



**91. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Lohnunternehmen an der K 62“  
der Samtgemeinde Bederkesa**

**Endfassung**

**Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber: Samtgemeinde Bederkesa  
Am Markt 8  
27624 Bad Bederkesa

Bearbeitung: Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Mai 2014

Delmenhorst, 3.12.2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziel der Planung	5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2 Ziel der Planung	6
2. Bestehende Planungen und Ziele der Planung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Landschaftsplanung	9
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4. Rahmenbedingungen	14
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	14
4.2 Verkehrsanbindung	15
4.3 Immissionssituation	15
4.4 Natur und Landschaft	16
5. Flächendarstellung	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Flächenbilanz	17
6. Auswirkungen der Planung	18
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	19
7.1 Verkehrserschließung	19
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	19
8. Eingriffsbeurteilung	22
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	22
8.2 Eingriffsbeurteilung	22
9. Bodenfunde	26
10. Verfassererklärung	26
Verfahrensablauf	26
Umweltbericht	27
U1. Einleitung	27
U1.1 Kurzdarstellung	27



U1.2	Ziele des Umweltschutzes	27
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	29
U2.1	Bestandsaufnahme	29
U2.2	Prognose	29
U2.3	Vermeidung und Kompensation	30
U2.4	Alternativen	32
U3.	Zusätzliche Angaben	33
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	33
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	33
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33



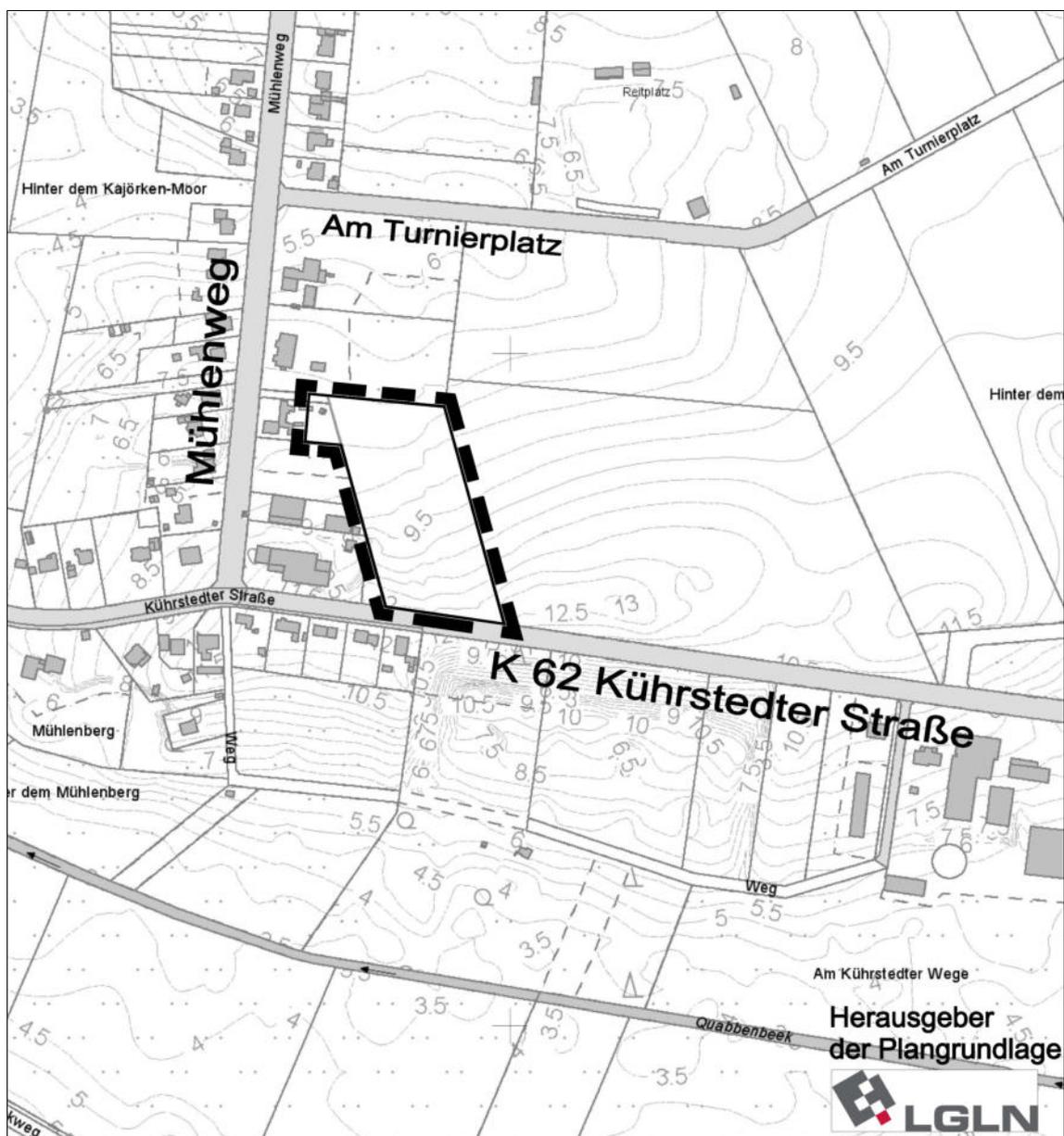
## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Ziel der Planung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 91. Flächennutzungsplanänderung „Lohnunternehmen an der K 62“ liegt im Südosten der Ortslage Elmlohe direkt nördlich der Kreisstraße K 62 „Kührstedter Straße“.

Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß. Es umfaßt den Westteil des Ackergrundstücks Flurstück Nr. 52/6 der Flur 106 der Gemarkung Elmlohe, welches direkt an das Grundstück des Landmaschinenbetriebes „Mühlenweg 49“ und das nördlich liegende Mischgebietsgrundstück angrenzt.

Übersichtsplan o.M.



## 1.2 Ziel der Planung

In der Nachbargemeinde steht ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen in sehr beengter Lage inmitten des Ortes. Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes ist ein neuer, weniger beengter Standort notwendig.

In Elmlohe paßt ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen gut in das Wirtschaftsgefüge. Es greift den bisherigen Schwerpunkt auf und ergänzt die vorhandene Struktur. Räumlich steht in Elmlohe ein besonders gut geeigneter Standort mit Synergieeffekt und geeigneter Verkehrsanbindung zur Verfügung. Deshalb soll am Ortsrand neben dem Landmaschinenbetrieb Pape ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit einer Maschinenhalle und Werkstatt, einem Wohn- und Bürogebäude und mit Nebenanlagen entstehen.

Die Samtgemeinde steht der Ansiedlung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens im Plangebiet positiv gegenüber, weil sie der Erhaltung der Wirtschaftskraft in der Samtgemeinde in ihrer mittelständischen Struktur und der Sicherung von Arbeitsplätzen sowie auch den Belangen der Landwirtschaft dient und weil der Standort nach seiner Lage, Anbindung, Ausstattung und Umgebung gut geeignet ist. Die Samtgemeinde möchte deshalb Baurecht für die Entwicklung des Betriebes vorbereiten.

Der Geländestreifen zwischen dem geplanten Betriebsgrundstück und der rechtswirksamen gemischten Baufläche soll der Mischnutzung als Puffer zugeschlagen werden.

Alternativen zum Betriebsstandort sind wegen der möglichen Synergievorteile mit dem Nachbarbetrieb, wegen der verfügbaren Flächen und wegen der Lagegunst nicht ersichtlich. Alternativen zur schmalen Fläche zwischen dem geplanten Betriebsstandort und dem vorhandenen Mischgebiet sind aufgrund der voraussichtlichen Verfügbarkeit und der vorhandenen Nutzung nicht ersichtlich.

