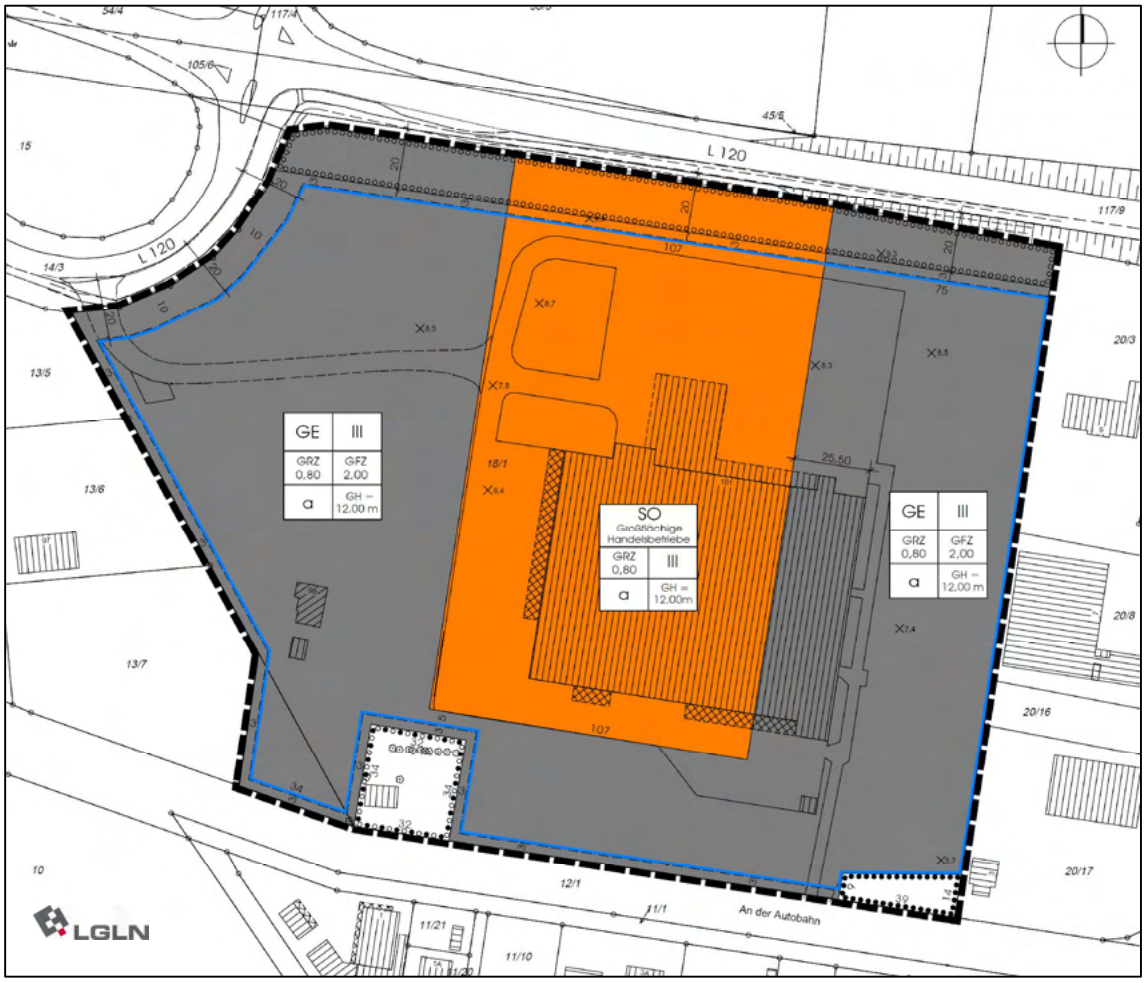
STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN", DEBSTEDT

- IM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB -



BEGRÜNDUNG

- VORENTWURF -

INHALT SEITE

1. EINFÜHRUNG 2

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
- 2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 3
- 2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 4
- 2.3 RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN" 4
- 2.4 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 A BAUGB 4

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 5

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6
- 4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6
- 4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 6
- 4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE 7
- 5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 7
- 5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN 8
- 5.3 GRÜNSTRUKTUREN 11
- 5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ 12

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 12
- 6.1 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE 12
- 6.2 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT 15
- 6.3 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 16

8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 18

9. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 18

10. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND 18

11. BODENORDNUNG 20

12. VERFAHREN 20

13. ANHANG 21

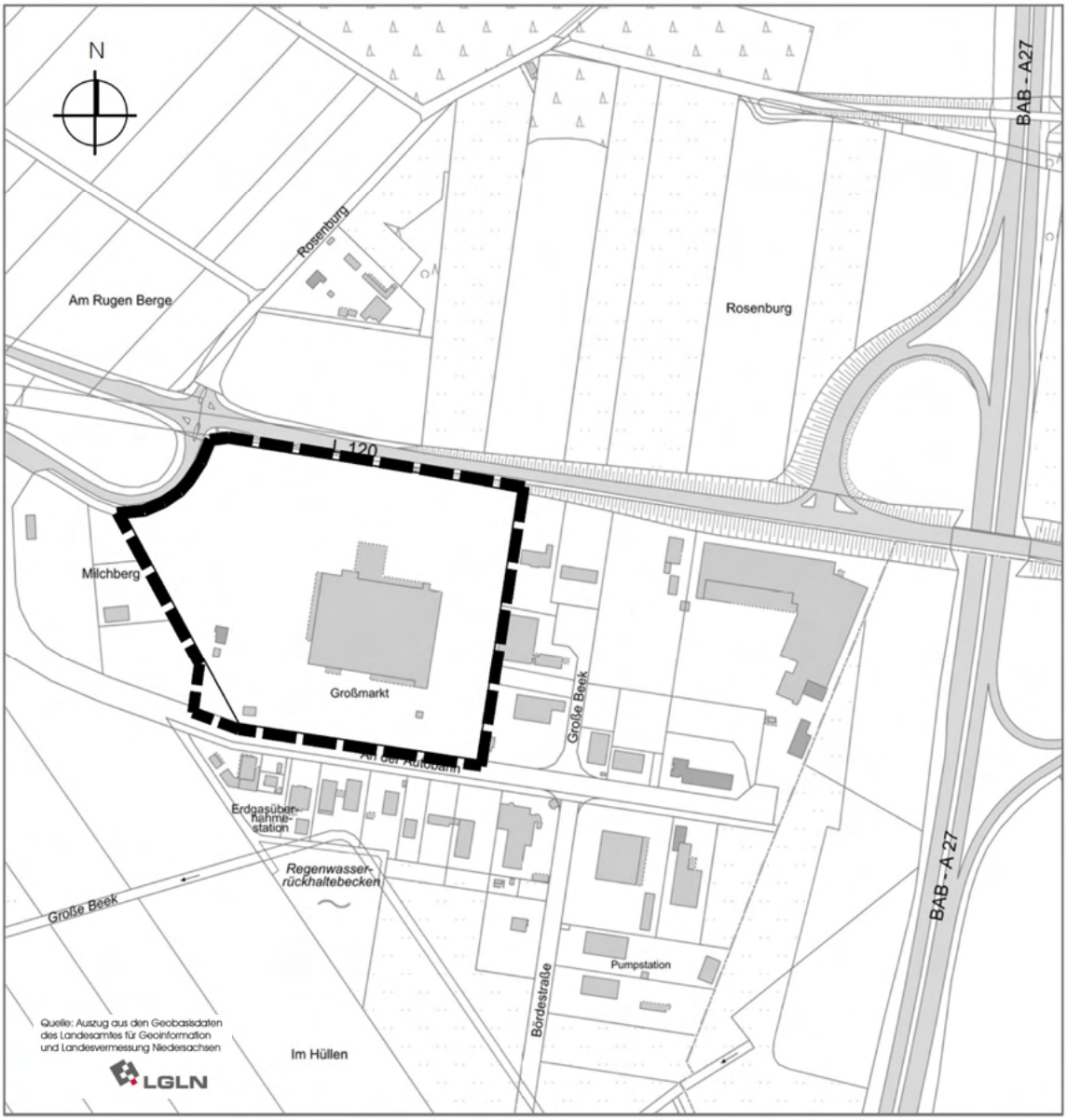
- PLANZEICHNUNG DER 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 36 "GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN", DEBSTEDT(AUSZUG)
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- ANPASSUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN DER STADT GEESTLAND IM WEGE DER BERICHTIGUNG NACH § 13 A ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 BAUGB
- VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEMÄß § 13 A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Stand: 25.11.2021

