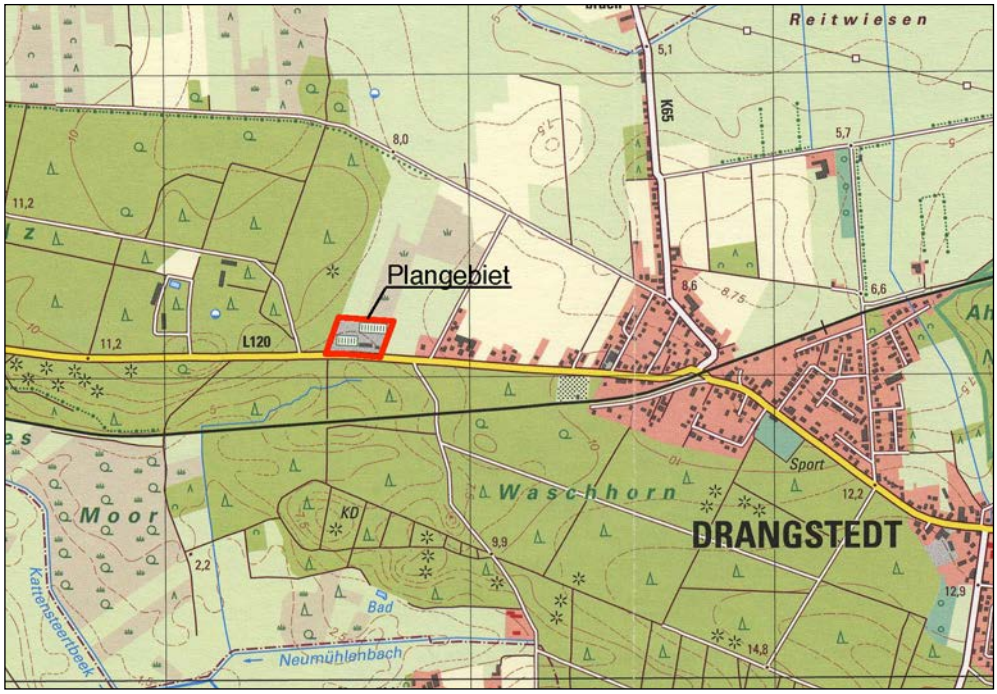
Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 235

„Gewerbegebiet Blumenhof"

Ortschaft Drangstedt



Kartengrundlage TK25

© 2022 LGLN

Begründung

Entwurf

Stand 24.11.2023

Inhaltsverzeichnis Seite

Begründung

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele 4
2 Einfügung in die Gesamtplanung 5
2.1 Raumordnung und Landesplanung 5
2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 6
2.3 Landschaftsschutzgebiet LSG CUX 45 8
2.4 Waldabstand 9
2.5 Hochwassergefährdung / Hochwasserschutz 9
3 Kommunaler Planungsrahmen 10
3.1 Bisher wirksamer Flächennutzungsplan 10
3.2 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 10
4 Bestand und Rahmenbedingungen 11
4.1 Räumliche Lage und Umgebung 11
4.2 Bestand und Zustand des Plangebietes 11
5 Planung 12
5.1 Zielsetzungen der Planung 12
5.2 Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen 13
IV Hinweise 15
6 Auswirkungen der Planung 16
7 Sonstiges 17
7.1 Versorgung / Entsorgung 17
7.2 Umsetzung der Planung und Kosten 18
7.3 Rechtsgrundlagen 18

Anlagen:

1 Bestandsaufnahme vom 03.08.2022

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmöller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

Inhaltsverzeichnis Seite

Umweltbericht (Teil II)

1 Einleitung 19
1.1 Allgemeines 19
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes Bederkesa Nr. 235 „Blumenhof" 19
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 20
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 21
2.1.1 Schutzgut Mensch 21
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 21
2.1.3 Schutzgut Boden 22
2.1.4 Schutzgut Wasser 22
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 22
2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 22
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 23
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 23
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 24
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 25
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 25
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 25
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 25
3 Zusätzliche Angaben 26
3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 26
3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 der Stadt Geestland, Ortschaft Drangstedt sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich Bederkesa, Teilplan 05 „Drangstedt", umfasst als Geltungsbereiche die Flurstücke Nr. 111/3 und 111/4 am westlichen Rand der Ortschaft Drangstedt, an der Landesstraße L120.

(2) Der größte Teil des Plangebietes (Fl.St. 111/3) umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Gartencenters mit offenen Lagerflächen, Pflanzflächen, Gewächshäusern, Nebenanlagen mit Wohnanbau. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt für die brachliegenden Flächen und Gebäude nunmehr die gewerbliche Nachnutzung mit der Zweckbestimmung „Lagerhaltung". Dabei sollen die gewerblichen Gebäude zur Einlagerung von Flohmarkt-Artikeln und Schaustelleranhänger, zur Einlagerung von Booten, Wohnwagen, Wohnmobilen, Oldtimer und Gebrauchtfahrzeuge, sowie von Fliesen, Pflastersteinen und Baumaterialien genutzt werden. Der Südwesten vorhandene Wohnanbau soll zukünftig weiterhin für Betriebsangehörige bewohnt werden. Die vorhandenen Gebäude sollen baurechtlich in ihrem Bestand gesichert werden und bei Verlust oder Modernisierungsbedarf ggf. auch an gleicher Stelle und gleicher Größe wiederhergestellt oder ersetzt werden können. Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen unter Berücksichtigung der angestrebten Nachnutzung auf einen unvermeidlichen Umfang beschränkt bleiben. Die brachliegenden ehemaligen Anzuchtflächen sollen zu Streuobstwiesen entwickelt werden.

(3) Bei dem benachbarten Flurstück Nr. 111/4 im Südosten des Plangebietes handelt es sich um ein bewohntes Grundstück, das funktional und eigentumsrechtlich von der gewerblichen Baufläche unabhängig ist und lediglich zur baurechtlichen Klärung der aktuellen Nutzung entsprechend in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Eine Erweiterung oder Einschränkung der bisherigen baurechtlichen Grundlagen ist nicht beabsichtigt.

(4) Für die o.g. Flurstücke wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Baurechtlich gesehen handelt es sich um Außenbereich. Mit dem vorliegenden Verfahren soll die geplante Nachnutzung der Anlage unter Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte und des bewohnten Wohngrundstückes im Südosten ermöglicht und baurechtlich gesichert werden.