Deshalb führt die Samtgemeinde diese 91. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den o.a. Zielen auf der vorstehend abgegrenzten Fläche durch.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lohnunternehmen an der K 62“ allein folgenden Rechtsvorgaben des Bundes zur Bauleitplanung:

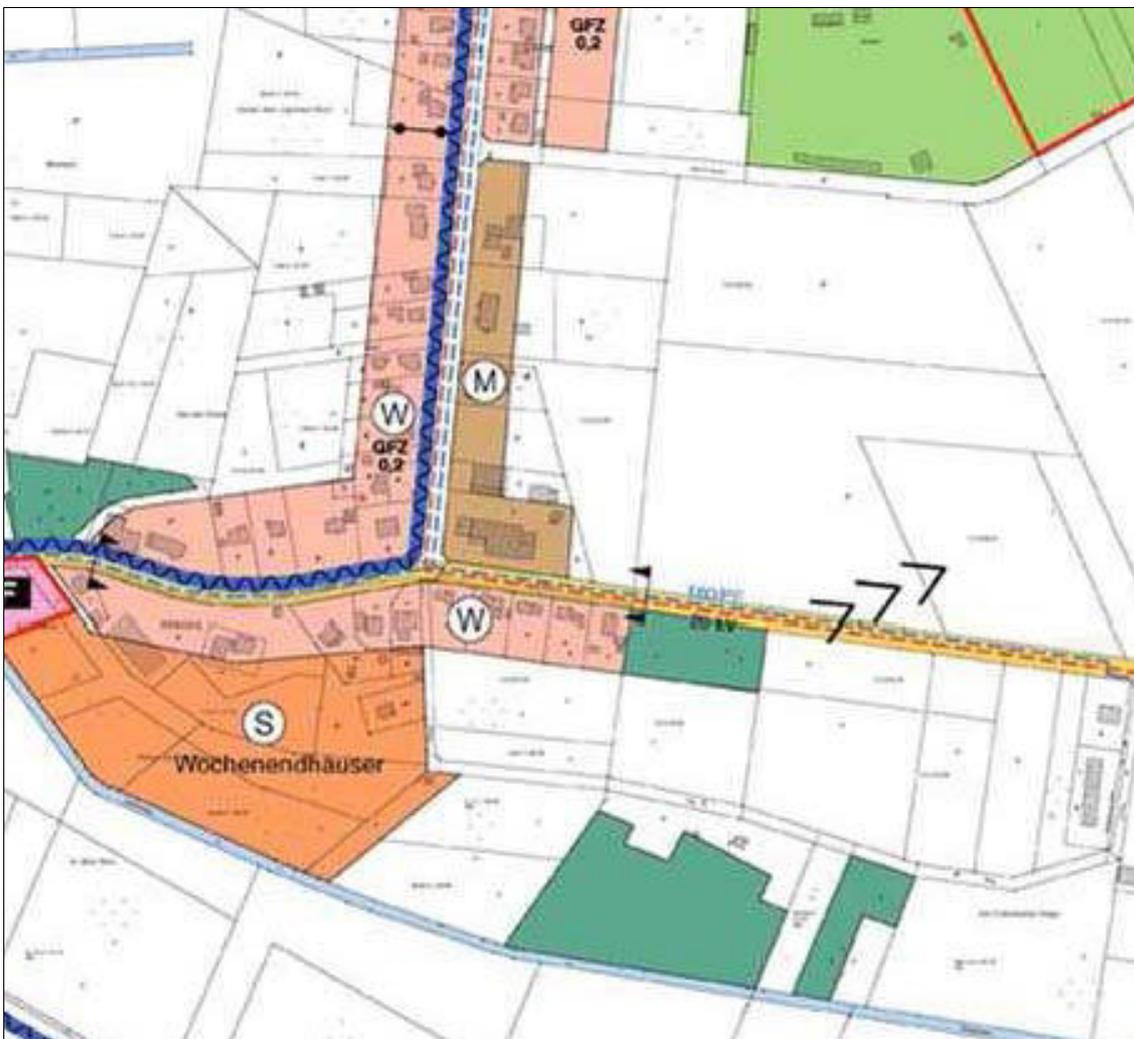
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.	v. 20.6.2013
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.	v. 20.9.2013
Planzeichenverordnung (PlanzVP)	i.d.F.	v. 18.12.1990

## 2. Bestehende Planungen und Ziele der Planung

### 2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bederkesa einschließlich aller bis zum 21.11.2009 rechtswirksamen Änderungen ist digitalisiert und neu bekannt gemacht worden.

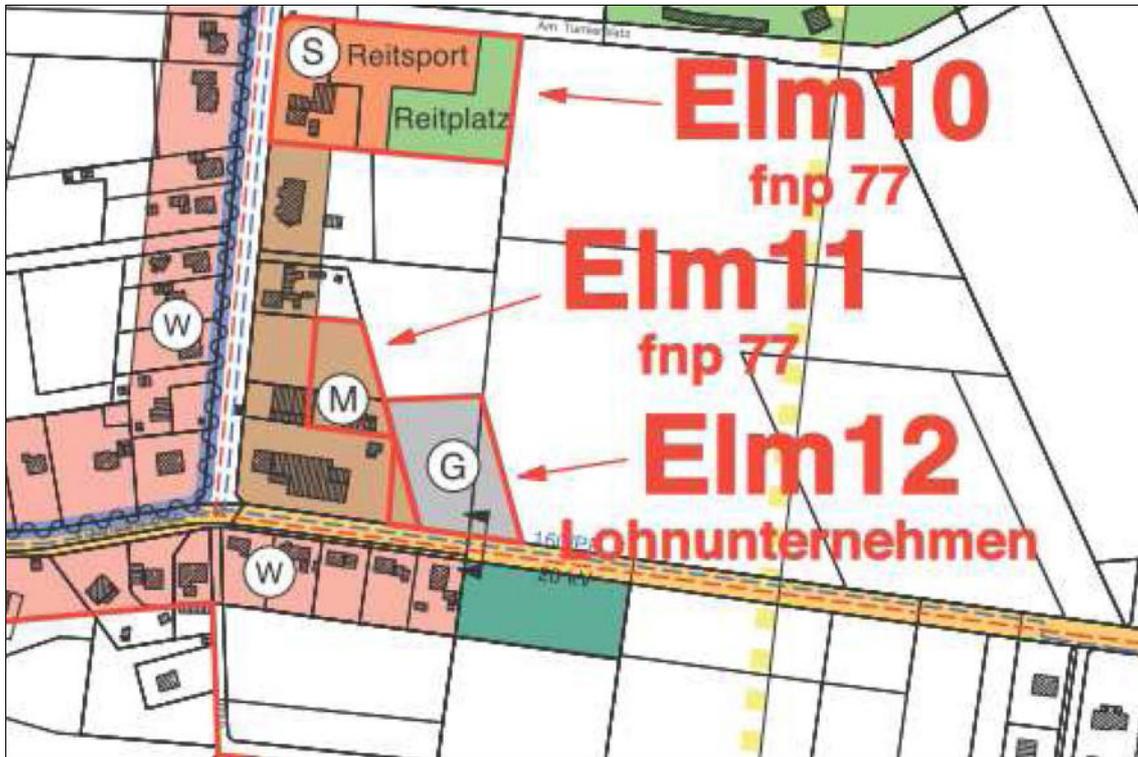
Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich grenzt gemischte Baufläche an, in der das Landmaschinenunternehmen dominiert. Auf der Südseite der Kreisstraße ist Wohnbaufläche dargestellt, an deren Ostseite Wald und an deren Südwestseite ein Sondergebiet „Wochenendhäuser“ angrenzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bederkesa i.d.F. der Neubekanntmachung 2009

Nach November 2009 sind Flächennutzungsplanänderungen rechtswirksam geworden, mit denen das Mischgebiet nach Osten erweitert und im Norden in ein Sondergebiet „Reitsport“ umgewandelt und um eine Grünanlage „Reitplatz“ ergänzt worden ist.

Mittlerweile ist das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben worden. Der Plan liegt als Entwurf mit Stand 8.6.2014 vor. Darin sind die neuesten rechtswirksamen Änderungen berücksichtigt. Außerdem ist das Plangebiet dieser 91. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbliche Baufläche vorgeschlagen. Das Sondergebiet „Wochenendhäuser“ soll entfallen und ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.