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt gefasst. Die Bauleitplanung wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

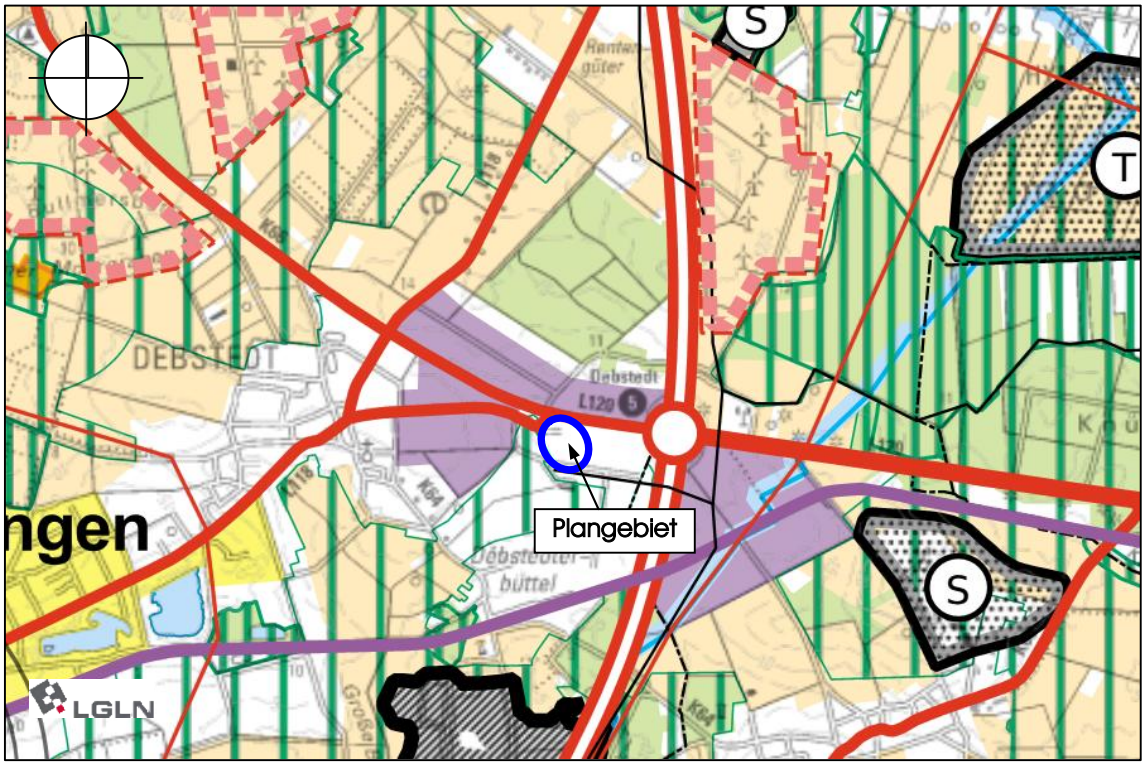
Übersichtskarte
mit Darstellung der Lage und Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn" in Debstedt

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2. 1. Regionales Raumordnungsprogramm

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ortschaft Debstedt der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 innerhalb des Siedlungsbereiches sowie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Nördlich und westlich angrenzend verläuft ein Vorranggebiet "regionale Hauptverkehrsstraße".



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Da im Plangebiet durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet sowie ein Sonstiges Sondergebiet "Großflächige Handelsbetriebe" geschaffen wurde und die hier in Rede stehende Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen auf die Nutzung der verfügbaren Flächen für die gewerbliche Entwicklung und die Verbesserung der Bebaubarkeit der Flächen abstellt, ist davon auszugehen, dass die Planung auch weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Dies auch unter dem Aspekt, dass großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen ist. Der Einzelhandel ist im Übrigen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern oder den Reparatur- und der Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes erfolgt zudem lediglich eine Absicherung des vorhandenen Großhandelsbetriebes.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da mit der Bebauung hinreichende Abstände eingehalten werden.

Negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sind mit der Planung nicht verbunden, da die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17. Dezember 2008 für das Wasserwerk "Langen/ Leherheide" zu beachten ist und die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation erfolgt.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Im Rahmen der Planung werden nur Flächen in Anspruch genommen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt liegen und damit dem Innenbereich zuzuordnen sind. Mit der Planung soll das vorhandene Flächenpotenzial für die bauliche Entwicklung genutzt und die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen verbessert werden. Ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich wird dadurch vermieden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen können überdies weitere Versiegelungen im Hinblick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden vermieden werden. Insofern werden im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel hinreichend berücksichtigt.

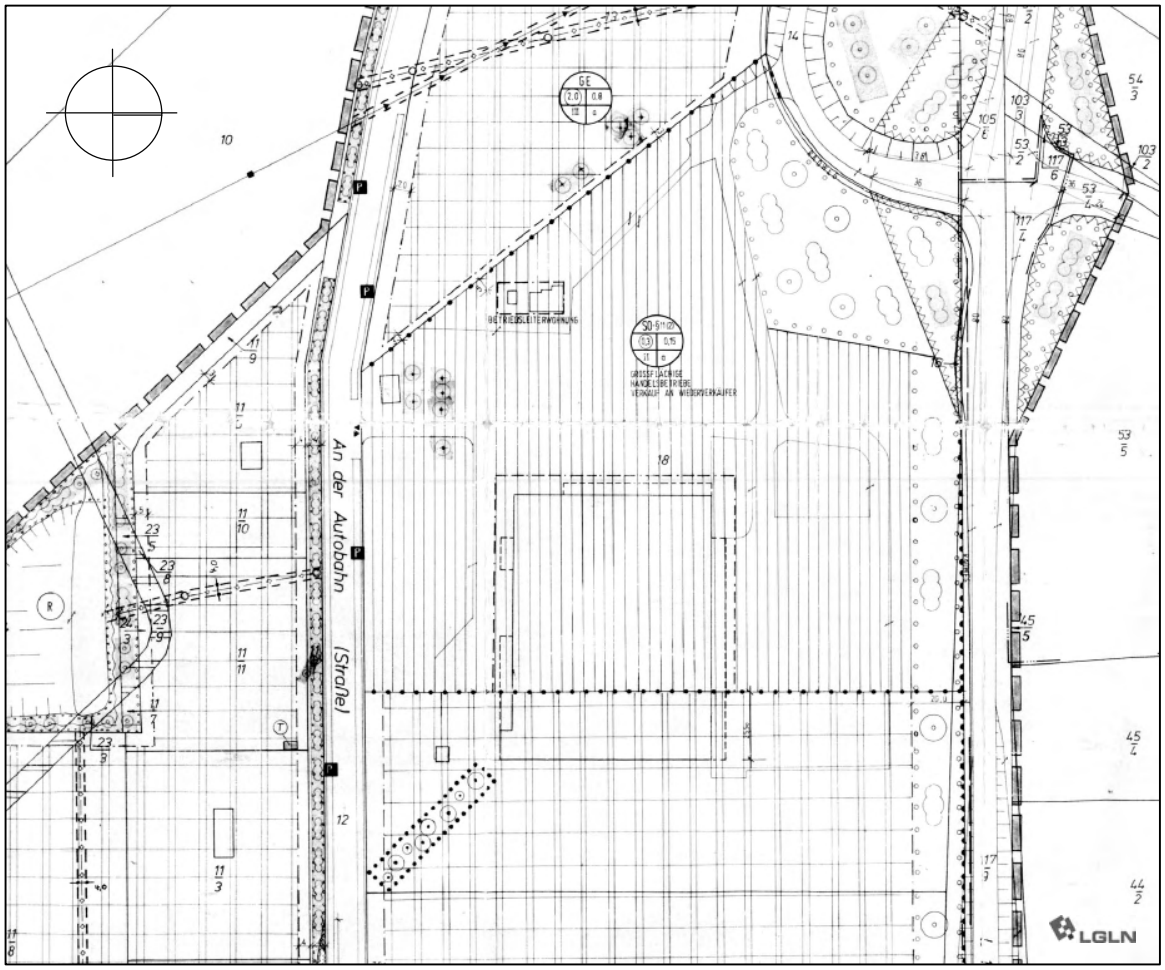
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn"