(5) Eine einheitliche baurechtliche Nutzungsart als Mischgebiet gem. § 6 BauGB für das gesamte Plangebiet ist nicht anwendbar, da auf der bisher gewerblich genutzten Fläche keine unabhängige Wohnnutzung entstehen soll. Demgemäß soll die zukünftige Nutzungsart im gewerblichen Bereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) gem. § 8 BauGB entwickelt werden.

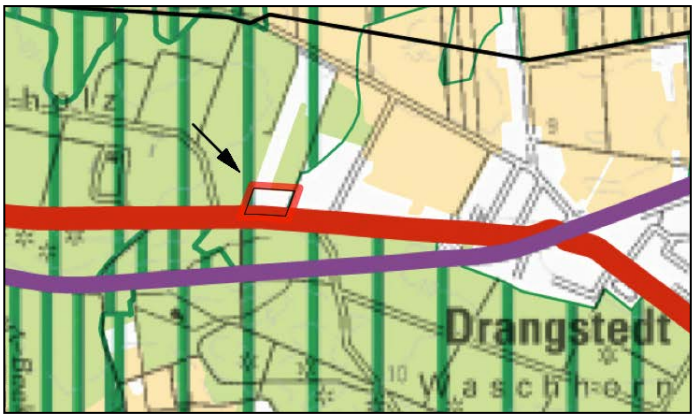
(6) Für das Wohngrundstück soll sowohl die Wohnnutzung und/oder alternativ auch eine gewerbliche Nutzungsart ausdrücklich erhalten bleiben, was die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauGB erforderlich macht.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven mit Stand 2017. Die Ortschaft Drangstedt liegt zwischen den Grundzentren Langen und Bad Bederkesa und ist selbst nur von allgemeiner Bedeutung. Der Bereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung zum RROP als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft" (in Randlage) dargestellt und grenzt im Westen und im Nordosten an Flächen, die als „Vorbehaltsgebiete Wald" dargestellt sind. Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

(2) Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft" ergibt sich zwar ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, der jedoch unerheblich ist, da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um die angemessene Nachnutzung einer bereits bestehenden baulichen Nutzung handelt, die zudem keine zusätzlichen Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge haben wird.



RROP 2017
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
© 2012 LGLN

(3) Die raumordnerische Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dient auf nachfolgenden Planungsebenen zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Fall wird eine bereits bebaute und zuvor gewerblich genutzte Fläche in Anspruch genommen, deren bisherige Nutzung nur unwesentlich verändert bzw. geringfügig erweitert wird, ohne dass sich damit negative Auswirkungen auf besonders zu schützende Bereiche oder Biotope ergeben. Die vorhandenen geschützten Baumhecken werden in ihrem Bestand gesichert. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen von Natur und Landschaft vereinbar.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

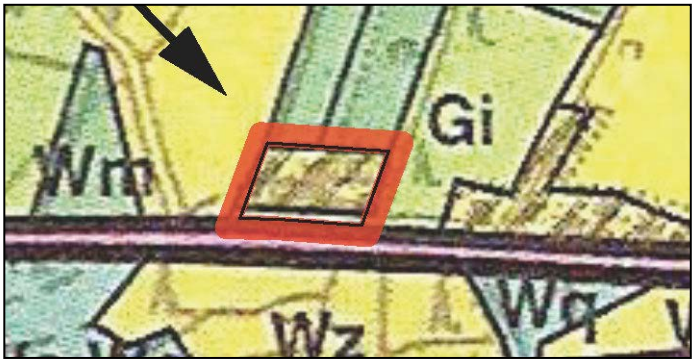
(1) Für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa liegt kein Landschaftsrahmenplan vor. Wesentliche Aussagen über Natur und Landschaft werden daher neben weiteren Quellen dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2000 / 2017 des Landkreises Cuxhaven entnommen.

(2) Boden, Grundwasser u. heutige pot. natürl. Vegetation (hpnV)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Textkarte 1-1 innerhalb der Naturräumlichen Einheit (NE) „Bederkesaer Geest" an der Grenze zur „Cuxhavener-Bremerhavener Geest" (= Hohe Lieth) und gehört zur naturräumlichen Region „Stader Geest". Das Plangebiet liegt auf einem Geestplateau südlich der Hymenmoor-Niederung. Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist nach Textkarte 1-3 des LRP ein Trockener Eichen-Buchenwald vorherrschend. Er ist insbesondere für die Bodentypen Podsol-Braunerde, Braunerde-Podsol und teilweise auch Podsol kennzeichnend.

(3) Arten und Lebensgemeinschaften (LRP Karte I):

In der Karte I des LRP wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ohne Spezifikation dargestellt. Aus den Darstellungen des LRP ergeben sich insgesamt keine besonderen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

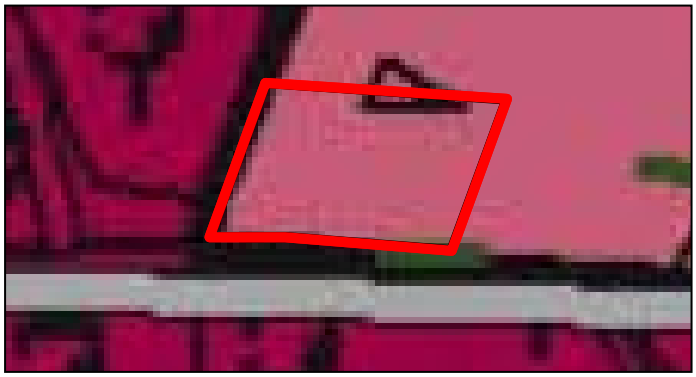


LRP Karte I
„Arten und Lebensgemeinschaften"
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
© 2017 LGLN

(4) Natur und Landschaft (LRP Karte 2):

Gemäß der im Jahr 2017 aktualisierten Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft" wird die Bewertung für das Plangebiet sowie den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen als „hoch" (IV) eingestuft. Die westlich und südlich angrenzenden werden als „sehr hoch" (V) bewertet.