Auszug aus dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bederkesa i.d.F. vom 8.6.2014, also rechtswirksame Darstellungen und die geplante Gewerbliche Baufläche der 91. Flächennutzungsplanänderung „Elm 12 Lohnunternehmen“

Neben den Flächendarstellungen sind die Kreisstraße als überörtlicher Hauptverkehrszug, die darin verlaufende Hauptwasserleitung und das Mittelspannungskabel und die Lage der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt dargestellt. Gekennzeichnet wurde, daß für die Bauflächen in Elmlohe keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Schließlich ist die Grenze der Wasser-  
schutzzone III nachrichtlich übernommen.

Aus dem Neuaufstellungsverfahren ist für diese 91. Änderung von besonderer Bedeutung, daß die Sondernutzung „Wochenendhausgebiet“ aufgegeben werden soll. Sie hätte als Erholungsnutzung besondere Anforderungen an die Umgebung gestellt und wegen ihrer Art und Größe auf Dauer am Süden der Ortslage Elmlohe ggf. eine Dominanz entwickelt, so daß Spannungen hinsichtlich der Belange des vorhandenen Gewerbes (Landmaschinenbetrieb, Tiefbauunternehmen) hätten entstehen können. So prägen nunmehr die vorhandenen Betriebe den südöstlichen Ortsbereich entscheidend mit und lassen die Weiterentwicklung mit der Ansiedlung des Lohnunternehmens zu.

Inwieweit die vorhandene Prägung – gerade mit dem Tiefbauunternehmen südlich der K 62 –

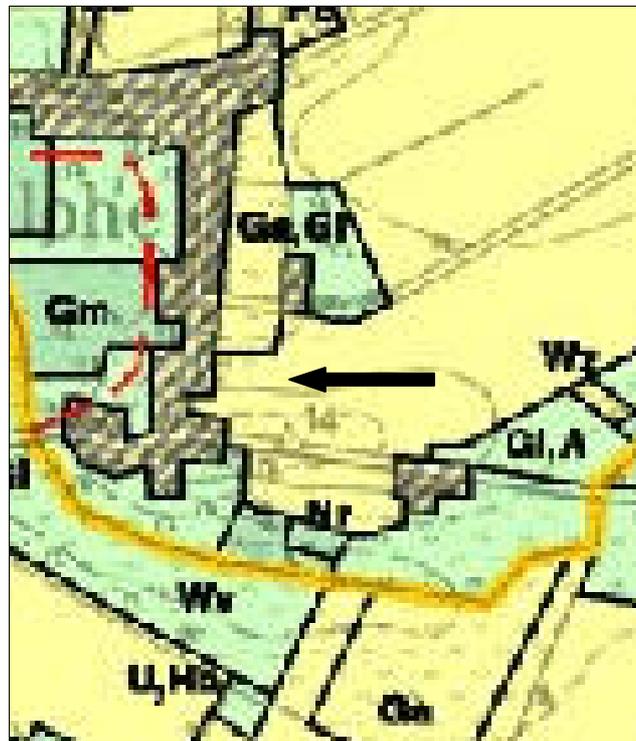
zu einer Änderung der bisherigen Wohnbaufläche in gemischte Baufläche führen soll, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entschieden.

## 2.2 Landschaftsplanung

Die Samtgemeinde verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Jedoch liegt der Landschaftsrahmenplan (LRPI.) des Landkreises Cuxhaven in der Fassung aus dem Jahr 2000 vor.

Dieser Plan sieht im Plangebiet, einem Acker, keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Dasselbe gilt für die östlich angrenzenden Teile der Ackerflur. Die westlich angrenzende Siedlungsfläche ist als solche gekennzeichnet, ihr wird ebenfalls nur geringe Bedeutung beigemessen.

Der durch die Kreisstraße vom Plangebiet getrennte, kleine Wald und die südlich anschließende – sowohl hinsichtlich der Lage als auch der Höhe bereits deutlich vom Plangebiet abgesetzte – Niederung haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.



Auszug aus der Bestandskarte „Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche“ des LRPI.

Gleichartig wird das Plangebiet hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bewertet. Für die Ortslage, das Plangebiet und den östlich angrenzenden Ackerraum wird eine nur „geringe Bedeutung“ konstatiert, während dem gegenüberliegenden Wald und der Bachniederung „mittlere Bedeutung“ zugemessen wird.

(Auszug aus der Karten „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ s. folgende Seite)

Die Landschaftsbildkarte ist für die Windenergiesteuerung des Landkreises mit Stand 2013 neu gefaßt worden. Dabei wird der Ortslage mittlere und dem Ackerbereich einschließlich des

Plangebietes geringe Bedeutung beigemessen.



Auszug aus der Bestandskarte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ des LRPI.

Im Schutzgebietskonzept des LRPI. ist weder im Plangebiet noch in seiner näheren oder weiteren Umgebung ein Schutzgebiet oder ein schutzwürdiger Bereich verzeichnet.



Auszug aus dem Schutzgebietskonzept des LRPI.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes wird der relativ geringwertige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet und seiner näheren Umgebung aufgegriffen und auf der Ackerfläche als Ziele der Schutz des Bodens und des Grundwassers formuliert. Erosion in den unterschiedlichen Formen soll ebenso vermieden werden wie Verdichtung und Verschlammung und Nährstoffaustrag. Die günstigen Voraussetzungen für Grundwasserneubildung sollen geschützt werden. Außerdem sollen Gehölzstrukturen entwickelt werden.

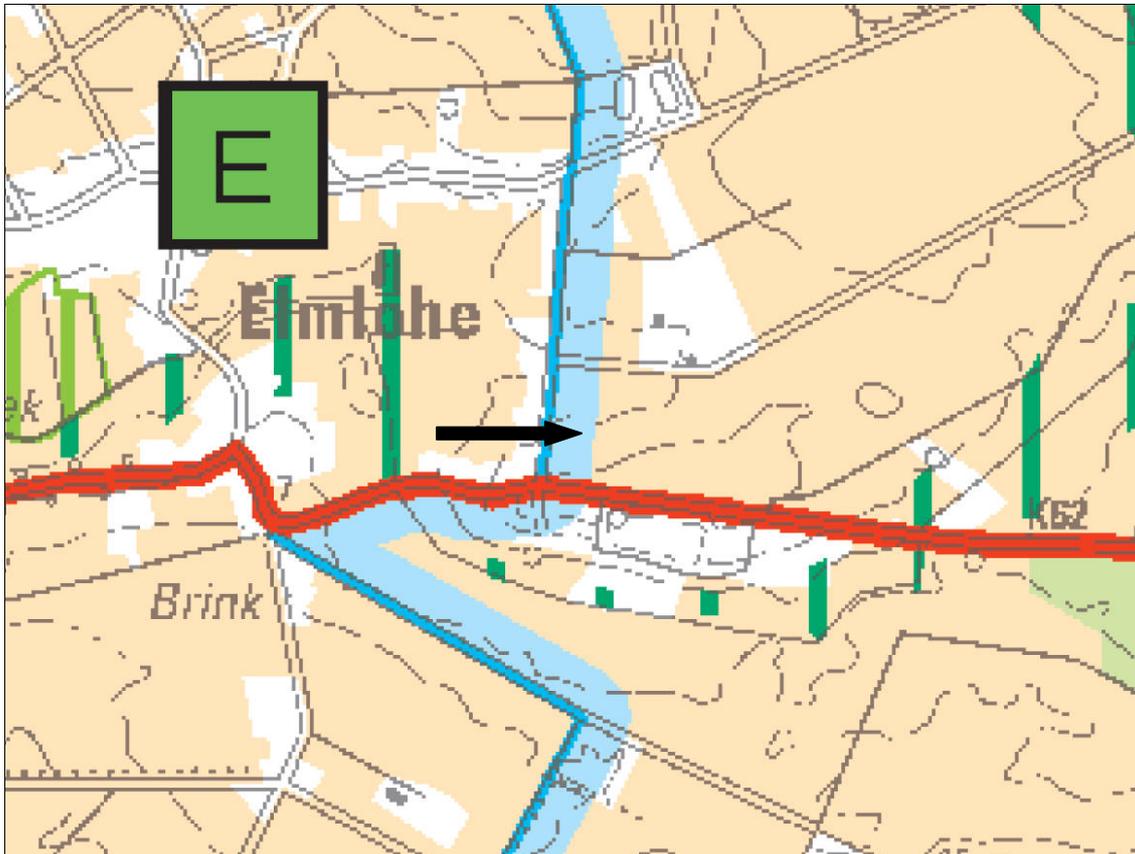


Auszug aus dem Zielkonzept des LRPl.