Für das Plangebiet ist der 1989 beschlossene Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt maßgeblich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36 setzt im Osten und Westen des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest, wobei die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber/ -leiter allgemein zulässig sind. Ferner dürfen Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 sowie mit Gebäudelängen über 50,00 m (abweichende Bauweise) errichtet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 2,00 begrenzt worden. Ferner ist ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelsbetriebe – Verkauf an Wiederverkäufer" gem. § 11 BauNVO festgesetzt worden. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von maximal 0,15. Nach der anzuwendenden BauNVO ´77 sind dabei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die GRZ anzurechnen und somit uneingeschränkt zulässig. Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) lässt Gebäudelängen mit über 50,00 m zu. Im Südwesten des SO-Gebietes besteht an einem festgelegten

Standort außerdem die Möglichkeit, eine Betriebsleiterwohnung einzurichten. Zum Fahrbahnrand der L 120 halten die Baugrenzen im Gewerbegebiet einen Abstand von 20,00 m, während sie im SO-Gebiet die vorhandenen Hauptgebäude einfassen. Des Weiteren sind im Norden und Nordwesten des Plangebietes angrenzend an die L 120 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher vorgesehen worden. Des Weiteren ist eine Festsetzung für die Erhaltung einer Baumreihe im südöstlichen Bereich des Plangebietes getroffen worden.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Bauflächen erfolgt über die südlich verlaufende Straße "An der Autobahn" sowie aus nordwestlicher Richtung über die L 120. Eine direkte Erschließungsmöglichkeit über den nördlich verlaufenden Abschnitt der L 120 ist durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen worden.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt

2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung initiiert, da das im Siedlungsbereich vorhandene Flächenpotenzial für die Erweiterung der Gewerbeflächen genutzt sowie die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen verbessert werden soll. Daher wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe der Flächen des Gewerbegebietes (GE) von rd. 39.857 m² mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 sowie des Sonstigen Sondergebietes (SO) von rd. 19.902 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 wird die bebaubare Grundfläche im Planbereich ca. 47.807 m² umfassen und damit über dem maßgeblichen

Schwellenwert von 20.000 m² liegen. Daher hat die Stadt Geestland für die vorliegende Bauleitplanung eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die überschlägige Prüfung des Einzelfalles gemäß der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Stadt Geestland kommt bei der Prüfung des Einzelfalles zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die Zulässigkeit von Einzelvorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

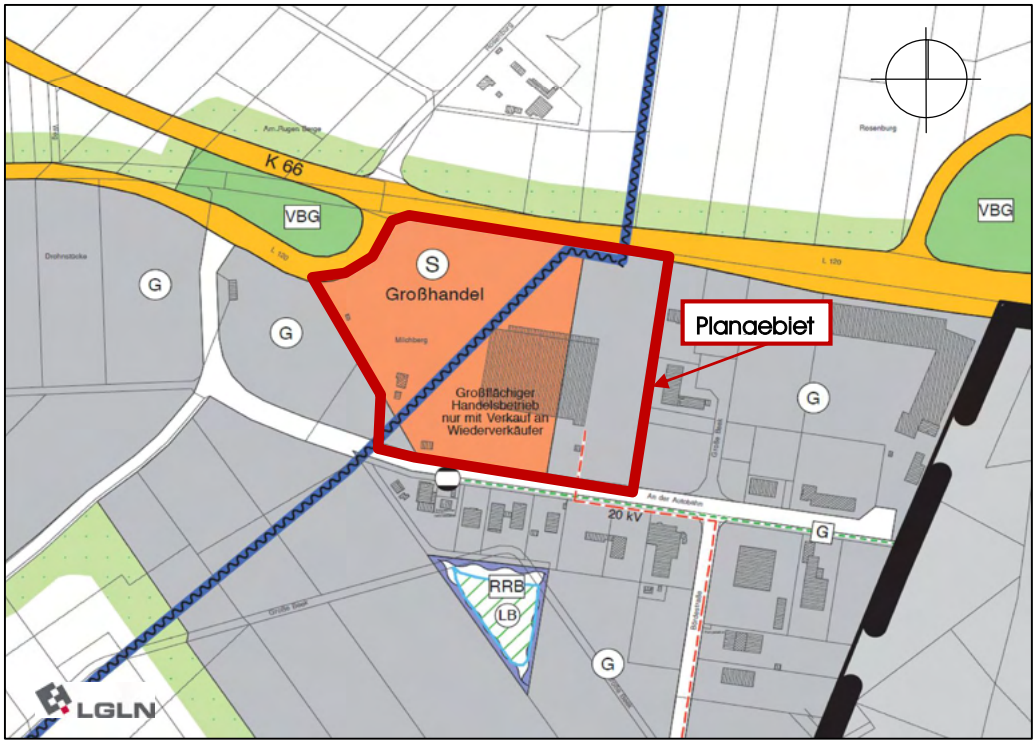
Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Debstedt weist im Osten sowie im Südwesten des Plangebietes gewerbliche Bauflächen (G) aus, während im Westen sowie im zentralen Bereich Sonderbauflächen (S) "Großflächiger Handelsbetrieb nur mit Verkauf an Wiederverkäufer" dargestellt sind. Im Süden, Osten und Westen schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an. Die im Norden und Nordwesten verlaufende L 120 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Westen teilweise in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Langen-Leherheide".



Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Debstedt

Der Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird die im Plangebiet dargestellte Sonderbaufläche (S) zum Teil in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt der Stadt Geestland umfasst das Flurstück 18/1 sowie einen Teil des Flurstücks 13/7, Flur 25 der Gemarkung Debstedt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt weist insgesamt eine Fläche von ca. 6,132 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt, südlich der L 120 und nördlich der Straße "An der Autobahn". Die Autobahn A 27 mit der Anschlussstelle Debstedt verläuft rund 380 m östlich. Das Plangebiet gehört zu einem bereits vorhandenen, großflächigen Gewerbegebiet, in dem verschiedene Branchen, wie z. B. Kfz-Gewerbe, Metallbau, Baugewerbe, Bau- und Rohstoffhandel, Recycling- und Metallbaubetriebe, chemische Industrie, Dienstleistungsgewerbe, Großhandel sowie eine Tierarztpraxis, existieren.

Geprägt wird das Plangebiet durch einen zentral liegenden großvolumigen Gebäudekomplex. Das mehrgeschossige Gebäude beherbergt zum überwiegenden Teil einen Großhandelsbetrieb für Gastronomie, Hotellerie und Lebensmitteleinzelhandel. Der östliche, kleinere Gebäudeteil wurde ursprünglich als Discothek und Kino sowie für Veranstaltungen genutzt, steht momentan jedoch überwiegend leer. Angegliedert an das Gebäude finden sich weiträumige, Parkplatz- und Lagerflächen sowie Zufahrten. Im Südwesten des Plangebietes existieren ein ehemals als Wohnhaus genutztes Gebäude mit Garage und Haugarten sowie ein Schuppen. Letzterer wird durch einige großkronige Laubbäume eingerahmt. Ein kleiner Gehölzbestand findet sich außerdem im Südosten des Plangebietes. Entlang der Ostseite des Plangebietes wurde eine Blühwiese angelegt, die zum Teil mit Schotter- und Offenbodenbereichen durchsetzt ist. Außerhalb der bebauten und befestigten Flächen finden sich im Norden des Plangebietes entlang der L 120 Rasenflächen und im Süden und Südwesten nördlich der Straße "An der Autobahn" sowie im Nahbereich des ehemaligen Wohnhauses Weideflächen. Hinzutritt im Nordosten des Plangebietes angrenzend an die L 120 ein Bereich mit einem Mosaik aus Gras- und Staudenfluren sowie Pioniergebüschen.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die Drangstedter Chaussee (L 120) im Nordosten sowie die südlich verlaufende Straße "An der Autobahn" über private Zufahrten. Eine direkte Anbindung von Flächen über den nördlich verlaufenden Abschnitt der L 120 ist nicht vorhanden.

4.3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die im Innenbereich verfügbaren Flächen für eine künftige gewerbliche Entwicklung zu nutzen und die Bebaubarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen zu verbessern. Hierzu soll die Fläche des sonstigen Sondergebietes reduziert und die Gewerbegebietsfläche erweitert werden, da für den Großhandelsstandort

kein weiterer Flächenbedarf gegeben ist. Der vorhandene Großhandelsbetrieb für Lebensmittel und Non-Food-Artikel für Gastronomie, Hotellerie und Lebensmittelhandel soll jedoch erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

Um weitere Gewerbeflächen hinzuzugewinnen, wird auch ein Teil der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nahbereich der L 120 sowie die südöstlich des Bestandsgebäudes festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in Baufläche umgewandelt.

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Gewerbefläche sollen zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung von Unternehmen entwickelt werden, so dass Arbeitsstätten und Arbeitsplätze geschaffen werden und die Planung zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft der Stadt Geestland beiträgt. Darüber hinaus sind Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten vor Ort eine wichtige Voraussetzung für die Bindung und den Zugewinn von Einwohnern sowie den Erhalt der örtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Konkrete Ansiedlungsabsichten sind derzeit von der Raiffeisen Weser-Elbe eG vorhanden, die ein Zentrallager neu errichten möchte.

Um die Bebaubarkeit der im Plangebiet künftig verfügbaren Flächen zu verbessern und die vorhandenen baulichen Anlagen abzusichern, ist im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung außerdem eine Anpassung der überbaubaren Flächen sowie eine Veränderung der Maße baulicher Nutzung beabsichtigt.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Bauflächen wird wie bisher ausgehend von der südlich verlaufenden öffentlichen Straße "An der Autobahn" sowie dem nordwestlich angrenzenden Abschnitt der L 120 über private Grundstückszufahrten erfolgen. Eine direkte Anbindung einzelner Grundstücke über die nördlich verlaufende Strecke der L 120 ist nicht vorgesehen.

Da das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 120 liegt, ist gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie von baulichen Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten unmittelbar angeschlossen werden, bis zur einer Entfernung von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße unzulässig. Dementsprechend halten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von 20,00 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand der L 120 ein. Um eine direkte Erschließung einzelner Grundstücke über den nördlich verlaufenden Abschnitt der L 120 zu vermeiden und damit dem Entstehen von Gefahrensituationen vorzubeugen, ist im Norden des Plangebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorgesehen worden.

Der Straßenbaulastträger kann im Einzelfall zudem Ausnahmen von den Verboten des § 34 NStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Daher sind im Bereich der Drangestedter Chaussee (L 120) in der Anbauverbotszone wie bisher Zufahrten zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen (z. B. Werbeanlagen) bedarf hier allerdings der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen im Bereich der Straße "An der Autobahn" öffentliche Parkplätze, auch für Lkw, zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet selbst umfangreiche Stellplatzflächen. Die für die zulässigen Nutzungen notwendigen Einstellplätze gemäß Niedersächsischer Bauordnung sind auch künftig auf den privaten Grundstücken des GE- und SO-Gebietes unterzubringen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Über die L 120 sowie die nahegelegene Autobahn A 27 sind eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs sowie ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Über den Busverkehr der KVG und des VBN sowie das Anrufsammeltaxi mit entsprechenden Umstiegsmöglichkeiten, auch in den schienengebundenen Nahverkehr in Bremerhaven, ist ein guter Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes an der Straße "An der Autobahn". Über die vorhandenen Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den entlang der L 120 in Richtung Debstedt führenden Fuß- und Radweg ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr möglich.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Um den vorhandenen Großhandelsstandort auch künftig zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern, wird in diesem Bereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "SO-Großflächige Handelsbetriebe mit Verkauf an Wiederverkäufer" festgesetzt. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist dabei entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes reduziert worden und umfasst nunmehr den durch den Großhandelsbetrieb genutzten Gebäudeabschnitt sowie einen Teil der Parkplätze. Unter Berücksichtigung des Nutzungsbestandes sowie der hierzu dienenden Einrichtungen sind im Sonstigen Sondergebiet folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Großhandel mit Lebensmitteln und Non-Food-Artikeln für Gastronomie, Hotellerie und Lebensmitteleinzelhandel
- Büro- und Verwaltungsgebäude für die zugelassenen Nutzungen
- Lagerflächen für die zugelassenen Nutzungen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze, Zufahrten/ Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- sonstige Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Großhandelsbetrieb dienen (z. B. Waage, Trafostation)
- Anlagen für die Regenrückhaltung/ -sickerung
- Anlagen für die Nutzung der Solarenergie

Die Festsetzungen stellen zudem sicher, dass hier nur Großhandel an gewerbliche Nutzer möglich ist und kein Einzelhandel an den Endverbraucher stattfindet.

Für die Bauflächen im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzung und Anlagen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden auch weiterhin zugelassen, allerdings nur ausnahmsweise um den Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Auf eine genaue Standortfestlegung innerhalb des Plangebietes wird zudem verzichtet, damit Blick auf die Ansiedlung mehrerer Unternehmen eine hinreichende Flexibilität und Gleichbehandlung erreicht werden soll. Da sich das betriebsbezogene Wohnen laut § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse grundsätzlich unterordnen muss, kann auf die im Ursprungsplan vorgenommene Beschränkung der Grundfläche verzichtet werden.