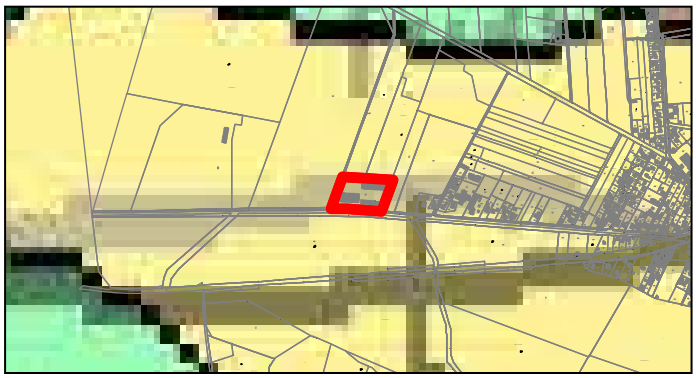


LRP Karte II
„Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft"
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
© 2022 LGLN

(5) Geologie und Boden (LRP Karte 3 bzw. BUEK 500)

Die Karte 3 des LRP „Boden - wichtige Bereiche" kann durch die aktuelle bodenkundliche Übersichtskarte von Niedersachsen (BUEK500) ersetzt werden. Gemäß der BUEK 500 liegen folgende Bodentypen im Bereich des Plangebietes vor: Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Senkenbereichen Gley-Podsole aus Flugsanden über glazif1uviatilen Sanden; in Tälem Gleye aus periglazialen Decken über glazif1uviatilen Sanden.



Ausschnitt aus der bodenkundlichen Übersichtskarte BUEK 500 (M ca. 1: 25.ooo)

Kartengrundlage © 2022 LGLN

(6) Schutzgebiete und Objekte (LRP Karte 6)

Gemäß der Karte 6 des LRP „Schutzgebiete und -objekte" liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-Cux 45 „Waldgebiete bei Bederkesa", wenn auch an dessem östlichen Rand (s. Unterkapitel 2.3).

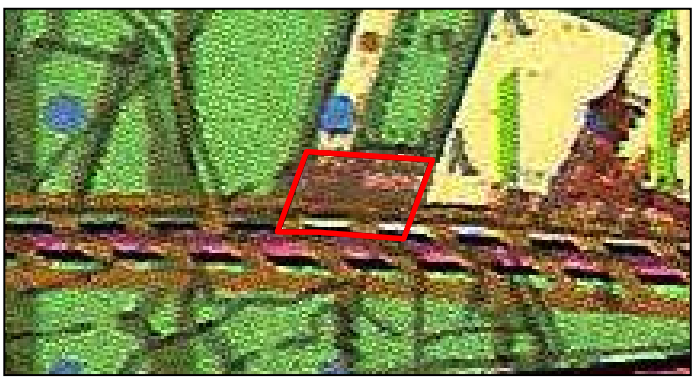


LRP Karte VI „Schutzgebiete und -objeckte" (Ausschnitt)

Kartengrundlage © 2022 LGLN

(7) Anforderungen an Nutzungen von Natur u.Landschaft (LRP Karte 7)

Gemäß der Karte 7 des LRP sind hinsichtlich der Nutzungsanforderungen die allgemeinen Anforderungen gemäß Kap. 7.3 auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.



LRP Karte VII „Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft" (Ausschnitt)

Kartengrundlage © 2022 LGLN

2.3 Landschaftsschutzgebiet LSG CUX 45

(1) Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich liegt innerhalb und am Rande des Landschaftsschutzgebietes, das als LSG CUX 45 „Waldgebiete bei Bederkesa" geführt wird. Die Verordnung wurde 1939 beschlossen. Deren Schutzziele gelten fort und sind in § 2 der Verordnung wie folgt formuliert:

„Es ist verboten, innerhalb der in der Landschaftsschutzkarte durch rote Umrahmung kenntlich gemachten Landschaftsteile Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuß zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Hierunter fällt die Anlage von Bauwerken aller Art, sofern es sich nicht um notwendige Hof- und Wirtschaftsgebäude handelt, ferner die Anlage von Verkaufsbuden, Zelt- und Lagerplätzen, Müll- und Schuttplätzen sowie das Anbringen von Inschriften und dergleichen. Im "Brunnenholz" in Bederkesa ist jedes Ausrupfen von Pflanzen untersagt. Die wirtschaftliche Nutzung der Landschaftsteile (Äcker, Weiden, Wiesen, Moore, Waldungen und des Bederkesaer Sees) wird durch die Eintragung in die Landschaftsschutzkarte nicht berührt und ist wie bisher gestattet, sofern sie dem Zweck dieser Verordnung nicht widerspricht."

(2) Die zentrale Prämisse dieser Verordnung zielt auf das Verbot ab, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung vollständig entsprochen. Mit der Zulässigkeit baulicher und gestalterischer Reparaturen wird dem fortlaufenden Verfall und der Verwahrlosung der Anlage entgegengewirkt. Darüber hinaus können mit der Umwandlung der ehemaligen Anzuchtflächen in Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiesen" deutliche Verbesserung für die Natur und das Landschaftsbild erreicht werden. Der Naturgenuss wird nicht beeinträchtigt, die Natur nicht geschädigt und das Landschaftsbild wird nicht verunstaltet.

(3) Neben den o.g. Zielen zur Bewahrung und Entwicklung von Natur und Landschaft soll mit der vorliegenden Bauleitplanung auch der fortlaufende Verfall vorhandener Sachwerte gestoppt werden. Mit der Erhaltung und Wiederherstellung der baulichen Anlagen sowie deren sinnvollen Nachnutzung wird auch allgemeinen kommunalen Anforderungen entsprochen. Damit erfüllt die Stadt Geestland ihre Aufgaben zur Förderung der Wirtschaft und zur Schaffung/Erhaltung von Arbeitsplätzen. Dabei steht die Nachnutzung und Wiederherstellung der baulichen Anlagen nicht im Widerspruch zur o.g.Verordnung.

(4) Gleichwohl musste mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 235 „Gewerbegebiet Blumenhof" und der 12. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dieser Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt werden. Die Befreiung von der LSG CUX 45 ist zwischenzeitlich erfolgt und der Stadt Geestland mit Schreiben vom 21.11.2023 unter dem Aktenzeichen 67-32-10-LSG CUX 45-04) mitgeteilt worden.

2.4 Waldabstand

(1) Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an ein Waldgebiet und liegt damit teilweise innerhalb einer Übergangszone zum Wald von 100 m Breite und steht damit in Widerspruch zu den Regelungen des Raumordnungsprogramms des Landkreises Cuxhaven 2012 (RROP). Gemäß Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 des RROP gilt: *„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100m zum Waldrand einzuhalten. Die Entwicklung eines artenreichen und vielfältigen Waldrandes ist zu fördern."*

(2) Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen jedoch keine zusätzliche Bebauung und keine störenden Nutzungen entwickelt werden, sondern lediglich eine angemessene und umweltverträgliche Nachnutzung für die bestehenden baulichen Anlagen und erhaltenswerten Sachwerte ermöglicht werden.

