen Leitungslänge wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Zum anderen ist die Regenwasserkanalisation im südlichen Gewerbegebiet nicht mehr aufnahmefähig. Offene Gräben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen im Nahbereich des Plangebietes zudem nicht zur Verfügung.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen Leherheide und der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung eine Versickerung und Untergrundverrieselung von gewerblichen Abwasser (hierzu gehören laut § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen) nicht zulässig ist, soll das im Plangebiet anfallende Abwasser bis zum Anschluss an eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation künftig dezentral in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dann durch einen Fachbetrieb abgefahren und entsorgt werden. Der Bau und der Betrieb von Abwassersammelgruben ist in der Wasserschutzzone III A zulässig, unterliegt jedoch der Genehmigungspflicht.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sollen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Gewässer innerhalb der gewerblichen Baufläche Betriebe und Anlagen zum Lagern, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe und zum Verwenden wassergefährdender Stoffen im Sinne des § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind gem. § 1 Abs. Nr. 2 AwSV nur nicht ortsfeste und nicht ortsfestbenutzte Anlagen (z. B. Kraftfahrzeuge, Rasenmäher), in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie die in § 1 Abs. 3 AwSV genannten oberirdischen Anlagen (Bagatellregelung); § 62 Abs. 1 und 2 WHG ist bei diesen Anlagen jedoch zu beachten.

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Abwasserentsorgung sind somit sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

Der Landkreis weist ferner darauf hin, dass nach seiner Auffassung gewerbliche Bauvorhaben als sonstige Bauvorhaben im Sinne v. § 35 Abs. 2 BauGB auch in einer "G"-FNP-Darstellung öffentliche Belange beeinträchtigen würden. Hierzu nimmt die Stadt Geestland wie folgt Stellung: Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Debstedt für den Bereich des Plangebietes bislang Flächen für die Landwirtschaft darstellt, hat sich die Stadt Geestland dazu entschlossen vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan zu ändern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung zu schaffen. Die Stadt Geestland hat dabei vor der Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplan-Änderung die Möglichkeiten für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und künftigen gewerblichen Nutzung mit dem Landkreis Cuxhaven abgestimmt. Im Ergebnis hat der Landkreis hierzu die Auffassung vertreten, dass einer möglichen Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB lediglich die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang fehlende Darstellung einer Baufläche als öffentlicher Belang entgegenstehen würde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde dann vonseiten des Landkreises darauf abgestellt, dass die Erschließung aufgrund der fehlenden Schmutz- und Regenwasserkanalisation und des Verbotes einer Versickerung von Abwasser nicht gesichert sei und somit öffentliche Belange beeinträchtigt würden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung werden nach Auffassung der Stadt Geestland nunmehr die entsprechenden Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB geschaffen, da zum einen der Planbereich als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird. Zum anderen hat die Stadt Geestland eine Entwässerungskonzeption unter Berücksichtigung der Belange des Wasser- und Bodenschutzes, insbesondere der Anforderungen des Wasserschutzgebietes, erarbeitet, so dass die Erschließung für die gewerbliche Nutzung und die Entsorgung des anfallenden Abwassers sichergestellt werden. Folglich ist davon auszugehen, dass planungsbedingt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht eintreten wird.

NABU Bremerhaven-Wesermünde

Der NABU lehnt die FNP-Änderung ab, da das Plangebiet aus Sicht des NABU nicht als Gewerbegebiet geeignet sei und der Gehölzbestand erhalten werden sollte. Die Stadt Geestland weist den Hinweis zurück, da das Plangebiet innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven großräumig ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe liegt, so dass dem Bereich bereits auf Ebene der Regionalplanung eine besondere Bedeutung und Eignung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung des Landkreises und der Stadt Geestland zugewiesen worden ist. Da das Plangebiet Teil dieses Vorranggebietes ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass hier eine Eignung für ein Gewerbegebiet vorliegt. Darüber hinaus müssen künftige Nutzungen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung des Vorranggebietes vereinbar sein. Dies wird mit der vorliegenden Planung erfüllt. Der gewählte Standort bietet sich dabei aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung, der sehr guten Erschließungsmöglichkeiten über die K 66/ L 120 und die Autobahn A 27 sowie der räumliche Nähe zu dem südlich der Kreisstraße bereits existierenden Gewerbebeständen und den damit ggf. verbundenen Synergieeffekten für eine gewerbliche Entwicklung an. Des Weiteren sind in der direkten Umgebung des Plangebietes keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden, so dass Konflikte hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen vermieden werden. Insofern ist der Planbereich aus städtebaulichen Aspekten grundsätzlich als Standort für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die vorhandenen Gehölzbestände stehen mit Blick auf die zu erwartende Ansiedlung von Kleingewerbe der Eignung des Plangebietes als Gewerbebestandort zudem nicht entgegen. Dies auch unter dem Aspekt, dass die in der Vergangenheit bereits ausgeübte gewerbliche Nutzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestandes geführt hat. Der Gehölzbestand soll überdies erhalten bleiben, so dass die Eingrünung des Standortes gewahrt bleibt und erheblich negative Auswirkungen weder auf das Landschafts- und Ortsbild noch Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind.