Die laut dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind künftig nur noch ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzung das Gewerbegebiet nicht dominieren soll. Dennoch soll eine Wiederaufnahme von ehemals vorhandenen Betriebstätigkeiten bzw. -strukturen (z. B. Discothek, Veranstaltung- und Freizeitangebot) nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des erhöhten Schutzbedürfnisses hinsichtlich der Immissionen sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bereich des Gewerbegebietes (GE) nicht zulässig.

Innerhalb von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Da das Plangebiet weder im zentralen Siedlungsbereich von Debstedt oder der Stadt Geestland liegt noch einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann, ist bestimmt worden, dass Einzelhandel im Gewerbegebiet nur zulässig ist, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern oder den Reparatur- und der Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Darüber hinaus ist eine Unterordnung zur Betriebsstätte erforderlich. Die Festsetzung dient dazu, negative Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen der Stadt Geestland und zentrale Versorgungsbereiche, auch der umliegenden Gemeinden, zu vermeiden.

Mit Blick auf die zu erwartenden Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten sowie zur Gewährleistung einer optimalen Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen werden für das Gewerbegebiet (GE) und das Sonstige Sondergebiet (SO) eine abweichende Bauweise (a) mit Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50,00 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Ferner dürfen Gebäude, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Für neu zu errichtende Gebäude ist eine maximale Höhe von 12,00 m festgelegt worden, um ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu erreichen. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 0,20 auf 0,80 angehoben worden, um die vorhandenen baulichen Anlagen, zu denen neben dem Bestandsgebäude auch die großräumige Stellplatzfläche gehört, abzusichern und ggf. eine Erweiterung und Umbau des bestehenden Gebäudes aufgrund künftiger Bedarfe nicht auszuschließen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 2,00 festgesetzt, so dass bei Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse die bebaubare Grundfläche anzupassen ist und somit ein Einfügen in den Siedlungsbestand erreicht wird.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind daher so bemessen worden, dass sich ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Bebauung der Gewerbeflächen bietet und das Baukonzept für die Neuerrichtung des geplanten Raiffeisen-Zentrallagers umsetzbar ist. Im Osten verlaufen die Baugrenzen daher unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze entlang. Zur nördlich und nordwestlich angrenzenden L 120 halten die Baugrenzen einen Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand ein, so dass die Anbauverbotszone laut Niedersächsischem Straßengesetz beachtet wird. Um die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen zu verbessern, ist im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 im Plangebiet zudem eine zusammenhängende überbaubare Fläche geschaffen worden.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche bzw. südwestliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) zudem für den

Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet. Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für die Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden vorhanden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Langen/ Leherheide" in der Wasserschutzzone III B liegt Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17. Dezember 2008 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind daher zu beachten.

5.4 Grünstrukturen

Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Norden des Plangebietes entlang der L 120 eine breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, in der heimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden sollen. Damit wird eine Eingrünung des Plangebietes im Norden zum angrenzenden Landschaftsraum erreicht.

Die im Ursprungsplan im Nordwesten des Plangebietes östlich des Zubringers zur L 120 vorgesehene Anpflanzzone ist jedoch in Flächen des Gewerbegebietes umgewandelt worden, um das Flächenpotenzial für die Gewerbeentwicklung zu nutzen. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass dieser Bereich nicht durch ausgeprägte Gehölzstrukturen eingenommen wird.

Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Südosten des Plangebietes ist an den tatsächlich vorhandenen Gehölzbestand angepasst worden. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Plangebietes ergänzend eine Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen worden, um den hier existierenden Bestand großkroniger Laubbäume zu erhalten und durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu ergänzen.

Schotterflächen bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Daher müssen auch im Gewerbegebiet die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Sonstiges Sondergebiet (SO)	19.902
Gewerbegebiet (GE)	39.857
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	453
Flächen mit der Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.115
Gesamtfläche	**61.327**

* Circa- Angaben auf der Grundlage der ALK

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt die Eingriffsregelung für Planungen bis zu einem Schwellenwert von 20.000 m² als bereits abgearbeitet, nicht jedoch für Planungen von > 20.000 m² bis 70.000 m². Im Planbereich wird die bebaubare Grundfläche künftig bei rd. 47.807 m² und damit über dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² liegen. Insofern sind für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt die planungsbedingten Eingriffe zu ermitteln. Dabei sind jedoch nur diejenigen Eingriffe relevant, die über das zulässige Maß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt hinausgehen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

Ziel der Planung ist es, die Flächen des Gewerbegebietes zu erweitern, den vorhandenen Großhandelsstandort abzusichern und die Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen zu verbessern.

Art der baulichen Nutzung:	• Sonstiges Sondergebiet (SO) – Fläche: ca. 3,985 ha • Gewerbegebiet (GE) - Fläche: ca. 1,990 ha
Bauweisen und Baudichten:	• abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen von über 50,00 m • maximal 3 Vollgeschosse zulässig • Gebäudehöhe max. 12,00 m • Grundflächenzahl (GRZ) 0,80 • Geschossflächenzahl (GFZ) 2,00
Verkehrserschließung:	• Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Straßen
Ökologische Aspekte:	• Festsetzung privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden - Fläche: ca. 0,401 ha • Festsetzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Fläche: ca. 0,045 ha • Festsetzung von Flächen die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Fläche: ca. 0,110 ha

6.1 Übersicht über das Plangebiet

Flächengröße gesamt: ca. 6,132 ha

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt, südlich der L 120 und nördlich der Straße "An der Autobahn".

Landschaftsraum: Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Cuxhavener-Bremerhavener Geest", die der übergeordneten Region „Stader Geest" zuzuordnen ist.

Flächennutzungen: bebaute und gewerbliche genutzte Flächen, Stellplatz- und Lagerflächen, Grün- und Weideflächen, Bereich mit Pioniergebüsch und Gras-/ Staudenflur

Denkmale: keine Bau- und Bodendenkmale

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (Nds. Umweltkarten 2021).

bestehender B-Plan: B-Plan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt

6.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik
Biotoptypenkartierung (September 2021), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2021).
Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2021). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach NLWKN 2019.

Das Plangebiet, das innerhalb eines großräumigen Gewerbegebietes (OGG) liegt, wird derzeit durch ein großvolumiges gewerblich genutztes Gebäude sowie umfangreiche befestigte Stellplatz-, Zufahrts- und Außenlagerflächen geprägt. Da diese Flächen weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind und durch die gewerbliche Nutzung prägt werden, ist nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an die gewerbliche Nutzung finden sich im Norden und Westen eine angelegte Blühwiese mit Schotter- und Offenbodenarealen sowie Scherrasenareale (GR/ GRE), die aufgrund ihrer Struktur und der Beeinflussung durch die benachbarte gewerbliche Nutzung sowie den Straßenverkehr nur von geringer ökologischer Bedeutung sind.

Neben dem Gewerbebau existiert ferner ein Wohnhaus mit Hausgarten, Nebengebäude und Grundstückszufahrt (OEL/ PH). Die Flächen, die nur einen kleinen Teilbereich des Plangebietes einnehmen, sind von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Einzelne Laubbäume (v. a. Buchen, Eichen, Birken) sowie ein kleineres Siedlungsgehölz (Eiche, Erle, Espe, Birke) mit potenziellen Lebensraumfunktionen für Brutvögel finden sich im Süden des Plangebietes.