(3) Zudem sollen die alten Anzuchtflächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes in Streuobstwiesen umgewandelt werden. Dementsprechend werden „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft", sowohl im Bebauungsplan festgesetzt als auch in der FNP-Änderung dargestellt. Damit wird den Zielsetzungen des RROP im Rahmen der Möglichkeiten entsprochen.

2.5 Hochwassergefährdung / Hochwasserschutz

„Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG, bzw. §§ 115 und 116 NWG, oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer im Sinne der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

Es ist keine Einstufung als Risikogebiet erfolgt, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (Umweltkarten Nds. 2022). Gemäß der HWRM-RL 2. Zyklus 20216-2022 liegt das Plangebiet nicht in einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwassermanagement sind im Rahmen der vorliegenden Planung somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, sodass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist.

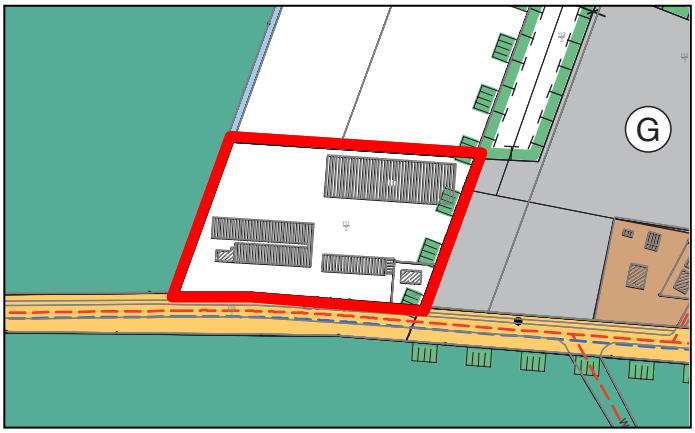
Durch geeignete Vorkehrungen wird ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und damit eine Belastung oberirdischer Gewässer infolge der Flächenversiegelung durch das geplante Vorhaben vermieden. So soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden und der Versiegelungsgrad wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt.

Damit wird den Anforderungen des Hochwasserschutzes in der Planung hinreichend Rechnung getragen.

3 Kommunaler Planungsrahmen

3.1 Bisher wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG CUX 45 „Waldgebiete bei Bederkesa" nachrichtlich dargestellt und grenzt außerdem im Osten an eine „gewerbliche Baufläche". Im Übrigen enthält der wirksame FNP für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen.

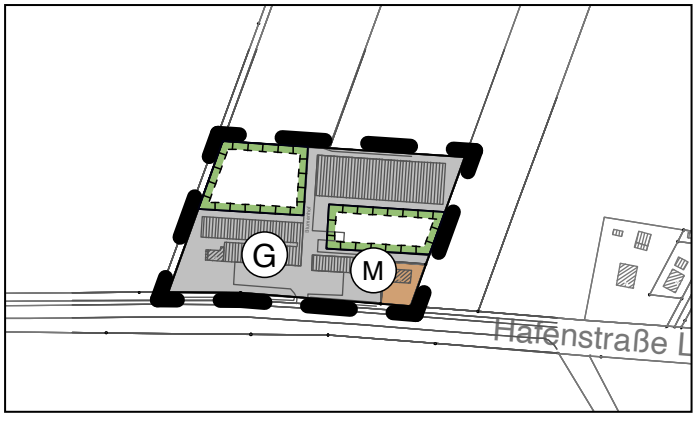


Teilflächennutzungsplan Bederkesa Stand 2014 Teilbereich Drangstedt (Ausschnitt)

Kartengrundlage AK5 © **2014** LGLN

3.2 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

In der 12. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Teilplan Drangstedt, der Stadt Geestland ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der beschriebenen Planungsziele für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) 3 BauNVO, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie für den Bereich des vorhandenen Wohngrundstückes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1(1)2 BauNVO dargestellt. Weitere Darstellungen enthält die 12. Änderung des FNP nicht.



Teilflächennutzungsplan 12. Änderung

Kartengrundlage AK5 © **2022** LGLN

4 Bestand und Rahmenbedingungen

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Drangstedt, unmittelbar an der Hafenstraße (L120), und grenzt im Westen an ausgedehnte Waldflächen. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Bereich, der gem. FNP bereits als gewerbliche Baufläche planfestgestellt ist, aber als solches konkret noch nicht genutzt wird. Baurechtlich gesehen befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Im Norden grenzt das Plangebiet teilweise an eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche und im Nordosten an eine weitere Waldfläche.

4.2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 235 umfasst das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Wassenar mit mehreren Gewächshäusern, einer Lagerhalle sowie gepflasterten Verkehrs- und Lagerflächen. Die Bauhöhen bleiben insgesamt unter + 10,0 m. Zwischen den Gewächshäusern auf der östlichen Anzuchtfläche befindet sich eine Koniferenkultur mit unterschiedlichen standortfremden Arten. Im Nordwesten des Geländes befindet sich eine verwilderte Anzuchtfläche mit Schuttablagerungen unterschiedlicher Materialien. An der nördlichen Plangrenze wird der Abschluss dieser Teilfläche durch einen Wall aus den abgeschobenen oberen Bodenschichten gebildet.

(2) Die südliche Plangrenze wird durch eine ungleichmäßige Baum-Strauchhecke gebildet und nur durch die Zufahrt zum Betriebsgelände unterbrochen. Angrenzend und beidseitig der Zufahrt befindet sich ein gepflasterter Parkplatz. Von diesem führt ein mittig gelegener befestigter Weg bis zur nördlichen Plangrenze. An diesen Weg schließen weitere gepflasterte oder geschotterte Wege und Stellflächen an. In den Randbereichen im Norden und im Osten befinden sich weitere kleinere Schotterwege und Ruderalflächen, teilweise mit erheblichen Schuttablagerungen, sowie einzelne kleinere Gehölze unterschiedlicher Größen. Größere Bäume wie Eichen, Birken oder Pappeln stehen nur vereinzelt in den Grenzbereichen und überwiegend außerhalb des Plangebietes.

