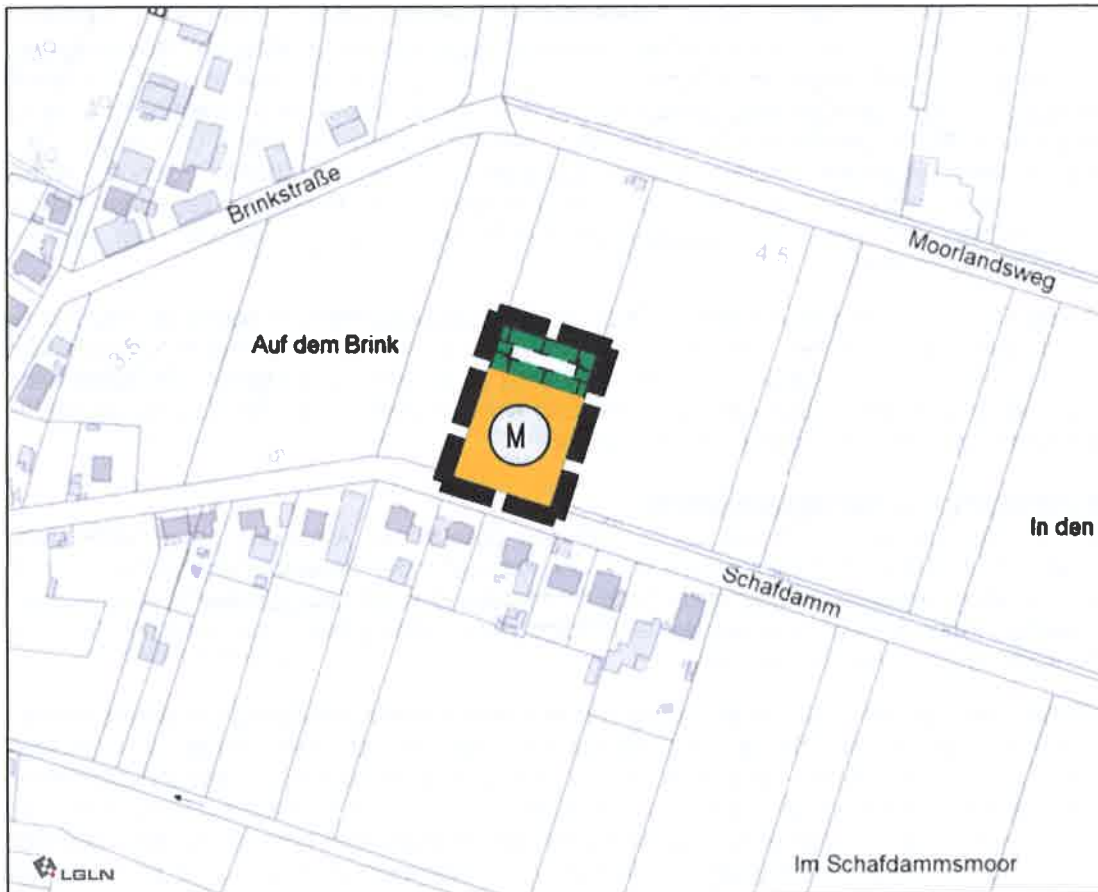


# STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH NEUENWALDE



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

### Ziel und Inhalt der Planung

Die Stadt Geestland hat am 15.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Neuenwalde gefasst. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Geestland am 21.12.2020 gefasst.

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Neuenwalde nördlich der Straße "Schafdam". Südlich der Straße erstreckt sich ein zusammenhängend bebauter Bereich, der durch eingeschossige Wohngebäude mit überwiegend geneigten Dächern und Hausgärten geprägt wird. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes weist dabei kein einheitliches Erscheinungsbild auf, da ältere, teils renovierte Gebäude sowie Wohnhäuser jüngeren Datums mit modernem Erscheinungsbild nebeneinanderstehen.

Das Plangebiet selbst wird durch einen kleineren ortsansässigen Handwerksbetrieb (Reparatur von Kleingeräten einschl. Lagerhaltung und entsprechenden Schlosserarbeiten) mit eingeschossigen Betriebsgebäuden, befestigten Außen-, Zufahrt- und Lagerflächen sowie mit einem zugeordneten eingeschossigen Wohnhaus des Betriebsinhabers geprägt. Hinzutreten gärtnerisch genutzte Freiflächen, in denen Ziergehölze und einzelne größere Laubbäume existieren. Die versiegelten und bebauten Flächen nehmen dabei bereits rd. 60% des Betriebsgrundstückes ein. Nördlich angrenzend liegen intensiv genutzte Grünlandflächen, die sich in nördlich Richtung bis zum Moorlandweg erstrecken und teilweise als Abstell- und Lagerfläche u. a. für landwirtschaftliche Geräte und Baumaterialien, genutzt werden. Die östlich und westlich des Plangebietes liegenden Flächen werden ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt, wobei Acker- und Grünland zu finden sind. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen über die südlich verlaufende öffentliche Straße "Schafdam" über einzelne Grundstückszufahrten.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und betriebliche Entwicklung eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes zu schaffen und zugleich die vorhandene Wohnnutzung weiterhin zuzulassen. Gewerbe und Wohnen stellen dabei die für eine gemischte Baufläche typische Nutzungsdurchmischung dar.