Des Weiteren werden im Süden und Südwesten des Plangebietes Teilbereiche als sonstige Weidefläche (GW) intensiv genutzt. Die Flächen, die partiell von Straßenverkehrsflächen und bebauten Flächen eingerahmt werden, zeichnen sich durch eine allgemeine bis geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aus.

Ein Mosaik aus Pioniergebüschen (Brombeeren, Ginster, kleine Birken) und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (BRS/ UHM) hat sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen der privaten Grundstückszufahrt und der L 120 entwickelt. Größere Laubbäume oder dichte Strauchstrukturen sind hier nicht vorhanden. Aufgrund der räumlichen Lage und der Störungen durch den Verkehr und menschliche Aktivitäten sind hier keine besonderen Lebensraumfunktionen zu erwarten, so dass dem Bereich eine mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen ist.

In der Umgebung finden sich Straßenverkehrsfläche (L 120, Straße "An der Autobahn"), weitere Gewerbegebietsflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Intensivgrünlandflächen.

BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Scherrasen/ Blühwiese/ Schotter (GR/ GRE)
- sonstige Weidefläche (GW)
- Gewerbegebiet (OGG)
- Intensivgrünland (GIT)
- Gehölz des Siedlungsbereiches (HSE)
- Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PH)
- Straße (OVS)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36
"GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN", DEBSTEDT
DER STADT GEESTLAND

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Biotoptypen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften*
GR/ GRE	Scherrasen/ Blühwiese	I
OGG	Gewerbegebiet	I
OEL/PH	Einzelhausgebiet mit Hausgarten	I
BRS/ UHM	Pioniergebüsch/ halbruderale Gras- und Staudenflur	III
GW	sonstige Weidefläche	II
HSE	Gehölz des Siedlungsbereiches	III
HB	Einzelbaum	-
* nach v. Drachenfels (2021)		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit dem Erhalt des Sonstigen Sondergebietes und der Fortsetzung der dort vorhandenen Nutzungen sind keine erheblichen ökologischen Eingriffe verbunden, da die Flächen mit dem vorhandenen Gebäudekomplex sowie den befestigten Stellplatz- und Außenflächen bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind und nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Darüber hinaus sind die an die Bebauung anschließenden Weideflächen sowie die nördlich liegenden Scherrasenareale im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Baugebietsfläche festgesetzt, so dass planungsbedingt keine erheblichen ökologischen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die Anhebung der GRZ von 0,20 auf 0,80 stellt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften dar, da bereits rd. 80% der Sondergebietsfläche bebaut bzw. versiegelt ist und somit lediglich eine Absicherung des Bestandes erfolgt.

Die planungsbedingte Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Gewerbegebietsflächen sowie die künftige Nutzung eines Teils der Flächen des Sonstiges Sondergebiets für die gewerbliche Entwicklung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen, da hier bereits eine Bebauung (z. B. Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) vorhanden oder aufgrund der rechtsverbindlichen Planung zulässig ist. Letzeres betrifft auch die bislang unbebauten Flächen (z. B. Weideflächen, Blühwiese/ Scherrasen) im Osten und Südwesten des Plangebietes.

Mit der Erweiterung der Flächen des Gewerbegebietes in nordwestliche Richtung erfolgt eine Reduzierung der im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Daher geht mit der Bebauung das in diesem Bereich vorhandene Mosaik aus Sukzessionsgebüschen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verloren. Größere Baumbestände oder dichte Strauchbestände mit besondere ökologischer Bedeutung werden jedoch nicht betroffen.

Die im Süden des Plangebietes existierenden großkronigen Einzelbäume sowie die kleinere Gehölzstruktur im Südosten werden erhalten. Lediglich auf den Erhalt einzelner jüngerer Laubbäume (z. B. Birken, Ahorn), die sich innerhalb der Bauflächen befinden und die Bebaubarkeit somit einschränken, wird verzichtet. Gleichwohl wird jedoch eine Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher im Rahmen der vorliegenden Planung im Bereich des südlichen Baumbestandes (Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) als Ausgleichmaßnahme vorgesehen. Ebenfalls wird auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan südöstlich des Bestandsgebäudes dargestellte Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verzichtet, da hier keine zu erhaltenden Bäume existieren.

Die im Ursprungsplan im Norden des Plangebietes vorgesehene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird weiterhin aufrechterhalten, so dass sich hier keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereich 2006, ergänzt 2013; 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Die im Randbereich des Plangebietes vorkommenden Gehölzstrukturen werden als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel erhalten. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der gewerblichen Nutzung, der Eingrenzung durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen sind jedoch hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Kohl- und Blaumeise, Amsel, Zilpzalp und Buchfink zählen. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Störungen durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrsbewegungen sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Folglich ist davon auszugehen, dass die Planung nicht mit artenschutzrechtlichen Verstößen verbunden sein wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Beseitigung einzelner innerhalb der Bauflächen existierender Bäume nur in dem nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässigem Zeitraum und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt werden darf. Zudem sind Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so dass potenzielle Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere entstehen werden.

Im Rahmen der Biotopkartierung sind in den randständigen Laubbäumen keine potenziellen Fledermausquartiere (z. B. Asthöhlen, Spalten) gefunden worden. Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt dem Untersuchungsgebiet daher eine eher geringe Bedeutung zu.

Aufgrund der Vergleichbarkeit der umliegenden Biotopstrukturen ist ferner davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin gewahrt ist, so dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Rein vorsorglich wird ferner darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten sowie aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen.

Schutzgut Boden

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (September 2021),, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (2021)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) sind im überwiegenden Teil des Plangebietes Pseudogley-Podsolböden und kleinflächig im Südosten Gley-Böden anzutreffen, die beide nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft werden.

Im Bereich der bebauten Grundstücksflächen sind aufgrund der vorhandenen Versiegelungen sowie der anthropogenen Einflussnahme stark überprägte Böden mit einer sehr geringen bis geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden anzutreffen. Im Bereich der Scherrasenareale, der Blühwiese und der intensiv genutzten Weideflächen finden sich überwiegend überprägte Böden, die eine geringe bis allgemeine Bedeutung aufweisen.

Böden mit hoher Naturnähe, hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit oder besonderen Standorteigenschaften sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Planung ist ferner eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt worden. Dabei sind neben Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven auch die Daten, Themenkarten und Fachinformationen aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	– keine herausragenden Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	– bebaute/ versiegelte Flächen mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit – unbebaute Flächen mit geringer bis allgemeiner Natürlichkeit	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– Bodenfruchtbarkeit: mittel	– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	– Grundwasserneubildung: mittel (im Bereich unversiegelter Flächen) – Retentionsvermögen: gering	– keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	– Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung	– keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der Filter- und Pufferfunktion keine besondere Bedeutung aufweisen. Im Bereich bestehender Versiegelungen dürfte die Filter- und Pufferfunktion allerdings bereits eingeschränkt sein.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt ist bei einer Fläche von insgesamt rd. 59.759 m² bei festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 von einer bebaubaren Grundfläche von ca. 47.807 m² auszugehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 ist für das Sonstige Sondergebiet (SO) eine GRZ von 0,20 und für das Gewerbegebiet (GE) eine GRZ von 0,80 festgesetzt. Aufgrund der anzuwendenden BauNVO ´77 sind jedoch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die GRZ anzurechnen und somit uneingeschränkt zulässig. Insofern ist davon auszugehen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen vollständig bebaut und versiegelt werden dürfen. Lediglich im Bereich Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche ca. 9.360 m²) sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Fläche ca. 560 m²) ist dabei keine Bebauung möglich, so dass im rd. 6,137 ha großen Plangebiet aufgrund der rechtsverbindlichen Bauleitplanung eine Versiegelung bzw. Bebauung in einer Größenordnung von ca. 51.407 m² zulässig ist.