Besondere Bindungen aus der Landschaftsrahmenplanung ergeben sich nicht. Jedoch kann und soll die Bauleitplanung darauf hinwirken, daß sowohl die Belange der Grundwasserneubildung als auch die Belange der Landschaftsstruktur durch Schaffung von Gehölzstrukturen bei der künftigen baulichen Nutzung des Plangebietes angemessen berücksichtigt werden.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven ist beschlossen und am 28.6.2012 bekanntgemacht worden. Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Das RROP stellt den Geltungsbereich der 91. Flächennutzungsplanänderung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Dieser Vorbehalt für Landwirtschaft wird für sehr weite Teile des Samtgemeindegebietes getroffen. Die Grenzen dieses Gebietes sind außerordentlich detailliert ausgeformt und zeichnen im Bereich der Ortslage Elmlohe die Grenzen der bebauten und sonstigen, nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke nach. Daher überdeckt die Vorbehaltsdarstellung im Einzelfall allerdings auch rechtswirksame Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Sondergebiet. Daran wird deutlich, daß diese Ausweisung zwar die Bedeutung der aktuellen landwirtschaftlichen Freiflächennutzung betont, aber keinen Ausschluß nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen herbeiführen soll. Die kleine Gewerbefläche, die mit dieser 91. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, steht mit der Vorbehaltsdarstellung nicht in Konflikt.

Im hier zugrunde liegenden und zu betrachtenden Fall eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens ist der denkbare Konflikt noch geringer, da auf der noch landwirtschaftlich genutzten Freifläche eine landwirtschaftsnahe Nutzung etabliert werden soll, die zwar Fläche baulich in Anspruch nimmt, aber eine entsprechende bauliche Inanspruchnahme an den Standorten der

landwirtschaftlichen Auftraggeber einspart. Die Nutzung ist mit der raumordnerischen Intention vereinbar.

Das RROP setzt ein großflächiges Vorranggebiet Trinkwassergewinnung fest. Das Plangebiet liegt an dessen Rand, ebenso wie der benachbarte Landmaschinenbetrieb. Das Vorranggebiet umfaßt darüber hinaus den Ostrand der Ortslage Elmlohe, den überwiegenden Teil des Siedlungskörpers Bederkesa, Straßen, Windparkfläche und Umspannwerk sowie gar einen Teil eines Vorbehaltsgebietes für Sandgewinnung. Es steht der Ausweisung gewerblicher Baufläche im Plangebiet nicht entgegen, verpflichtet allerdings dazu, dabei auf die Belange des Grundwasserschutzes zu achten.

Die K 62, die auch direkt südlich des Plangebietes verläuft, ist auf ganzer Länge als überörtlicher Hauptverkehrszug gekennzeichnet. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs haben hier auch raumordnerisch eine herausgehobene Bedeutung. Dem wird allerdings schon mit der Beachtung des Belange als klassifizierte Straße Rechnung getragen.

Südlich der K 62 stockt ein kleiner Wald. Er ist nicht im RROP dargestellt. Der Teil des Plangebietes, der dem kleinen Wald gegenüberliegt, befindet sich an der freien Strecke der Kreisstraße. Deshalb wird hier bei der Festsetzung der Baugrenze im parallel aufgestellten Bebauungsplan bereits ein Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante, mithin 30 m zur südlichen Grenze des Straßengrundstücks berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Waldes ist in dieser Situation nicht zu erwarten.

Deutlich abgesetzt vom Plangebiet liegt im Süden ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Es betont die Erhaltung und Entwicklung der Bachniederung. Wegen des strecken- und höhenmäßigen Abstandes zum Plangebiet ergeben sich daraus keine Anforderungen an die 91. Flächennutzungsplanänderung.

Vom RROP-Entwurf 2014, in dem der sachliche Teil „Windenergie“ behandelt wird, ist das Plangebiet nur insoweit berührt, als es Teil des Raumes ist, für den die Konzentrationswirkung gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB angestrebt wird. Das Plangebiet seinerseits entfaltet auch bei der angestrebten baulichen Nutzung keine restriktiven oder fördernden Auswirkungen auf die Eignung der geplanten Vorranggebiete für Windenergieanlagen.

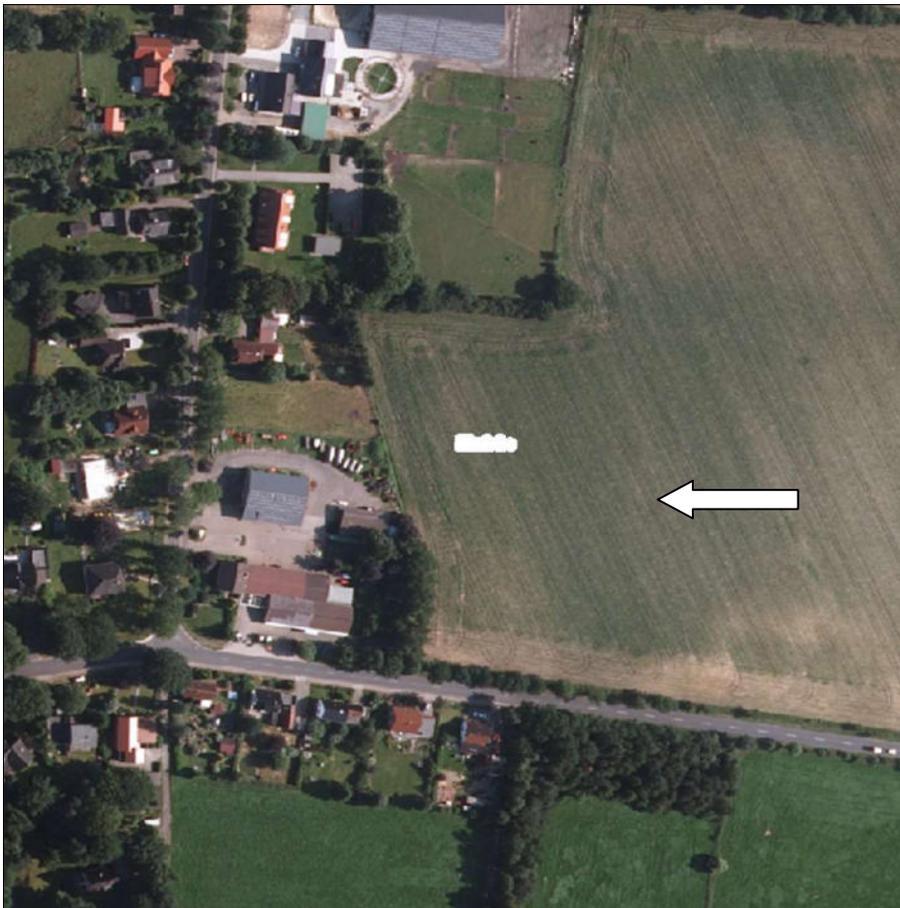
Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung wird mit der bauleitplanerischen Darstellung einer intensiv genutzten Ackerfläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluß, direkt neben einer gewerblichen Nutzung, nicht widersprochen. Die vorgesehene Nutzung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt als landwirtschaftliche Freifläche direkt neben dem Siedlungskörper Elmlohe. Es liegt an einem leichten Nordhang, die Kührstedter Straße führt über den Scheitel einer langgestreckten Kuppe. Direkt westlich grenzen das Grundstück eines Landmaschinenunternehmens und ein bewohntes Mischgrundstück an. Auf letzterem stehen ein Wohn- und mehrere Nebengebäude. Auf ersterem stehen große, teilweise zweigeschossige Baukörper als Einzelhäuser und Hausgruppe. Sie dienen als Verkaufs- und Bürofläche, als Werkstatt, als Lager und zum Wohnen. Der Komplex prägt diesen Teil des Ortsgefüges deutlich. Nördlich und westlich stehen Einzelgebäude, die durchweg dem Wohnen dienen, weiter nördlich steht ein großer Reiterhof in einem entsprechenden Sondergebiet.