(3) Die im Süden beidseitig der Mittelachse stehende Gebäude sind bautechnisch einigermaßen intakt und dienen bereits der angestrebten zukünftigen Nutzung Lagerhaltung. Am Ende der südwestlich gelegenen Lagerhalle schließt ein kleiner eingeschossiger Wohntrakt an. Südlich dieses Anbaus liegt ein Teich bzw. Regenrückhaltebecken. Über eine mögliche Verbindung dieses Gewässers zur Vorflut bzw. zum Straßengraben liegen keine Erkenntnisse vor. Insbesondere das Gewächshaus im Nordosten ist bereits erheblich beschädigt und in diesem Zustand für die angestrebte Nutzung Lagerhaltung nur eingeschränkt geeignet.

(4) Im Südosten des Plangebietes befindet sich noch ein eigenständiges Wohngrundstück, das nicht zum ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei gehört, aber ausschließlich über dessen Gelände bzw. über den Parkplatz erschlossen ist.

5 Planung

5.1 Zielsetzungen der Planung

(1) Nach Betriebseinstellung des Gartencenter Wassenaar sollten die Gebäude und Freiflächen des Betriebsgeländes vorübergehend zur Lagerung von Fahrzeugen, Geräten und Baumaterialien genutzt werden. Mittlerweile hat sich diese Zwischennutzung manifestiert und der Eigentümer möchte sie nunmehr legitimieren und hat dazu die Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens beantragt. Die Stadt Geestland erkennt in der angestrebten Nutzungsänderung einen beachtlichen Bedarf an diesem Standort und die Chance den beginnenden Verfall der vorhandenen baulichen Substanz zu verhindern und einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Zugleich kann mit dieser Maßnahme die Einrichtung eines neuen Gewerbegebietes für die Lagerhaltung an einem anderen Standort auf einer noch unbebauten Fläche vermieden werden.

(2) Unter der o.g. Zielsetzung soll hauptsächlich die Erhaltung und Nachnutzung des Grundstückes und des baulichen Bestands als eingeschränktes Gewerbergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Lagerhaltung" realisiert und zugleich darauf begrenzt werden. Damit verbunden ist auch die Wiederherstellung von Gebäuden, deren Modernisierung, Ergänzung oder Neubau an gleicher Stelle. Eine erhebliche Erweiterung des baulichen Bestands ist jedoch ausdrücklich nicht geplant. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen B-Planes Nr. 235 eng an dem bisherigen Umfang von Gebäuden, Verkehrs- und Lagerflächen.

(3) Im einzelnen soll/sollen

- die bestehenden Abstände gegenüber den Waldflächen im Westen und im Nordosten nicht unterschritten werden;
- die Baum-Strauchhecke an der L120 im Süden erhalten und an der westlichen Grenze auch ergänzt werden;
- der vorhandene Teich im Südwesten erhalten bleiben;
- die Erschließung des Wohngrundstückes im Südosten weiterhin über das Gewerbegrundstück gewährleistet werden;
- die Wohnnutzung für Betriebsangehörige zulässig bleiben sowie geringfügig erweitert und modernisiert werden dürfen;
- die verwilderten und vermüllten großen Anzuchtflächen im Nordwesten und im Osten als Streuobstwiesen entwickelt werden.

5.2 Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1, 2 und 2a BauGB -

(1) Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung für den Bereich des ehemaligen Gartencenters wird dieser Teil des Geltungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit der besonderen Zweckbestimmung „Lagerhaltung" gem. § 8 BauNVO festgesetzt (TF 1 - „Zulässige Nutzungen"). Als Hauptnutzung zulässig ist die Lagerung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen, Anhänger und Baumaterialien. Unzulässig sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nrn. 2, 3, 4, und gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter in beschränkter Anzahl und Grundfläche.

(2) Innerhalb des Gewerbegebietes GEe sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Grundfläche (GR) für die Wohnnutzung wird auf insgesamt 200 m² beschränkt (TF2 - „Maximal zulässige Wohnnutzung").

(3) Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 BauNVO) in der GEe-Fläche soll nur einen geringen über den Bestand des Gartencenters hinausgehenden Spielraum erlauben und wird mit einer Grundfläche GR 4.650 (= ca. GRZ 0,29) festgesetzt.
Die Überschreitung der Grundfläche durch befestigte/versiegelte Flächen wird auf eine Grundfläche GR 2.300 (ca. 49 % der überbaubaren Flächen) beschränkt (TF4).

(4) Der Bereich der separaten Wohnnutzung im Südosten wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ohne weitere Spezifikationen oder Einschränkungen festgesetzt. Die zulässige bebaubare Grundfläche ist mit GRZ 0,3 dem Standort in dieser Lage angemessen.

(5) Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Standort städtebaulich angemessen im gesamten Geltungsbereich des B-Planes auf eingeschossig und die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8 m als Höchstmaß begrenzt. Als Bezugsebene gilt die natürliche Geländeoberfläche gem. § 5 (9) NBauO (TF3 - „Bauhöhen und Bezugsgrenze")

(6) Für das Mischgebiet (MI) mit einem Einzelhaus wird die Bauweise als offen festgesetzt, was den allgemeinen Anforderungen für ein Einzelhaus in dieser Lage und der Nutzungsart angemessen ist.
Dagegen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) längere Gebäude mit über 50 m vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein. Eine offene Bauweise ist für diesen Bereich daher nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die zulässige Bebauung wird durch die Baugrenzen definiert.

(7) Die vorhandenen Stellplätze im Süden werden als befestigte Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 u. 22 BauGB festgesetzt und um die Lagerung von Geräten und Baumaterialien ergänzt.

- **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - § 9 (1) 20, 25 a/b BauGB -

(1) Die verwilderten/verwahrlosten Anzuchtflächen im Nordwesten und im Osten werden als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiese" festgesetzt. Damit wird nicht nur die gesamte ökologische Bilanz der Planung verbessert, sondern im Westen auch den Anforderungen aus den besonderen Belangen des Waldes entsprochen.

(2) Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen, soweit es sich um standortheimische Arten handelt. Das betrifft vor allem die vorhandene Baum-Strauchhecke an der südlichen Grenze des Plangebietes entlang der L120.