Folglich ist mit der hier in Rede stehenden Planung und die Begrenzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,80 eine Verringerung des Versiegelungsgrades verbunden, so dass planungsbedingt keine über den Bebauungsplan Nr. 36 hinausgehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Allerdings werden durch die angestrebte Erweiterung der Gewerbegebietsflächen bislang nicht bebaubare Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Biotoptypenkartierung (September 2021),, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (2021)

Fließ- und Stillgewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt im Durchschnitt bei rd. 200 bis 250 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bodenversiegelungen bereits reduziert ist.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Planungsbedingt sind aufgrund der rechtskräftigen Bebauungsplanung mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten und der im Plangebiet bestehenden Bebauung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass davon auszugehen ist, dass sich der zulässige Versiegelungsumfang innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Ursprungsplan verringert.

Um Verunreinigungen der Oberflächengewässer bei einer Ableitung in die Regenwasserkanalisation mit Anschluss an die Vorfluter zu vermeiden, sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung von schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser grundsätzlich Filter- und Reinigungssysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten.

Ferner liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen/ Leherheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG und zwar in der Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist mit Blick auf die bereits zulässige und vorhandene gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2021),, topographische Karten, Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021), B-Plan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzung als klimatischer Wirkungsraum mit beeinträchtigter Funkti-

onsfähigkeit dar. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung ist hier nicht gegeben.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Durch die Planung wird ein Bereich ohne Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion in Anspruch genommen, so dass sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft ergeben werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (September 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt, südlich der L 120 und nördlich der Straße "An der Autobahn". Das Plangebiet gehört zu einem bereits vorhandenen, großflächigen Gewerbegebiet, das verschiedene Branchen wie z. B. Kfz-Gewerbe, Metallbau, Baugewerbe, Bau- und Rohstoffhandel, Recycling- und Metallbaubetriebe, chemische Industrie, Dienstleistungsgewerbe sowie Großhandel umfasst.

Geprägt wird das Plangebiet durch einen zentral liegenden großvolumigen, mehrgeschossigen Gebäudekomplex, der gewerblich genutzt wird. Angegliedert an das Gebäude finden sich weiträumige, befestigte Parkplatz- und Lagerflächen sowie Zufahrten. Im Südwesten des Plangebietes existieren ein ehemals als Wohnhaus genutztes Gebäude mit Garage und Haugarten sowie ein Schuppen. Letzterer wird durch einige großkronige Laubbäume eingerahmt. Ein kleiner Gehölzbestand findet sich außerdem im Südosten des Plangebietes. Außerhalb der bebauten und befestigten Flächen sind Rasenflächen, eine Blühwiese sowie intensiv genutzte Weideflächen vorhanden. Hinzutritt im Nordosten ein Bereich mit einem Mosaik aus Gras- und Staudenfluren sowie Pioniergebüschen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die gewerblichen Nutzung und Bebauung sowie der räumlichen Lage innerhalb eines Gewerbegebietes ist dem Plangebiet nach dem Bewertungsmaßstab der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2013) eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zuzuordnen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Unter Berücksichtigung der im Plangebiet existierenden und zulässigen gewerblichen Nutzung, der Lage innerhalb eines größeren Gewerbegebietes sowie der in der Umgebung vorhandenen, z. T. mehrgeschossigen Bebauungen und der angrenzenden Verkehrsflächen, sind planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Zudem wird sich die Neubebauung hinsichtlich der Nutzungsstrukturen, der Maße baulicher Nutzungen und der Gebäudehöhe in die Umgebung einfügen. Darüber hinaus werden mit dem Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen negative Auswirkungen auf das Ortsbildes vermieden werden. Hierzu trägt auch die im Norden des Plangebietes weiterhin vorgesehene Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen bei.

Schutzgut Mensch

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (September 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 bereits ein Großhandelsbetrieb sowie eine gewerbliche Nutzung zulässig sind und sich angrenzend weitere Gewerbegebietsflächen befinden, ist planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen
Örtliche Erhebungen (September 2021), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), B-Plan Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Debstedt

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt, der eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Mit Ausnahme der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Flächen für die Erhaltung von Bäumen dürfen die festgesetzten Bauflächen gem. dem rechtsverbindlichen Bauleitplan umfassend bebaut werden. Aktuell sind ein großvolumiger Gebäudekomplex, befestigte Stellplatz-, Außen- und Zufahrtsflächen, ein Wohnhaus mit Nebengebäude sowie ein Schuppen vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Da mit der Planung bereits bebaute und bebaubare Flächen im Innenbereich in Anspruch genommen werden, kann ein Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden. Mit der Nutzung der öffentlichen Straßen für die Erschließung können Versiegelungen zudem reduziert werden. Insofern sind planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Nutzung des im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzials für eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen - Ziel: Vermeidung eines weiteren Flächenverbrauches im Außenbereich
- Minimierung des Erschließungsaufwandes und Verringerung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung des Plangebietes – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt großkroniger Laubbäume und des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes und Ergänzung durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträuchern (Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) – Ziel: Sicherung ortsbildprägender Gehölzstrukturen (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Gebäudehöhen, zur Bauweise und zur Geschossigkeit - Ziel: Einfügen der Neubebauung in die Umgebung
- Anlage von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes und Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze - Ziel: Gestaltung des Ortsbildes, randliche Eingrünung, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten.

8.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn" bereits zulässigen Eingriffe berücksichtigt.

Bestand (rechtsverbindl. B-Plan Nr. 36)	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Sonstiges Sondergebiet (SO) - bebaubare Flächen	3,552 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet (GE) - bebaubare Flächen	1,588 x 0,00	0,000
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,936 x 1,20	1,123
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,056 x 1,40	0,078
Eingriffsflächenwert		**1,201**

WE = Werteinheit

Planung (4. Änderung des B-Planes Nr. 36)	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Sonstiges Sondergebiet (SO) - bebaute Flächen	1,592 x 0,00	0,000
Sonstiges Sondergebiet (SO) - unbebaute Freiflächen (Scherrasen, Ziergrün)	0,228 x 0,60	0,137
Gewerbegebiet (GE) - bebaute Flächen	3,188 x 0,00	0,000
Gewerbegebiet (GE) - unbebaute Freiflächen (Scherrasen, Ziergrün)	0,564 x 0,60	0,338
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,401 x 1,20	0,481
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,045 x 1,40	0,063
Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,110 x 1,50	0,165
Kompensationsflächenwert		**1,184**

WE = Werteinheit

Bilanzierung

Eingriffsflächenwert	1,201
- Kompensationsflächenwert	- 1,184
Summe	**0,017**

WE = Werteinheit

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein geringfügiges Kompensationsdefizit von 0,017 Werteinheiten. Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehende, erhebliche Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung, die Inanspruchnahme von Flächen des Innenbereiches sowie den geringen Umfang des Kompensationsdefizites kann auf weitere Ausgleichsmaßnahmen aus Sicht der Stadt Geestland verzichtet werden.

7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle im Plangebiet und der näheren Umgebung ggf. befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologische Denkmalpflege

Mit Blick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie einem nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu betrachtenden Umkreis von 600 m nicht vorhanden.