### 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 der vorliegende 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 und baulichen Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Nutzung der Erschließungsstraße sind keine erheblichen ökologischen Eingriffe verbunden, da die Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Durch die beabsichtigte betriebliche Entwicklung und durch eine mögliche Neubebauung im Norden des Plangebietes kann es zu einer geringen Inanspruchnahme von Intensivgrünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften kommen. Da die Grünlandflächen jedoch temporär als Lager- und Abstellflächen genutzt werden, sind die planungsbedingten Beeinträchtigungen jedoch zu relativieren. Die im Plangebiet vorkommenden markanten Laubbäume sollen als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse überdies erhalten werden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Grundstücksflächen durch hinzutretende Bauungen und Versiegelungen planungsbedingt gestört und sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben werden.

Die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung kann zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Daher ist als Vermeidungsvorkehrung die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweist, werden sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben werden.

Da über den Erhalt des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und Anlagen hinaus Neu- und Erweiterungsbauten zu erwarten sind, werden sich planungsbedingt geringfügige Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Um ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu erreichen, sollte sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bauweise, der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sollen zudem die großkronigen Einzelbäume erhalten werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden.

Da die im Plangebiet liegenden Flächen bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind, ist die Inanspruchnahme unbebauter Flächen sowie die damit verbundene Auswirkung auf das Schutzgut Flächen als gering zu bewerten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden aufgrund der im Rahmen der Planung nicht ausgelöst oder durch 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

Eine Erweiterung der Bauflächen in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen worden, um erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Da für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich die Straße "Schaafdam" zur Verfügung steht, sind keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie 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

###### Industrie- und Handelskammer Stade

Die IHK hat auf ein mögliches Konfliktpotential zwischen einem im Mischgebiet zulässigen Handwerksbetriebe bzw. sich ansiedelnden erheblich störenden Betrieben und den umliegenden Wohnbauflächen hingewiesen.

Die Stadt Geestland hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellte gemischte Baufläche soll im Sinne eines Mischgebietes dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Dabei dürfen sich gem. § 6 BauNVO nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe entwickeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Wohnnutzungen sind im Mischgebiet dabei generell zulässig. Dementsprechend stellt die Anordnung eines Mischgebietes bzw. einer gemischten Baufläche neben einer Wohnbaufläche aus Sicht des Immissionsschutzes eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Baugebiete bzw. Bauflächen dar.

Gleichwohl hat der im Plangebiet ansässige Handwerksbetrieb auf bauordnungsrechtliche Ebene den Nachweis zu führen, dass er, auch bei einer künftigen betrieblichen Entwicklung, die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte einhält und somit als nicht wesentlich störend einzustufen ist. Mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist daher nicht zu rechnen.

Darüber hinaus ist eine Ansiedlung der vonseiten der IHK genannten "wesentlich störenden" Betriebe, zu denen aufgrund ihrer Emissionen typischerweise nur größere holz- und metallverarbeitende Betriebe etc. gehören, in einer gemischten Baufläche im Sinne eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ausschließlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig. Folglich sind immissionsbedingte Auswirkungen durch diese Betriebe im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung nicht zu erwarten.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass auf agrarstrukturelle Belange nach § 1 a Abs. 3 BauGB sowie im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG Rücksicht genommen werden sollte.

Wie in der Begründung bereits dargelegt wurde, ist eine Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit. Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Flächen nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die in Rede stehende Planung und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen unbedingt erforderlich ist. Insofern ist unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bereits auf das notwendige Minimum begrenzt worden. Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit sind nicht betroffen. Darüber hinaus wird für die hier in Rede stehende Planung nur ein sehr geringer Anteil landwirtschaftlicher Fläche genutzt, so dass planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu erwarten sind. Bezüglich der in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten Belange wird zudem auf die Ausführungen der Stadt Geestland in Kap. 2.2 der Begründung verwiesen.

Die Belange der Landwirtschaft sowie die Vorgaben des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB sind in der vorliegenden Planung somit hinreichend berücksichtigt worden.

#### Landvolk Niedersachsen/ Kreisverband Wesermünde e.V.

Das Landvolk Niedersachsen hat darauf aufmerksam gemacht, dass sich entlang der Brinkstraße im Umkreis von 600 m vier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden.

In die Begründung ist daher in Kap. 10 ergänzend aufgenommen worden, dass das Landvolk Niedersachsen darauf hingewiesen hat, dass entlang der Brinkstraße in einem Umkreis von 600 m um das Plangebiet insgesamt vier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung existieren.

Da sich im Umfeld dieser aktiven landwirtschaftlichen Betriebe bereits betriebsfremde Bebauungen mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes befinden, auf die vonseiten der landwirtschaftlichen Betriebe bei der Betriebsausübung und Betriebsentwicklung Rücksicht genommen werden muss, ist davon auszugehen, dass die neu hinzutretende Bebauung, die nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt als die existierenden Bebauungen, keinen unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sein wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt. Zugleich wirkt damit nicht das Baugebiet, sondern die im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe bereits befindlichen schutzwürdigen Bebauungen auf die Betriebsausübung oder mögliche betriebliche Erweiterungen limitierend. Planungsbedingt ist somit weder mit einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange noch mit unzumutbaren Geruchsimmisionsbelastungen zu rechnen.

Geestland, den. 22.12.2020

.....  
Bürgermeister