(3) Für die Neuanpflanzungen sind standorttypische, einheimische Laubgehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

Pflanzliste und Pflanzqualitäten (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bäume:

- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Traubeneiche	
- Stieleiche	Quercus robur
- Eberesche	
- Sandbirke	Betula pendula
- Stechpalme	

Sträucher:

- Brombeere	
- Schlehe	Prunus spinosa
- Hundsrose	Rosa canina
- Holunder	Sambucus nigra
- Hasel	Corylus avellana

Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:

- Bäume (als Hochstamm):	10 - 12 cm Stammumfang
- Sträucher:	60 - 100 cm Höhe.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Das Mischgebiet (MI) mit dem Einzelhaus im Südosten des Plangebietes ist bisher nicht direkt an die Landesstraße L 120 angeschlossen, sondern nur über den Parkplatz des ehemaligen Gartencenter erreichbar. Aus diesem Grunde wird ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belasteter Bereich zugunsten des Flurstückes Nr. 111/4 (Haus-Nr. 1) festgesetzt.

IV. Hinweise

Außer den vorgenenannten Festsetzungen enthält der B-Plan die nachfolgenden textlichen Hinweise:

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
2. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.09.2022 (Nds. BVBl. S. 588);
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802);
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GV Bl. S. 578).

6 Auswirkungen der Planung

(1) Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände des Gartencenters Wassenaar sowie um ein separates Wohngrundstück. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine sinnvolle Nachnutzung der bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen ermöglicht und definiert werden. Für das Wohngrundstück im Südosten werden lediglich die baurechtlichen Rahmenbedingungen geklärt. Erweiterungen oder standortuntypische Nutzungen sind nicht beabsichtigt.

(2) Die Legitimierung der angestrebten Lagerhaltung erlaubt dem Grundeigentümer langfristig zu planen und in die Erhaltung oder Erneuerung des Gebäudebestandes zu investieren. Der weitere bauliche Verfall der baulichen Anlagen wird verhindert. Erhebliche Erweiterungen sind nicht geplant. Mit der geplanten Grundfläche GR 4.650 (= ca. GRZ 0,29) wird die bisher bebaute Grundfläche nur geringfügig erweitert und erlaubt eine gewisse bauliche Abrundung ohne signifikante Veränderungen des Erscheinungsbildes.

(3) Mit der Erhaltung und Nachnutzung der baulichen Anlagen wird nicht nur wertvolle Bausubstanz vor dem weiteren Verfall bzw. dem endgültigen Verlust bewahrt, sondern zugleich die Entwicklung eines Gewerbegebietes an anderer Stelle vermieden. Außerdem wird die Abwanderung des Betriebes und der Arbeitsplätze vermieden.

(4) Für die Nachbarschaft ergeben sich keine Nachteile. Die Abstände zu den Waldflächen im Westen und im Nordosten werden nicht verringert. Für die benachbarten Bereiche ergeben sich durch die Nachnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird deutlich hinter dem Verkehrsaufkommen des ehemaligen Gartencenters zurückbleiben.

(5) Für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage sind Verbesserungen zu erwarten. Die Randbereiche und die freien Lagerflächen sollen aufgeräumt und bereinigt werden. Mit der Entwicklung von zwei Streuobstwiesen wird eine Verbesserung der ökologischen Bilanz erreicht und mit der Maßnahmenfläche im Westen wird den Belangen des Waldes und den Anforderungen des RROP zum Waldabstand entsprochen.

7 Sonstiges

7.1 Versorgung / Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die technische Erschließung ist für das Plangebiet bereits gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Löschwasser**

ln der "Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) des Wasserverbandes Wesermünde" ist gem. § 3 (5) folgenden Bezug auf Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes:

Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch zulassen.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde über die Kläranlage Flögeln.

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird bisher auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht und teilweise durch ein Regenwasserrückhaltebecken zwischengespeichert.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Bad Bederkesa und für das Plangebiet erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist im Bereich der Bahnhofstraße bereits gegeben. Informationen über den Leitungsbestand werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

7.2 Umsetzung der Planung und Kosten

- **Kosten**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 235 „Blumenhof" beruht auf der privaten Initiative des Grundeigentümers, der auch sämtliche Kosten des Verfahrens trägt, mit Ausnahme der reinen kommunalen Verwaltungskosten. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Umsetzung der Planung ist in Anschluss an dieses Verfahren umgehend möglich.

- **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sämtliche Flächen befinden sich in Privateigentum.

Teil 2 UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan der Stadt Geestland Nr. 235 „Gewerbegebiet Blumenhof" wird parallel mit der 12. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa durchgeführt. Aus der gleichzeitigen Bearbeitung ergibt sich eine weitestgehende Übereinstimmung der Umweltberichte beider Bauleitpläne.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes Nr. 235 "Gewerbegebiet Blumenhof"

(1) Mit dem B-Plan Nr. 235 und der 12. FNP-Änderung soll die Nachnutzung einer bestehenden gewerblichen Anlage am westlichen Rand der Ortschaft Drangstedt ermöglicht bzw. legitimiert werden. Der weitere Verfall der brachliegenden Anlage mit ihren Lagerflächen, Gebäuden und Nebenanlagen soll verhindert werden. Zugleich soll damit auch die Umsiedlung der gewerblichen Nutzung auf eine bisher unbebaute Fläche an anderer Stelle vermieden werden.

(2) Geplant ist eine gewerbliche Nachnutzung mit der Zweckbestimmung „Lagerhaltung". Dabei sollen die gewerblichen Gebäude zur Einlagerung von Flohmarkt-Artikeln und Schaustelleranhänger, zur Einlagerung von Booten, Wohnwagen, Wohnmobilen, Oldtimer und Gebrauchtfahrzeuge, sowie von Fliesen, Pflastersteinen und Baumaterialien genutzt werden. Das neben den Gewerbebauten vorhandene Wohngebäude soll zukünftig weiterhin für Betriebsangehörige bewohnt werden. Die vorhandenen Gebäude sollen baurechtlich in ihrem Bestand gesichert werden und bei Verlust oder Modernisierungsbedarf ggf. auch an gleicher Stelle und gleicher Größe wiederhergestellt oder ersetzt werden können. Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen unter Berücksichtigung der angestrebten Nachnutzung auf einen unvermeidlichen Umfang beschränkt bleiben.

(3) Die verwilderten und teilweise vermüllten Anzuchtflächen im Nordwesten und im Osten sollen zur ökologischen Verbesserung des Planungsraumes als Streuobstwiesen entwickelt werden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen. Darüber hinaus finden die Ziele und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Cuxhaven und des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cuxhaven Beachtung.

- **Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bauleitplan gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
2. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.09.2022 (Nds. BVBl. S. 588);
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802);
5. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GV Bl. S. 578).