Die innerhalb des Plangebietes noch vorhandenen, kleineren Weideflächen werden vorwiegend für die Hobbytierhaltung genutzt. Sie sind überdies im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 als Bauflächen festgesetzt, so dass planungsbedingt keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge auch im Plangebiet zu tolerieren sind.

Bezüglich der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" verwiesen.

11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen/ Leherheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG und zwar in der Schutzzone III B. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Das Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation abführt und das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation entsorgt, so dass die Vorgaben der Wasserschutzverordnung beachtet werden.

9. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Stadt Geestland sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich gem. der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2021) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerke eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Beginn und Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG sowie die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung können sich Telekommunikationsanlagen der o. g. Versorgungsunternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Im öffentlichen Netz sind Veränderungen der Telekommunikationseinrichtungen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Oberflächenwasserentsorgung
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher in die Regenwasserkanalisation abgeleitet und einem südlich der Straße "An der Autobahn" liegenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Daran anschließend erfolgt eine Ableitung in das Gewässer II. Ordnung - Große Beek.

Zum Schutz der Oberflächengewässer vor Verunreinigungen sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung von schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser grundsätzlich Filter- und Reinigungssysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser (z. B. WHG) sind zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist ferner zu beachten, dass Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen und dort zu stellen.

Trink- und Löschwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist die swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG.

Für die Löschwasserversorgung stehen im Plangebiet selbst sowie unmittelbar an der Südseite im Bereich der Straße "An der Autobahn" zwei Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation einer weiterer Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind der genaue Standort sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit dem zuständigen Wasserversorger und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cuxhaven und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmer sichergestellt.

Baugrund
Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2021) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2021) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden.

11. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

12. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am ..... zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den .....

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den ……..

.....

13. ANHANG

- Planzeichnung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland im Wege der Berichtigung nach § 13 A Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

"GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN", ORTSCHAFT DEBSTEDT

- 4. ÄNDERUNG -

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete "SO-Großflächige Handelsbetriebe mit Verkauf an Wiederverkäufer" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,00	2.1.	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,80	2.5.	Grundflächenzahl (GRZ)
III	2.7.	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH=12,00m	2.8.	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — 3.3. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

5,0 — Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstige Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung „SO-Großflächige Handelsbetriebe mit Verkauf an Wiederverkäufer" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Großhandel mit Lebensmitteln und Non-Food-Artikeln für Gastronomie, Hotellerie und Lebensmitteleinzelhandel
- Büro- und Verwaltungsgebäude für die zugelassenen Nutzungen
- Lagerflächen für die zugelassenen Nutzungen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze, Zufahrten/Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- sonstige Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Großhandelsbetrieb dienen (z. B. Waage, Trafostation)
- Anlagen für die Regenrückhaltung/ -sickerung
- Anlagen für die Nutzung der Solarenergie

2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

3. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist Einzelhandel nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern oder den Reparatur- und der Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

4. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsanlage, gemessen mittig vor dem Grundstück.

6. Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume Birke, Stieleiche, Ahorn, Rotbuche, Vogelbeere und Hainbuche sowie als Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Salweide, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch eine heimische, standortgerechte Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist zeitgleich mit dem Beginn von Neubaumaßnahmen im Plangebiet durchzuführen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Zur Vermeidung der Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen sowie der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk "Langen/ Leherheide" in der Wasserschutzzone III B. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17. Dezember 2008 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Anpassung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt der Stadt Geestland

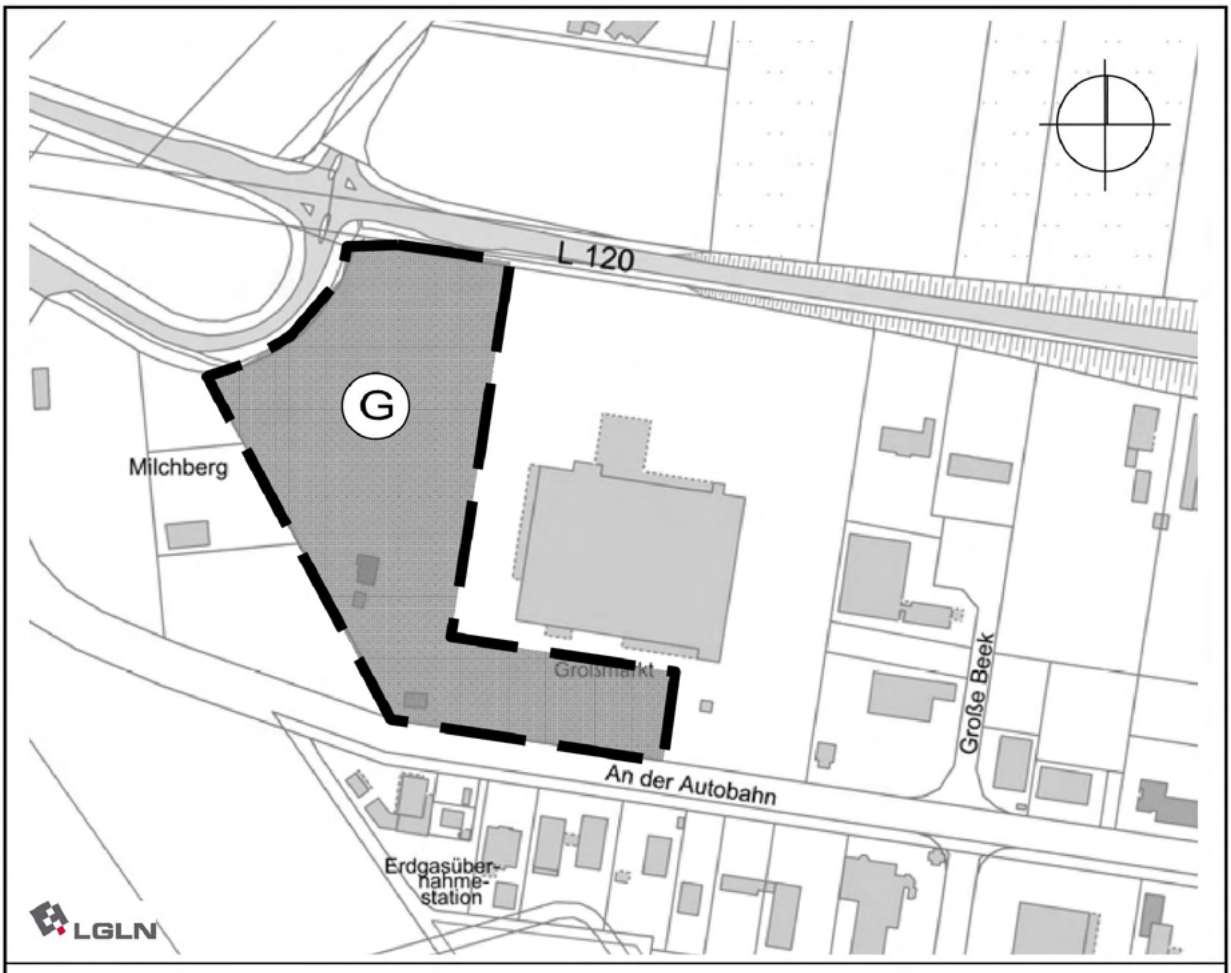
Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Veröffentlichung wurde die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt am ..... rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland ab.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anpassung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Geestland, den .....

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

G — gewerbliche Baufläche (G)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Stadt Geestland - Landkreis Cuxhaven

Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland
nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet an der Autobahn", Ortschaft Debstedt