Der NABU zweifelt das Erfordernis der Planung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an. Die Stadt Geestland weist den Hinweis zurück, da nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Geestland stellt die Bauleitplanung im Rahmen ihrer gesetzlich garantierten Planungshoheit auf. Sie hat in der Begründung zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt ihre Planungsabsichten dargelegt und das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept eingehend erläutert.

Ziel der Teilflächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung der im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzung sowie für die Absicherung des Betriebsgeländes und des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Daneben soll die Planung mittel- bis langfristig auch gewisse Entwicklungsperspektiven für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten. Mit der Planung werden daher erstmals die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort sichergestellt werden. Um die Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen zu ermöglichen, ist im vorliegenden Fall die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Die Nutzung von ehemals militärischen Anlagen dient somit der wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung von bestehenden Gebäuden und damit langfristig auch ihrer Erhaltung. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung ist zudem die

Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätze verbunden, so dass die Planung auch dem Erhalt und der Förderung der Wirtschaftskraft der Kommune dient. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung fügt sich dabei problemlos in die durch das südlich liegende Gewerbegebiet geprägte Umgebung sowie die im RROP vorgenommene Ausweisung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe ein. Darüber hinaus benötigt eine gewerbliche Nutzung als Standortbedingung eine gute Erschließung sowie keine lärmsensiblen Nutzungen im direkten Umfeld. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Des Weiteren kann die Abwasserentsorgung für das Plangebiet bis zum Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation über abflusslose Sammelgruben sichergestellt werden, so dass negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet vermieden werden.

Mit Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung lässt sich somit feststellen, dass der Planung ein schlüssiges und abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde liegt, das eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet. Die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei der vorliegenden Planung somit erfüllt.

Der NABU kritisiert, dass die Planung nicht die voraussichtlichen Bedürfnisse der Gemeinde abbildet. Mit Blick auf den demographischen Wandel und die Attraktivität einer Gemeinde für die Bindung und den Zugewinn von Einwohnern haben Arbeitsstätten sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort einen hohen Stellenwert. Vor dem Hintergrund der besonderen Stellung, die die Stadt Geestland aufgrund ihrer Größe, ihrer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie der räumliche Lage an der Autobahn A 27 im Landkreis Cuxhaven einnimmt, ist davon auszugehen, dass die Realisierung eines Gewerbegebietes dem Erhalt und der Schaffung von örtlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen dient sowie zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung des vorhandenen Unternehmensansatzes und der Wirtschaftskraft im Landkreis und der Stadt Geestland beiträgt. Insofern trägt die Stadt Geestland mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde gem. § 5 Abs. 1 BauGB Rechnung. Der diesbezügliche Hinweis des NABU wird daher zurückgewiesen.

Der NABU weist darauf hin, dass die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht hinreichend begründet wurde. Mit Bezug auf die vorliegende Planung lässt sich feststellen, dass sich im Plangebiet keine landwirtschaftlich genutzten Flächen oder als Wald genutzte Flächen befinden. Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut und durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. In den Randbereichen kommen Gehölzbestände vor, die nicht als Wald einzustufen sind und keiner forstlichen Nutzung unterliegen. Planungsbedingt werden somit entgegen den Ausführungen des NABU weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch Waldflächen in Anspruch genommen und in Gewerbefläche umgewandelt. Eine weitergehende Begründungspflicht für die Umwandlung gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist somit nicht gegeben.

Der NABU sieht den Erhalt des Baumbestandes als nicht ausreichend gesichert und fordert die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der am Rand des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand stellt sich nicht als durchgängige Fläche dar, sondern wird partiell durch gewerblich genutzte und bebaute Flächen unterbrochen oder eingeschnürt. Aufgrund dieser Verzahnung zwischen Bauflächen und Gehölzbestand wird auf Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die bisherige gewerbliche Nutzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes geführt hat. Auch die künftige Ansiedlung von Kleingewerbe, wie vonseiten der Stadt Geestland erwartet, lässt erheblich negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand nicht befürchten. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung die Art der künftig beabsichtigten Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Mit dem auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweis auf den erforderlichen Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Laubbaumbestandes wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes daher ein hinreichend effektiver Gehölzschutz erreicht. Eine weitere Konkretisierung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Insofern hält die Stadt Geestland an der Darstellung der gewerblichen Bauflächen in der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen fest.

Der NABU schließt sich der Stellungnahme der Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven an, dass aus Sicht des Städtebaus die Frage zu stellen ist, ob die geplante kleinräumige Entwicklung ohne Reflexion auf die Größe des Vorranggebietes "Industrie und Gewerbe" im RROP städtebaulich sinnvoll ist. Die Stadt Geestland weist den Hinweis zurück und nimmt wie folgt Stellung: Wie in der Begründung bereits dargelegt, ist es Ziel der Teilflächennutzungsplan-Änderung durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung der im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzung sowie für die Absicherung des Betriebsgeländes und des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Um die Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen zu ermöglichen, ist im vorliegenden Fall die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Die Nutzung von ehemals militärischen Anlagen dient somit der wirtschaftlichen Nutzung/ Verwertung von bestehenden Gebäuden und damit langfristig auch ihrer Erhaltung. Des Weiteren soll die Planung mittel- bis langfristig auch gewisse Entwicklungsperspektiven für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten. Mit der Planung werden daher erstmals die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort sichergestellt werden.