Auf der Südseite der Kührstedter Straße steht eine Reihe aus vier eingeschossigen Einfamilienhäuser. Sie sind nach Süden, auf die vom Plangebiet abgewandte Seite, in Richtung Bachniederung orientiert. Das östlichste Gebäude und Grundstück, welches mittig dem Plangebiet gegenüberliegt, ist durch ein Erd- und Tiefbauunternehmen genutzt. Befestigte Freiflächen werden für das Abstellen von Bagger und anderen Tiefbaugeräten genutzt. Daher liegt – auch bei isolierter Betrachtung des bebauten Bereiches südlich der Kührstedter Straße – hier eine gemischte Nutzung vor.



Luftbild (aus Cuxland-GIS des Landkreises Cuxhaven)

## 4.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße K 62 „Kührstedter Straße“ erschlossen und hat damit unmittelbaren Anschluß an das klassifizierte Straßennetz. Zur Anbindung brauchen keine Gemeindestraße genutzt und keine schutzbedürftigen Anlieger an solchen Straßen tangiert werden. Nach Osten hin liegt das Plangebiet an der freien Strecke. Das Plangebiet ist damit leistungsfähig erschlossen und hat einen sehr guten, störungsarmen Anschluß an das klassifizierte Straßennetz.

Etwa mittig vor dem Plangebiet steht die Ortstafel und beginnt außerdem die anbaurechtliche Ortsdurchfahrt. Ab hier ist die Anlage von Zufahrten zulässig, während sie außerhalb der Ortsdurchfahrt grundsätzlich nicht zulässig ist. Dort sind außerdem die Bauverbotszone von 20 m ab der Fahrbahnkante und die Baubeschränkungszone zu beachten. Mittlerweile ist zwischen Straßenmeisterei Hemmoor, Gemeinde und Vorhabenträger eine Zufahrt im Bereich des km 2,9 besprochen und als unbedenklich eingestuft worden.

Im Norden hat das Plangebiet durch den Grundstückszuschnitt quer durch die rechtswirksame gemischte Baufläche einen schmalen Anschluß an die Gemeindestraße „Mühlenweg“. Sie ist wegen der Lage, Breite und Nachbarschaft wenig leistungsfähig und nicht als Verkehrsfläche geeignet.

## 4.3 Immissionsituation

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsempfindlichen Nutzungen.

In der Umgebung des Plangebietes liegen als relevante Immissionsorte die Wohngebäude auf der Südseite der Kührstedter Straße sowie das Wohnen entlang des Mühlenweges. Die bebaute Grundstücksreihe auf der Ostseite des Mühlenweges ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche, diejenige auf der Westseite des Weges als Wohnbaufläche dargestellt. Geprägt ist die Bebauung am Südteil des Mühlenweges durch den großen Landmaschinenbetrieb, so daß der dargestellte Mischflächencharakter der realisierten Situation entspricht. Die Baureihe auf der Südseite der Kührstedter Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Dort ist allerdings das östliche Grundstück gewerblich durch ein Erd- und Tiefbauunternehmen genutzt, so daß in der Örtlichkeit zwischen der Einmündung Mühlenweg und dem Ortsende eine Mischnutzung vorliegt. Für diese Wertung spricht auch, daß der unmittelbar gegenüber liegende, große Landmaschinenbetrieb diesen Ortsrand prägt. Hier gilt der Schutzanspruch eines Mischgebietes.

Das Plangebiet seinerseits ist den Verkehrsemissionen der Kührstedter Straße sowie den Emissionen des Landmaschinenbetriebes und denen des Tiefbauunternehmens ausgesetzt. Gegenüber solchen Immissionen ist die geplante Nutzung unempfindlich.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Geruchsemissionen des Pferdehofes, der in relativ geringem Abstand nördlich benachbart ist. Die dortigen Emissionen sind überdies auch wegen der Eigenart der Pferdehaltung gering. Östlich des Plangebietes liegt in mehr als 350 m Abstand der Stall eines rinderhaltenden Betriebes. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist wegen der Entfernung und der Hauptwindrichtung nicht ersichtlich.

Landwirtschaftliche Immissionen treten aufgrund der Bewirtschaftung der östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Dabei ist insbesondere mit temporären Geruchsmissionen aufgrund organischer Düngung zu rechnen. Ansonsten kann es gelegentlich kurzfristig z.B. zu Schall- und zu Staubmissionen kommen. Solche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind ortsüblich und hinzunehmen.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist Teil einer leicht nach Norden geneigten, intensiv genutzten Ackerfläche. Östlich setzt sich die Ackerfläche fort.

Südlich grenzt das Grundstück der Kreisstraße an. Der Straßenrandbereich ist von Gräsern dominiert und wird regelmäßig gemäht. Dort steht eine Reihe junger Eichen mit Stammdurchmesser ca. 20 – 30 cm im Abstand von ca. 4 – 6 m zueinander.

Westlich grenzt das Grundstück des Landmaschinenbetriebs an. Zwischen diesem Grundstück und dem Südteil des Plangebietes verspringt das Geländeniveau deutlich. Der Böschungsrand sowie der Grundstücksrand zur Kreisstraße hin sind mit Douglasie, Rotbuche, Blutbuche, Rot-eiche, Hainbuche, Stieleiche und Waldkiefer bestanden. Außerdem finden sich Säuleneibe und gelbe Säuleneibe, Stechpalme, Himbeere und Traubenkirsche. Die Krautschicht ist aus flächenhaften Gierschbeständen sowie aus Großer Brennessel, Ackerwinde und Quecke gebildet. Teilflächen werden als Lager für Gartenabfälle genutzt.

Weiter nordwestlich schließt eine Pferdekoppel an, der eine mit einer Fichtenreihe gesäumte Weihnachtsbaumpflanzung folgt.

Auf der Nordseite liegt hinter einer Hecke Intensivgrünland.

## 5. Flächendarstellung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. den Nutzungsabsichten und den o.g. Zielen der Samtgemeinde in der Hauptsache Gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem Bebauungsplan kann daraus Gewerbegebiet entwickelt werden. Westlich davon wird der Randbereich zur vorhandenen Mischbaufläche, der für die Gewerbenutzung nicht zur Verfügung steht, als gemischte Baufläche dargestellt. Sie arrondiert den Bestand, erlaubt dort Ergänzungen und wirkt außerdem als Puffer zum Gebäudebestand.

Mit der Darstellung der Bauflächen wird die Systematik beibehalten, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verwendet wird. Danach legt die Samtgemeinde lediglich die Bauflächen fest und überläßt den Mitgliedsgemeinden die Ausgestaltung zu Baugebieten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muß auf die Verträglichkeit der Gewerbeemissionen geachtet und der hinreichende Immissionsschutz gewährleistet werden. Hinsichtlich des Wohnens am Mühlenweg ergeben sich daraus voraussichtlich keine besonderen Anforderungen, da der Abstand zum nächsten Wohnhaus in der Gemischten Baufläche bereits rd. 60 m beträgt. Der Abstand der Plangebietsgrenze zum nächsten Hauptgebäude auf der Südseite der Kührstedter Straße beträgt jedoch nur 20 m. Daher werden immissionsbegrenzende Regelungen notwendig. Dies kann durch Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschehen, aber auch durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die Darstellung der Baufläche südlich der Kührstedter Straße wird nicht in diesem eng begrenzten Änderungsverfahren, sondern im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

### 5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,23 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	1,17 ha
		Summe 1,40 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

Als Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Darstellungen wird das Erreichen der o.a. städtebaulichen Ziele erwartet:

- Mit der Ansiedlung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens wird ein mittelständischer Betrieb in der Samtgemeinde gesichert und gestärkt. Damit wird Wirtschaftskraft in der Samtgemeinde gehalten und es werden Arbeitsplätze gesichert. Außerdem wird die Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftszweig in der Samtgemeinde gestärkt.
- die Inanspruchnahme anderer Flächen im Zusammenhang mit dem Abstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte kann vermieden bzw. vermindert werden,
- der gewerbliche Schwerpunkt 'Landmaschinen' am Südostende von Elmlohe kann durch eine sehr gut ergänzende Nutzung gestärkt werden,
- die Mischnutzung kann randlich ergänzt sowie gegenüber dem Gewerbe abgepuffert werden.