- **Fachplanungen**

(1) Maßgebender Fachplan für den Naturschutz ist der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000) sowie teilweise Fortschreibungen bis 2013. Gemäß LRP handelt es sich bei dem beplanten Areal um „artenarmes Intensivgrünland" (GI) unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen mit mittlerer Bedeutung sowohl für "Arten und Lebensgemeinschaften" als auch für das "Landschaftsbild".

(2) Angaben zu den Bodenverhältnisse vom NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

(3) Aufgrund der Lage in dem Landschaftsschutzgebiet LSG CUX 45 „Waldgebiete bei Bederkesa" wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung einer Baufläche nicht zulässig. Deshalb musste mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 235 „Gewerbegebiet Blumenhof" sowie der 12. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa die Befreiung von der LSG-Verordnung beantragt werden. Die Befreiung von der LSG CUX 45 ist erfolgt und der Stadt Geestland mit Schreiben vom 21.11.2023 unter dem Aktenzeichen 67-32-10-LSG CUX 45-04) mitgeteilt worden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Übrigen ist nur das Wohngrundstück im Südosten von Belang, aber die zukünftig zu erwartenden Immissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung und dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr werden voraussichtlich erheblich geringer sein als aus der ehemaligen Nutzung als Gartencenter mit seinem Publikumsverkehr. Zudem besteht durch die unmittelbare Lage an der Landesstraße L120 eine erhebliche Vorbelastung für die Wohnnutzung.

Auswirkungen: Mit der Nachnutzung der gewerblichen Anlage ist eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und der Freiflächen zu erwarten. Damit verbunden ist eine Verbesserung des allgemeinen Erscheinungsbildes. Die Erschließung und Zufahrt für das Wohngrundstück über das Gewerbegebiet bleibt gewährleistet.

Bewertung: Die genannten Veränderungen stellen für die vorhandenen Bewohner keine erheblich nachteiligen Auswirkungen dar. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Mit der geplanten Nutzungsänderung sind keine nachteiligen Veränderungen bezüglich der vorhandenen Bäume, Sträucher und Freiflächen zu erwarten. Die Wallhecke im Süden an der L120 soll erhalten bleiben und entlang der westlichen Grenze ergänzt werden. Die ehemalige Anzuchtfläche im Nordwesten sowie die Anzuchtfläche mit Koniferen standortfremder Arten im Osten sollen zu Streuobstwiesen entwickelt werden.

Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Mit der Entwicklung von Streuobstwiesen wird der Bestand an Bäumen und Sträuchern erweitert und damit ein zusätzliches Habitat- und Nahrungsangebot für die im Freien lebenden Tiere geschaffen.

Bewertung: Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird erweitert. Bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die geplante Nachnutzung der vorhandenen gewerblichen baulichen Anlagen beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erhaltung und Instandsetzung der Gebäude und Freiflächen. Da der Gebäudebestand derzeit einer GRZ von ca. 0,29 entspricht, wird mit der GR 4.650 ein nur geringer Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung gestattet. Zwei ehemalige Anzuchtflächen werden zu Streuobstwiesen entwickelt.

Auswirkungen: Mit der geplanten Nutzungsänderung ergibt sich keine Zunahme der Bodenversiegelung. Besonders vorteilhaft ist zudem, dass mit der Nachnutzung der Anlage kein noch unbebauter Bereich an anderer Stelle entwickelt und erschlossen werden muss. Die Entwicklung von Streuobstwiesen auf den ehemaligen Anzuchtflächen führt zu einer Erholung des Bodens und der Bodenlebewesen. Das Nahrungsangebot für die im Freien lebenden Tiere wird verbessert.

Bewertung: Es ergeben sich vorteilhafte Auswirkungen, insbesondere aufgrund der Entwicklung von Streuobstwiesen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Aus der geplanten Nachnutzung der Anlage ergeben sich für das Schutzgut Grundwasser keine nennenswerten Veränderungen.

Auswirkungen: Keine.

Bewertung: Das Niederschlagswasser oder das Grundwasser werden nicht beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Mit der geplanten Lagerhaltung sind keine erheblichen Immissionen verbunden, die erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima haben könnten.

Auswirkungen: Keine.

Bewertung: Das Mikroklima und die Luftreinheit werden nicht beeinträchtigt.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: (1) Das Plangebiet liegt am Rand und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-Cux 45 "Waldgebiete bei Bederkesa" gem. § 19 NAGBNatSchG. Allerdings erfüllt das Plangebiet in seinem bisherigen Zustand und der bestehenden Nutzungsart die Schutzziele der Verordnung zum LSG nicht. Darüber hinaus führt der langsame Verfall der baulichen Anlagen und die Verwahrlosung der Freiflächen zu einer zunehmenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

(2) Mit der geplanten Nutzungsänderung soll die negative Entwicklung aufgehalten werden. Der wertvolle bauliche Bestand und die umfangreichen Freiflächen sollen einer angemessenen Nachnutzung zugeführt werden. Damit soll das Erscheinungsbild der Gesamtanlage verbessert werden und sich vorteilhaft für das Landschaftsbild insgesamt auswirken können.

(3) Mit der Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Wallhecke entlang der L120 sowie der geplanten Streuobstwiesen werden die positiven Landschaftselemente erhalten und erweitert. Mit der Beschränkung der baulichen Entwicklung auf die bisher bebauten und bebaubaren Flächen sowie auf die Bauhöhen soll die vorhandene bauliche und städtebauliche Struktur im Wesentlichen erhalten und zugleich beschränkt bleiben.

(4) Für die Bewohner in näheren und weiteren Umgebung führt die geplante Entwicklung zu einer Aufwertung ihres Wohnortes und der Ortschaft insgesamt. Das Ortsbild bleibt im Wesentlichen erhalten und wird verbessert. Nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Die geplante Entwicklung führt zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Signifikante Veränderungen ergeben sich jedoch nicht. Für die Bewohner in näheren und weiteren Umgebung führt die geplante Entwicklung zu einer Aufwertung ihres Wohnortes und der Ortschaft.