Der gewählte Standort bietet sich dabei aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung, der guten Erschließungsmöglichkeiten über die K 66/ L 120 und die Autobahn A 27, der räumliche Nähe zu dem südlich der Kreisstraße bereits existierenden Gewerbebeständen und den damit ggf. verbundenen Synergieeffekten für eine gewerbliche Entwicklung an. Des Weiteren sind in der direkten Umgebung des Plangebietes keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden, so dass Konflikte hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen vermieden werden. Insofern ist der Planbereich aus städtebaulichen Aspekten grundsätzlich als Standort für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung ist die verfügbare Fläche auch bei Erhalt des Baumbestandes für die zu erwartende Ansiedlung von Kleingewerbe als ausreichend einzustufen.

Des Weiteren ist nicht von einer isolierten Lage des Plangebietes auszugehen, da das Plangebiet zum einen Teil eines im RROP ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe liegt und somit mittel- bis langfristig die Entwicklung eines großräumigen Gewerbe- oder Industriegebietes erfolgen wird. Zum anderen ist eine optimale verkehrliche Anbindung über die bestehenden Straßen gegeben und eine räumliche Nähe zu den südlich der L 120 liegenden Gewerbebeständen gegeben.

Bezüglich des im RROP dargestellten Vorranggebietes ist zudem folgendes festzustellen: Da die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehene gewerbliche Baufläche aufgrund der Flächengröße und der räumlichen Lage an einer Erschließungsstraße in die Entwicklung des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe integrierbar ist, sind negative Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung nicht zu erwarten. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann zudem an die künftige Entsorgungskonzeption für ein Industrie- und Gewerbegebiet angepasst werden, wobei dann unabhängig von der derzeitigen Planungssituation ein Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation erfolgen soll. Eine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung ist somit auch mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorranggebietes nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehene Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist daher mit der im RROP ausgewiesenen Potenzialfläche für die Gewerbe- und Industrieentwicklung (Vorranggebiet) vereinbar.

Der NABU kritisiert, dass keine faunistischen Untersuchungen erfolgt sind. Die Stadt Geestland nimmt hierzu wie folgt Stellung: Der am Rand des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand bietet Lebensraumfunktionen für heimische Vögel und Fledermäuse. Gleichwohl ist aber auch festzustellen, dass sich durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bislang keine erheblichen Störungen oder Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen der Gehölzstrukturen ergeben haben. Insofern sind auch durch die künftige Ansiedlung von Kleingewerbe, wie vonseiten der Stadt Geestland erwartet, erheblich negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand nicht zu befürchten.

Der am Rand des Plangebietes vorhandene Laubbaumbestand ist bei der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung, der Neuerrichtung oder der Erweiterung baulicher Anlagen zudem grundsätzlich zu erhalten, um auch künftig negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse entgegenzuwirken, Biotopstrukturen zu sichern und Beeinträchtigung

des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Sofern für eine bauliche Entwicklung insbesondere im Verzahnungsbereich zwischen dem Betriebsgelände und dem angrenzenden Laubbaumbestand ggf. einzelne Bäume gefällt werden müssen, ist dies nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde sowie unter Beachtung der Belange des Artenschutzes sowie der Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG möglich. Insofern werden erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden. Auf eine Bestandserfassung von Brutvogelarten und Fledermäusen ist daher verzichtet worden.

Der NABU teilt die Auffassung der Stadt Geestland bezüglich der Entwicklung des Plangebietes bei einer Nicht-Durchführung der Planung nicht. Die Stadt Geestland hat sich mit der Anmerkung wie folgt auseinandergesetzt: Da das Plangebiet innerhalb einer im RROP ausgewiesenen Potenzialfläche für die Gewerbe- und Industrieentwicklung (Vorranggebiet), wird die Stadt Geestland, wie in der Begründung bereits darlegt, mittel- bis langfristig eine entsprechende städtebauliche Entwicklung eines Gewerbe- oder Industriegebietes auf den Flächen des Vorranggebietes vornehmen. Insofern ist entgegen der Auffassung des NABU nicht davon auszugehen, dass die Fläche des Plangebietes unbeplant bleibt und damit künftig brachfallen oder der natürlichen Sukzession überlassen wird, zumal dies der Zweckbestimmung des Vorranggebietes widersprechen würde. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist die in der Begründung vorgenommene Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung dahingehend ergänzt, dass mittel- bis langfristig im Bereich des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe die Entwicklung eines entsprechenden großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes zu erwarten ist und der Planbereich dann einbezogen würde.

UHV Nr. 82 Geeste

Der UHV regt an, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Zunahme von Starkregenereignissen zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Der Anregung folgend ist in der Begründung daher rein vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass es zu empfehlen ist, beim Bau und der Bemessung von genehmigungspflichtigen Abwassersammelgruben das Auftreten von Starkregenereignissen zu prüfen.

Geestland, den.....

.....
Bürgermeister