Negative Auswirkungen werden nicht erwartet:

- Verkehre durch Ortslagen können vermieden werden,
- schädlichen Immissionen können durch Gliederung des Gewerbebereiches vermieden werden, eine schalltechnische Vorabschätzung kommt zum Ergebnis, daß das geplante Lohnunternehmen so erschlossen und organisiert werden kann, daß am kritischsten Immissionsort die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm von 60 bzw. 45 dB(A) um 22 bzw. 3 dB(A) unterschritten werden,
- es ist kein zusätzlicher Aufwand der öffentlichen Hand notwendig, da die Verkehrerschließung bereits vorhanden ist,
- es werden keine wertvollen Bereiche für Natur und Landschaft beansprucht. Der Eingriff wird teilweise intern und hauptsächlich extern kompensiert.

## **7. Verkehr / Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße K 62 „Kührstedter Straße“. Die Westhälfte des Plangebietes liegt innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Hier kann eine Zufahrt angelegt werden. In diesem Bereich gilt die innerörtliche, zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Das Gelände bietet eine breite Zufahrtsmöglichkeit von bis zu ca. 25 m. Damit kann grundsätzlich eine ähnlich komfortable Erschließung geschaffen werden wie bei dem angrenzenden Landmaschinenbetrieb. Auch eine räumliche Trennung von Ein- und Ausfahrt ist möglich.

Dies ist ggf. sinnvoll, weil bis zum Ortsschild die freie Strecke mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h reicht. Daraus ergeben sich jedoch keine relevanten Konflikte, denn die Kreisstraße führt über ca. 400 m schnurgerade auf die Ortslage zu. Diese ist gut erkennbar, die Strecke neben dem Plangebiet liegt auf der Geländekuppe, so daß eine gute Übersicht auf die Verkehrssituation gegeben ist.

Die östliche Hälfte des Plangebietes liegt außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Hier an der „freien Strecke“ sind der grundsätzliche Ausschluß neuer Zufahrten sowie die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone zu beachten.

Grundsätzlich besteht aufgrund des Grundstückszuschnitts im Nordwesten ein Anschluß des Plangebietes an die Gemeindestraße „Mühlenweg“. Es handelt sich um einen schmalen, ca. 50 m langen Grundstückstreifen, welches vom derzeitigen Acker bis zum Straßengrundstück reicht. Als Zufahrt für das landwirtschaftliche Grundstück ist er nutzbar, als Verkehrsfläche ist er nicht geeignet.

### **7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **Wasser / Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserversorgungsverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren

In der Kührstedter Straße verläuft eine Hauptwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Wesermünde-Mitte. Im Straßenseitenraum vor dem Landmaschinenbetrieb, nahe dem Plangebiet, befindet sich augenscheinlich ein Unterflurhydrant.

Daher und mit Blick auf die Löschwasserversorgung für das angrenzende Bebauungsplangebiet mit dem Landmaschinenbetrieb wird davon ausgegangen, daß im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung auch die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Es wird davon ausgegangen, daß der Grundschutz unter normalen Netzbedingungen durch die öffentliche Wasserversorgung lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hergestellt werden kann. Die Löschwassermenge – i.d.R.

800 l/min über mindestens 2 h hinweg – ist vorhabenbezogen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises zu klären.

Die öffentliche Abwasserbeseitigung wurde zum 01.01.2014 von der Samtgemeinde Bederkesa auf den Wasserversorgungsverband Wesermünde-Mitte übertragen. Das Plangebiet ist jedoch – ebenso wie die gesamte Ortslage Elmlohe – nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Dies braucht in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung nicht gesondert vermerkt werden, da in der Gesamtzeichnung des Flächennutzungsplanes enthalten ist, die auch den Geltungsbereich dieser 91. Änderung umfaßt.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet obliegt gem. der „Satzung der Samtgemeinde Bederkesa zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht des häuslichen Abwassers aus dezentralen Abwasseranlagen auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke“ dem Nutzungsberechtigten. Daher sind die anfallenden Schmutzwässer auf dem Grundstück zu sammeln, zu reinigen und zu verrieseln oder (unter bestimmten Bedingungen bei geringem Schmutzwasseranfall) zu sammeln und über die Samtgemeinde ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die erste Variante mit den Kleinkläranlagen gilt für häusliche und vergleichbare Abwässer in der Art und Menge, wie sie im Plangebiet zu erwarten sind. Für die Verrieselung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.

Bei landwirtschaftlichen bzw. vergleichbaren Abwässer kann die ordnungsgemäße Beseitigung auch in Form der Ausbringung auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Eventuelle gewerbliche, produktionsspezifische Abwässer sind in abflusslosen Gruben zu sammeln und einer zentralen Beseitigungsanlage zuzuführen. Sollte in einem Einzelfall aufgrund irgendeines Ereignisses besonders belastetes Schmutzwasser anfallen, ist dessen Behandlung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen.

Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser augenscheinlich problemlos. Auf der Ackerfläche waren im Frühsommer 2014 trotz der Geländeneigung keine Spuren von Wassererosion zu erkennen. Auf den bereits bebauten Nachbargrundstücken versickert das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück. Der Bebauungsplan für die unmittelbar angrenzende Fläche konstatiert günstige Versickerungsverhältnisse und sieht die Versickerung des Niederschlagswassers vor.

Daher wird auch im Plangebiet von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen und dies vorgesehen. Damit wird zur Grundwasserneubildung beigetragen, für die das Plangebiet und seine Umgebung gem. Landschaftsrahmenplan Bedeutung haben. Die geplante gemischte und gewerbliche Nutzung steht dem nicht entgegen, da voraussichtlich keine erheblich belasteten Niederschlagswässer anfallen werden. Gleichwohl soll das Niederschlagswasser über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickert werden.

Da das Plangebiet auch gewerblich genutzt werden soll, ist für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser eine Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven zu beantragen.

### **Energie/Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Eine Mittelspannungsleitung verläuft in, zwei Kabel verlaufen entlang der Kührstedter Straße. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Mittel- und Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der elektrischen Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Versorgungsträger ist i.d.R. nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Die Dt. Telekom AG und die EWE versorgen den bebauten Bereich mit Telekommunikationsleitungen, jedoch nicht mit Breitbandkabel. In der Umgebung des Plangebietes liegen Telekommunikations- Hausanschlussleitungen der vorhandenen Gebäude. Bei Vorbereitungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitungen vermieden werden. Außerdem soll darauf geachtet werden, daß der unbehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten sich über die Leitungen informieren und die Leitungsschutzanweisung der Leitungsbetreiber beachten.

### **Abfall / Altlasten**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cuxhaven.

Das Plangebiet ist über den innerörtlichen Teil der K 62 erschlossen. Damit steht eine hinreichend dimensionierte Straße für die Andienung mit dem Müllfahrzeug zur Verfügung.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven unverzüglich mitzuteilen.

