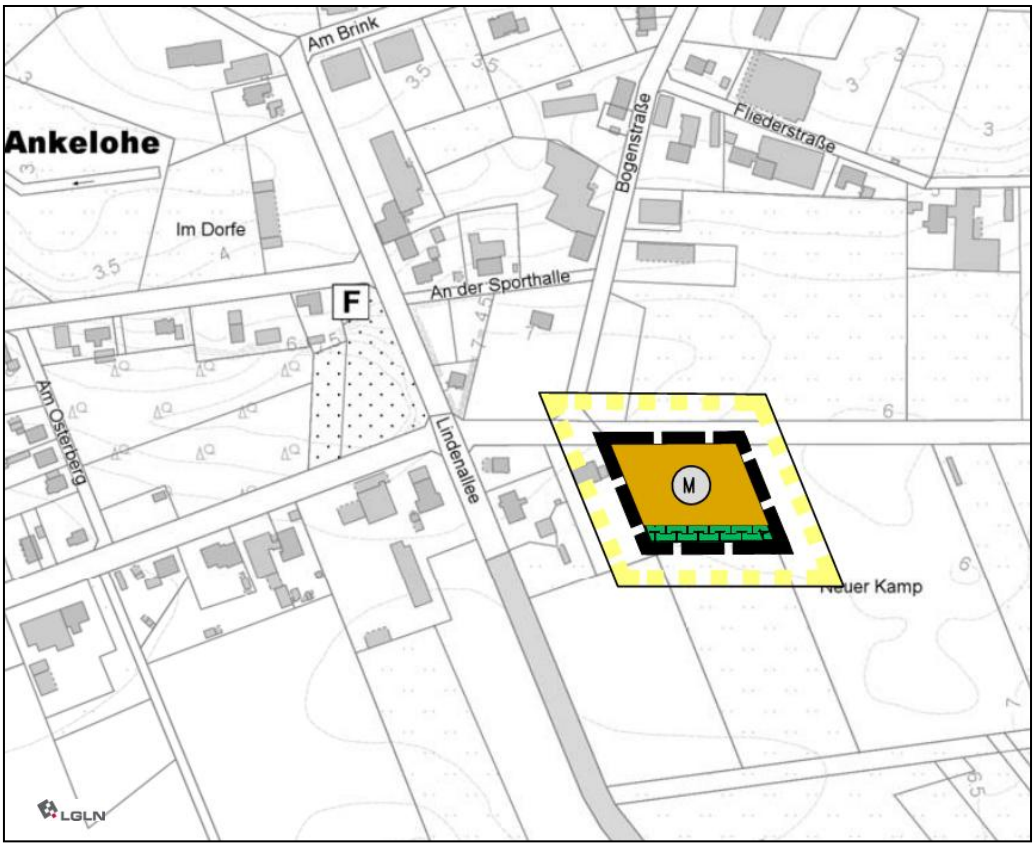
STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA DER STADT GEESTLAND, ORTSCHAFT BAD BEDERKESA (OT ANKELOHE)