Bewertung: Das geplante Vorhaben wird günstige Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild haben, auch wenn die Verbesserungen nicht signifikant sein können. Die Entwicklung wird von den Bewohnern in der Umgebung voraussichtlich als Aufwertung ihrer Ortschaft erkannt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen trotz eines teilweise sehr schlechten baulichen Zustandes immer noch einen erheblichen Sachwert dar. Mit der geplanten Nutzungsänderung soll der weitere Wertverlust verhindert werden. Nachteilige Auswirkungen für sonstige Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(1) Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

(2) Mit der geplanten Nutzungsänderung werden notwendige Renovierungsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig und somit ermöglicht. Die vorhandenen Sachwerte werden erhalten und gesteigert. Mit der geplanten Entwicklung ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes verbunden. Das Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird verbessert. Die Entwicklung von neuen Streuobstwiesen wird gefördert. Aufgrund des geringen Spielraumes hinsichtlich der zulässigen Grundflächen ist kein nennenswerter Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten. Die Fähigkeit des Bodens zur Speicherung von Niederschlagswasser wird nicht beeinträchtigt. Schädliche Einträge in den Boden entstehen durch die Nachnutzung nicht.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Das vorliegende Verfahren zielt auf die Erhaltung und Nachnutzung von bestehenden Sachwerten ohne nennenswerte Erweiterungen ab. Damit soll das betroffene Unternehmen nicht auf einen anderen Standort verdrängt oder gar zur Abwanderung in eine andere Gemeinde gezwungen werden. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der weitere Verfall der baulichen Anlagen und die drohende Verwahrlosung des Geländes kann aufgehalten werden.

(2) Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Attraktivität der Umgebung der Ortschaft Drangstedt mit Chance zur Aufwertung	• (+)
	• Gewerbelärm und Verkehrslärm	–
Pflanzen und Tiere	• kein Verlust von Teillebensräumen für Gast- und Bruvögel Chance zur Aufwertung durch Ergänzung von Gehölzen sowie die Entwicklung von Streuobstwiesen	• (+)
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	-
	• Verlust von Bodenfunktionen durch Abtragung, Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	-
	• Beschleunigung des Wasserabflusses	-
	• Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	–
globales Klima	• Chance zur Minderung von klimaschädlichen Prozessen insb. Verbrennung fossiler Brennstoffe	-
Landschaft	• Bebauung des bisher unbebauten Niederungsbereiches	-
Kultur und Sachgüter	• Erhaltung von Sachgütern	• (+)
Wechsel-wirkungen	• Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	–

••	erheblich
•	weniger erheblich
–	nicht erheblich
(+)	positive Auswirkung

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(1) Mit der Umsetzung der Planung kann die bereits begonnene Nutzung als gewerbliche „Lagerhaltung" fortgeführt werden. Die baurechtliche Legitimation erlaubt dem Grundeigentümer nunmehr die notwendigen Investitionen zur Instandsetzung der baulichen Anlagen sowie zur Räumung der Freiflächen von Schutt, Müll und Schrottteilen zu tätigen. Zusätzlich können kleinere Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden.

(2) Damit werden die bestehenden Sachwerte erhalten und aufgewertet. Verlagerung der Nutzung „Lagerhaltung" auf einen anderen Standort erübrigt sich, und damit auch die Inanspruchnahme eines neuen bisher unbebauten Grundstückes mit einem entsprechend hohen Investitionsaufwand. Auch eine Verdrängung in eine andere Gemeinde kann vermieden werden. Damit bleiben auch die mit der Lagerhaltung verbundenen Arbeitsplätze am Standort erhalten.

(3) Mit der Entwicklung von Streuobstwiesen auf den ehemaligen Anzuchtflächen im Nordwesten und im Osten wird der Bestand an standorttypischen heimischen Bäumen und Sträuchern zunehmen. Damit werden die gewerblichen Anlagen gegenüber der offenen Landschaft wirkungsvoll abgeschirmt und für die im Freien lebenden Tiere ergeben sich zusätzliche Nahrungs- und Habitatangebote.

Fazit: Insgesamt wird sich die Erhaltung und Modernisierung der bestehenden Anlage positiv auswirken.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

(1) Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bereits begonnene „Lagerhaltung" an diesem Standort aufgegeben werden müssen. Die Anlage muss geräumt werden und wird voraussichtlich weiter verfallen bevor eine andere geeignete Nutzung der Gebäude gefunden werden kann. Die bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben zunächst erhalten.

(2) Das ansässige Unternehmen müsste ein anderes geeignetes Grundstück finden und dort entsprechende Investitionen tätigen. Möglicherweise wird die Lagerhaltung aufgrund des hohen Investitionsaufwandes auch insgesamt aufgegeben. Damit würden auch die Arbeitsplätze an diesem Standort verloren gehen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die geplante Nachnutzung der vorhandenen Anlage stellt an sich bereits eine Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen durch einen Umzug des Betriebes und die bauliche Entwicklung auf einem anderen, bisher unbebauten Grundstück dar. Im Übrigen sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

(1) Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dieses Monitoring erfasst schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung. Dies betrifft Umweltbelange, die bei der Abwägung im Sinne einer Prognoseentscheidung einzustellen sind und bei denen nicht abschließend und hinreichend sicher festgestellt werden konnte, wie und in welchem Umfang Beeinträchtigungen der Umwelt eintreten werden.

(2) Bei dem geplanten Vorhaben sind die erheblichen Umweltauswirkungen von vornherein abzuschätzen. Nicht vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Die Umweltüberwachung beschränkt sich im vorliegenden Fall vor allem auf die Umsetzung der festgesetzten neuen Wallhecke im Nordosten und im Übrigen auf die allgemeine Beräumung der Freiflächen.

3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(1) Mit der geplanten Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Freiflächen zum Zweck der gewerblichen Lagerhaltung wird ein ökologisch und wirtschaftlich sinnvoller Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung von Gewerbestandorten und Arbeitsplätzen im Bereich der Ortschaft Drangstedt und der Stadt Geestland insgesamt geleistet.

(2) Wertvolle Gewerbegebäude und Verkehrsanlagen bleiben erhalten. Einige bereits stark verfallene Gebäude können modernisiert und verwahrloste Freiflächen können aufgeräumt werden. Mit der Entwicklung von Streuobstwiesen wird die Nahrungs- und Habitat-Angebote für die im Freien lebenden Tiere erweitert und das Orts-/Landschaftsbild wird verbessert.

(3) Für die Bewohner der näheren Umgebung bzw. von Drangstedt insgesamt ergibt sich eine erlebbare Aufwertung ihrer Umgebung. Eine Verkehrszunahme gegenüber der früheren Nutzung als Gartencenter ist nicht zu erwarten.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland
in der Sitzung am ..... beschlossen.

(L.S.)

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Anlage 1 - Bestandsaufnahme 03.08.2022