## **8. Eingriffsbeurteilung**

### **8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Bederkesaer Geest“. Es handelt sich um eine flachwellige, von Tälern unterteilte, sandige bis lehmige Geest. Das Plangebiet liegt am Nordhang einer sandig-lehmigen Geestwelle. Es wäre natürlicherweise mit Eichen-Buchenwald bestanden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand, ist aber noch Teil der streubesiedelten, freien Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Acker mit geringer Bedeutung.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland (Pferdekoppel) sowie intensiv gepflegter Straßenseitenraum mit geringer Bedeutung,
- heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, deren Randeingrünung, die Straßenrandbegrünung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

### **8.2 Eingriffsbeurteilung**

Im Flächennutzungsplan wird Gemischte und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Bauflächenausweisung wird, da bislang noch keine Bebauung oder vergleichbare Nutzung vorliegt, eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorbereitet. Mit Blick auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird davon ausgegangen, daß mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 0,3 insgesamt 65% des Plangebietes versiegelt werden dürfen.

Gleichzeitig soll die neue Bebauung eingegrünt und das anfallende, nicht wesentlich belastete Niederschlagswasser über eine bewachsene und belebte Bodenzone versickert werden. Mit diesen Maßnahmen trägt die Samtgemeinde dem besonderen natürlichen Potential des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Grundwasserneubildung Rechnung und setzt überdies damit auch Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes um.

Betroffen ist Acker, der intensiv bewirtschaftet wird und keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Landschaftsbild hat. Er grenzt auf der Südseite an die

klassifizierte Straße und auf der Westseite an einen Gewerbebetrieb sowie ein weiteres bebautes Grundstück, auf der Nordseite liegen hinter einer Hecke bebaute Fläche und Intensivgrünland, auf der Ostseite setzt sich unstrukturierter Acker fort.

Zur Vermeidung von Eingriffen dienen

- die sparsame Erschließung ohne Straßenneubau direkt von der klassifizierten Straße aus,
- das Einhalten von Abstand zu vorhandenen Gehölzen,
- die Versickerung des anfallenden, unbelasteten bzw. wenig belasteten Oberflächenwassers.

Zum Ausgleich von Eingriffen dient

- das Pflanzen einer Baum-Strauchhecke auf der Ost- und der Nordwestseite des Plangebietes.

#### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Acker	1,40 ha	0,8 WE/ha	1,12 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des Gebietes beträgt</b>			<b>1,12 WE</b>

#### Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Versiegelte Fläche im Misch- und Gewerbegebiet	0,83 ha	0 WE/ha	0 WE
begrünte Freifläche im Misch- und Gewerbegebiet	0,32 ha	0,5 WE/ha	0,16 WE
Baum-Strauchhecke auf Anpflanzflächen	0,25 ha	1,5 WE/ha	0,38 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>0,54 WE</b>

#### Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	1,12 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,54 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>0,58 WE</b>

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen werden. Aufgewertet wird eine Fläche westlich von Lintig zwischen dem Kanal und dem Weg „Zur Bederkesaer Schleuse“ (Flurstücke 36/1 und 36/2 der Flur 29 der Gemarkung Bederkesa) zur Größe von insgesamt 1,18 ha.



Es handelt sich um Intensivgrünland, welches auf der Nord- und der Westseite von Gehölzen gesäumt wird. Westlich des Gehölzstreifens verläuft ein unbefestigter, landwirtschaftlicher Weg, östlich am Kanal entlang verläuft eine einspurige, geteerte Straße. Auf der Nordseite liegt eine Lagerfläche mit einem flachen Wohngebäude und weiteren baulichen Anlagen an der Bederkesaer Schleuse. Östlich des Kanals erstreckt sich ein Band von Wochenendhäusern.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Fläche mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und mittlerer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zugewiesen. Sie ist Teil eines landschaftsschutzwürdigen Bereiches. Das Zielkonzept sieht die Sicherung und Entwicklung der Gehölzstrukturen und die Sicherung des Bodens vor.

Für die künftige Entwicklung der Fläche ist die Extensivierung des Grünlandes, die Anlage eines feuchteren Grünlandbereiches in der Mitte des Areal und die Anlage einer Wallhecke entlang des östlichen Weges sowie die Ergänzung der Gehölze am Nordrand vorgesehen. Für die Anlage des Walles soll der Aushub aus der Eintiefung des zentralen Bereiches verwendet

werden. Durch diese Maßnahmen könnten Störungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser verringert, die Artenvielfalt vergrößert, die Strukturierung gestärkt sowie die Vielfalt und Schönheit der Landschaft weiter verbessert werden. Es ergibt sich ein Wertzuwachs von 1,2 auf 2,0 Werteinheiten / ha.

Insgesamt ergibt sich für die aufzuwertende Fläche von 1,18 m<sup>2</sup> ein Wertzuwachs von 0,94 Werteinheiten. Das Kompensationsdefizit aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird also um 0,33 Werteinheiten überkompensiert. Diese können für andere Eingriffe angerechnet werden, da es nicht sinnvoll ist, nur einen Teil der Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen oder die Aufwertungsmaßnahmen nur auf einen Teil der Kompensationsfläche zu beschränken.

Diese externe Kompensation erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Der entsprechende Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Cuxhaven wird vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan geschlossen werden und eine Baulast eingetragen werden. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher verzichtet.

## 9. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (im Hause Museum Burg Bederkesa, Amtsstraße 17, 27624 Bad Bederkesa, Tel. 04745 94390) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 3. Dezember 2014

## Verfahrensablauf

Der Rat der Samtgemeinde Bederkesa hat am 25.3.2014 die Aufstellung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.10.2014 beschlossen. Der Entwurf hat vom 31.10.2014 bis 1.12.2014 öffentlich ausgelegt. Am 11.12.2014 hat der Rat der Samtgemeinde Bederkesa die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 91. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Samtgemeinde Bederkesa in seiner Sitzung am 11.12.2014 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Bad Bederkesa, den 12.12.2014

Samtgemeindebürgermeister

## **Umweltbericht**

### **U1. Einleitung**

#### **U1.1 Kurzdarstellung**

Die Flächennutzungsplanänderung stellt am südöstlichen Ortsrand von Elmlohe direkt nördlich der Kreisstraße K 62 „Kührstedter Straße“ unmittelbar neben dem Grundstück des Landmaschinenbetriebes am Mühlenweg 49 und dem nördlich anschließenden Mischgebietsgrundstück eine gemischte und gewerbliche Baufläche dar. Damit soll die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens bauleitplanerisch vorbereitet und die Verbindung zur rechtswirksamen Mischbaufläche geschaffen werden. In der Gewerblichen Baufläche sollen eine Maschinenhalle mit Werkstatt, ein Wohn- und ein Bürogebäude sowie Nebenanlagen entstehen.

Dies ermöglicht die Umsiedlung des Unternehmens aus einer sehr beengten Lage inmitten der Ortlage der Nachbargemeinde an einen besonders gut geeigneten Standort mit Synergieeffekt neben dem Landmaschinenbetrieb und geeigneter Verkehrsanbindung an die Kreisstraße. Die Planung dient somit der Erhaltung der Wirtschaftskraft in der Samtgemeinde in ihrer mittelständischen Struktur und der Sicherung von Arbeitsplätzen sowie auch den Belangen der Landwirtschaft.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung wird auf maximal 0,63 ha des insgesamt 1,4 ha großen Plangebietes vorbereitet. Es ist wegen der intensiven Ackernutzung und der zweiseitigen Einrahmung durch Bebauung / Versiegelung relativ unbedeutend für Natur und Landschaft. Auch die östlich angrenzenden Flächen sind unstrukturierte Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Der Eingriff durch die geplante gewerbliche Bebauung kann auf der Fläche selbst durch die Bepflanzung von Teilflächen und durch eine Eingrünung nach Nordwesten und Osten hin teilweise kompensiert werden.