BEGRÜNDUNG

- ABSCHRIFT -

INHALT SEITE

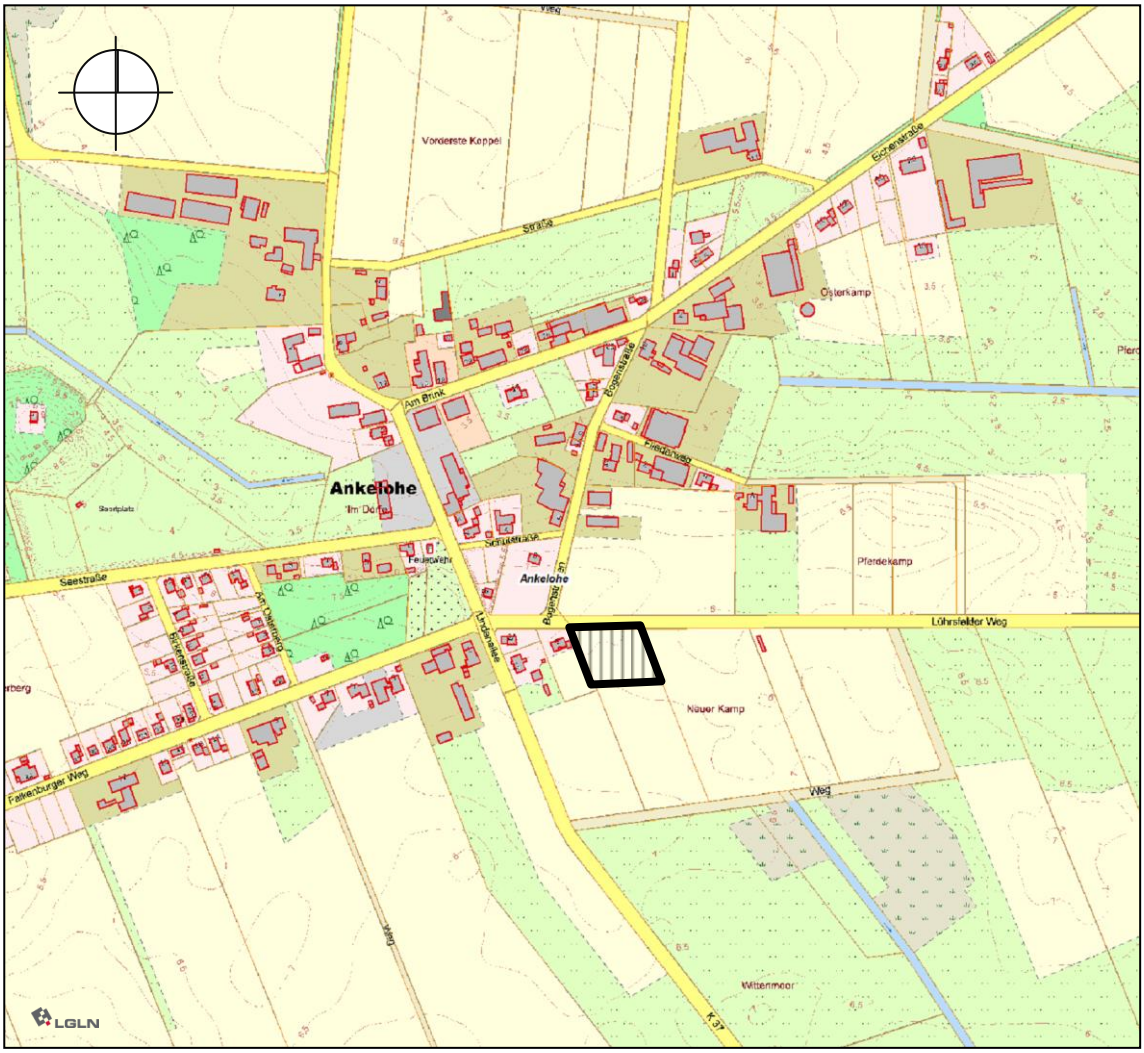
1. EINFÜHRUNG 2
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN 3
3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 5
5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
6. INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES 6
7. UMWELTBERICHT 7
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG 16
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 17
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 17
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 19
12. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND 20
13. VERFAHREN 22
14. ANHANG 23
- Planzeichnung der 3. Änderung des Teilfächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) - Auszug

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am 13.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) gefasst.

Dem Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe), liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.

Das Verfahren der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Bederkesa (OT Ankelohe) wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt.



ohne Maßstab

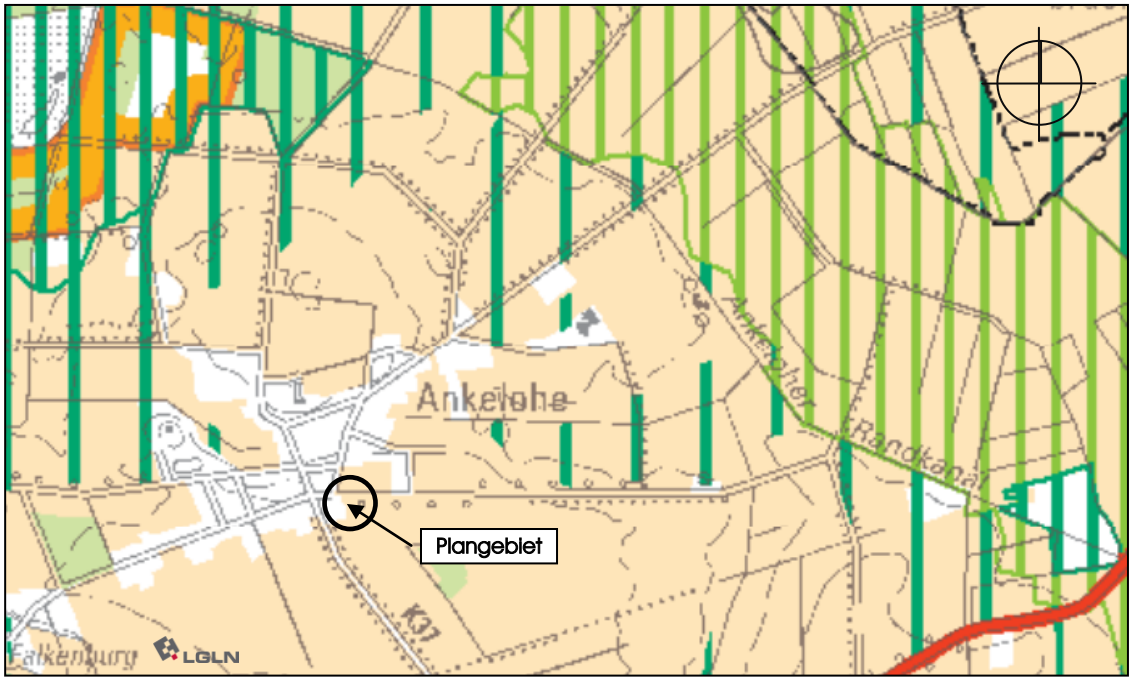
Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe)

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2. 1. Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012 des Landkreises Cuxhaven ist dem Ortsteil Ankelohe der Ortschaft Bad Bederkesa, Stadt Geestland, keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012 am Rand eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft.