#### **U1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

##### **Planungs- und Bauordnungsrecht:**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung vom 20.9.2013
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

##### **Boden:**

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

**Wasser:**

WHG Wasserhaushaltsgesetz

NWG Niedersächsisches Wassergesetz

**Luft / Schall:**

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz )

**Naturschutz:**

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

NAGBNatSchG Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bederkesa

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß

- die Baufläche mit unmittelbarem Anschluß an die Ortslage ausgewiesen wird,
- eine direkte Nachbarschaft zu einem vergleichbaren Gewerbebetrieb gegeben ist und die Nutzungsordnung so erfolgt, daß Immissionskonflikte vermieden werden,
- eine direkte Ableitung des Verkehrs auf eine klassifizierte Straße vorgesehen wird,
- ein wesentlicher Teil des Verkehrs ohne Ortsdurchfahrt abgewickelt werden kann,
- eine insgesamt kleine Fläche ausgewiesen wird,
- eine Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft genutzt wird,
- die Versickerung des unbelasteten und gering belasteten Niederschlagswassers vorgesehen wird,

- Rücksicht auf die vorhandenen Gehölze auf dem Nachbargrundstück genommen wird,
- eine Eingrünung nach Nordwesten und Osten angepflanzt und so der Strukturarmut entgegengewirkt wird und
- die vollständige Kompensation des Eingriffs extern geleistet wird.

## **U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“**

### **U2.1 Bestandsaufnahme**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Planungsgebiet im Bereich der „Bederkesaer Geest“. Es handelt sich um eine flachwellige, von Tälern unterteilte, sandige bis lehmige Geest. Das Plangebiet liegt am Nordhang einer sandig-lehmigen Geestwelle. Es wäre natürlicherweise mit Eichen-Buchenwald bestanden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand, ist aber noch Teil der streubesiedelten, freien Landschaft. Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Acker mit geringer Bedeutung.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland (Pferdekoppel) sowie intensiv gepflegter Straßenseitenraum mit geringer Bedeutung,
- heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, deren Randeingrünung, die Straßenrandbegrünung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

### **U2.2 Prognose**

Im Flächennutzungsplan wird Gemischte und Gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Bauflächenausweisung wird voraussichtlich eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Bebauung von Plangebietsteilen mit einer Maschinenhalle mit Werkstatt, Wohn- und Bürogebäude sowie Nebenanlagen sowie durch Versiegelung bzw. Befestigung von Zufahrtsflächen vorbereitet.

Die künftige Nutzung wird voraussichtlich im wesentlichen Schall durch das Ab- und Anfahren von landwirtschaftlichen Maschinen und von PKW der Mitarbeiter sowie in geringem Maß durch Werkstattarbeiten emittieren.



Die künftige Begrünung der Freiflächen und die Randbepflanzung mit Baum-Strauchhecke werden voraussichtlich der Strukturarmut entgegenwirken und neue Lebensräume für bislang nicht vorhandene Arten schaffen.

Bei Verzicht auf die Planung wird die Fläche wie bisher als Acker weitergenutzt. Der Lohnbetrieb wird dann weiterhin an seinem Ursprungsstandort in der beengten Ortslage arbeiten und dort emittieren. Wegen der dort fehlenden Entwicklungsmöglichkeit dürfte auf Dauer die im Plangebiet „vermiedene“ bauliche Nutzung und Entwicklung des Lohnunternehmens durch eine entsprechende Erweiterung anderer Anbieter mit Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle ersetzt werden. Die positiven Effekte der Planung (Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Standortssicherung, Wirkungsbündelung etc.) könnten nicht in Elmlohe realisiert werden.

Alternativ würde der Betrieb an eine andere Stelle verlagert. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit gering, daß ein ebenso gut und störungsarm angebundener, hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft so geringwertiger Standort mit direktem Anschluß an einen artverwandten, voraussichtlich häufig in Anspruch genommenen Nachbarbetrieb gefunden wird. Eine geeignete Standortalternative zum Plangebiet ist nicht bekannt.

### U2.3 Vermeidung und Kompensation

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- sparsame Erschließung ohne Straßenneubau direkt von der klassifizierten Straße aus,
- Einhalten von Abstand zu den empfindlichen Nutzungen und vorhandenen Gehölzen,
- Versickerung des anfallenden, unbelasteten bzw. wenig belasteten Oberflächenwassers.

sind bereits genannt worden:

Zum Ausgleich von Eingriffen dient

- das Pflanzen einer Baum-Strauchhecke auf der Ost- und der Nordwestseite des Plangebietes.

Gleichwohl bleibt ein Kompensationsdefizit, wie die Eingriffsbilanzierung zeigt:

#### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Acker	1,40 ha	0,8 WE/ha	1,12 WE
<b>Der Eingriffsflächenwert des Gebietes beträgt</b>			<b>1,12 WE</b>

#### Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Versiegelte Fläche im Misch- und Gewerbegebiet	0,83 ha	0 WE/ha	0 WE
begrünte Freifläche im Misch- und Gewerbegebiet	0,32 ha	0,5 WE/ha	0,16 WE
Baum-Strauchhecke auf Anpflanzflächen	0,25 ha	1,5 WE/ha	0,38 WE
<b>Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt</b>			<b>0,54 WE</b>

### Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	1,12 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	0,54 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>0,58 WE</b>

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen werden. Aufgewertet wird eine Fläche westlich von Lintig zwischen dem Kanal und dem Weg „Zur Bederkesaer Schleuse“ (Flurstücke 36/1 und 36/2 der Flur 29 der Gemarkung Bederkesa) zur Größe von insgesamt 1,18 ha.

Es handelt sich um Intensivgrünland, welches auf der Nord- und der Westseite von Gehölzen gesäumt wird. Westlich des Gehölzstreifens verläuft ein unbefestigter, landwirtschaftlicher Weg, östlich am Kanal entlang verläuft eine einspurige, geteerte Straße. Auf der Nordseite liegt eine Lagerfläche mit einem flachen Wohngebäude und weiteren baulichen Anlagen an der Bederkesaer Schleuse. Östlich des Kanals erstreckt sich ein Band von Wochenendhäusern.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Fläche mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und mittlerer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zugewiesen. Sie ist Teil eines landschaftsschutzwürdigen Bereiches. Das Zielkonzept sieht die Sicherung und Entwicklung der Gehölzstrukturen und die Sicherung des Bodens vor.

Für die künftige Entwicklung der Fläche ist die Extensivierung des Grünlandes, die Anlage eines feuchteren Grünlandbereiches in der Mitte des Areals und die Anlage einer Wallhecke entlang des östlichen Weges sowie die Ergänzung der Gehölze am Nordrand vorgesehen. Für die Anlage des Walles soll der Aushub aus der Eintiefung des zentralen Bereiches verwendet werden. Durch diese Maßnahmen könnten Störungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser verringert, die Artenvielfalt vergrößert, die Strukturierung gestärkt sowie die Vielfalt und Schönheit der Landschaft weiter verbessert werden. Es ergibt sich ein Wertzuwachs von 1,2 auf 2,0 Werteinheiten / ha.



Insgesamt ergibt sich für die aufzuwertende Fläche von 1,18 m<sup>2</sup> ein Wertzuwachs von 0,94 Werteinheiten. Das Kompensationsdefizit aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird also um 0,33 Werteinheiten überkompensiert. Diese können für andere Eingriffe angerechnet werden, da es nicht sinnvoll ist, nur einen Teil der Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen oder die Aufwertungsmaßnahmen nur auf einen Teil der Kompensationsfläche zu beschränken.

## U2.4 Alternativen

Wie bereits in der „Prognose bei Nichtdurchführung der Planung“ dargelegt, ist bei einem Alternativstandort die Wahrscheinlichkeit gering, daß ein ebenso gut und störungsarm angebundener, hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft so geringwertiger Standort mit direktem Anschluß an einen artverwandten, voraussichtlich häufig in Anspruch genommenen Nachbarbetrieb gefunden wird. Eine geeignete Standortalternative zum Plangebiet ist nicht bekannt.

### **U3.       Zusätzliche Angaben**

#### **U3.1       Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten**

Geprüft wurde die Darstellung von Gemischter und Gewerblicher Baufläche auf einer Ackerfläche.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **U3.2       Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird geprüft, ob die Vorgaben dieser Flächennutzungsplanung beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

#### **U3.3       Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