Auszug aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Eine Beeinträchtigung des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes Landwirtschaft ist aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich von Ankelohe sowie die geringfügige Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

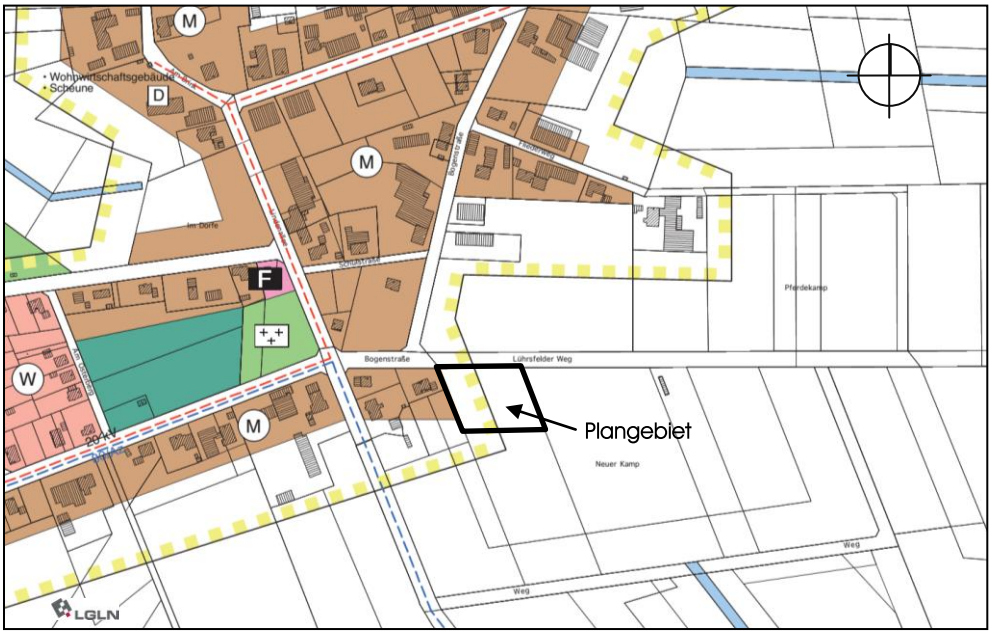
Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Im Innenbereich stehen für die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens für Land- und Melktechnik keine Flächen mehr zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung einer gemischten Baufläche auf landwirtschaftlichen Flächen und die mit der Unternehmenserweiterung verbundene Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Planung bedeuten würde.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden zudem nur die landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, die für die geplante Bebauung und die Eingriffskompensation unbedingt erforderlich sind. Insofern ist die Inanspruchnahme von Freiflächen bzw. landwirtschaftlicher Fläche unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Bogenstraße und den Lührsfelder Weg kann überdies der Erschließungsaufwand im Hinblick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden minimiert werden. Da der Planbereich aufgrund der Flächenausweisungen in der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa zudem eine hinreichend definierte, räumlich begrenzte Ausdehnung hat, ist außerdem davon auszugehen, dass von den planungsbedingten Veränderungen nur ein räumlich begrenzter Bereich betroffen sein wird. Eine Überprägung des Ortscharakters sowie eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft werden durch die Wirkung des Plangebietes nicht eintreten.

3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Teilflächennutzungsplan Bederkesa weist für das in Ankelohe liegende Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, während südlich und östlich sowie nördlich des Lührsfelder Weges weitere Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Für die Bauflächen des Ortsteiles Ankelohe ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Bederkesa, OT Ankelohe

4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ankelohe, südlich des Lührsfelder Weges. Östlich und südlich des Plangebietes sowie nördlich des Lührsfelder Weges finden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, während unmittelbar westlich der Siedlungsbereich von Ankelohe beginnt.

Die Siedlungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind dörflich geprägt und zeichnen sich durch eine Durchmischung von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben aus. Aufgrund der relativ heterogenen Altersstruktur der Bebauung ist ein Nebeneinander von älteren Gebäuden, z. T. umgebauten und erweiterten Häusern aus den 40er bis 70er Jahren, und neueren, seit den 90er Jahren entstandenen, Gebäuden vorhanden. Die Bauformen variieren aufgrund der Nutzungs- und Altersstruktur in einer relativ großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild ergibt. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind überdies vielfach durch großvolumige Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt rund 340 m westlich des Plangebietes im Bereich Birkenstraße/ Am Osterberg.

Im Ortskern von Ankelohe befindet sich beidseitig der Lindenallee ein größeres Betriebsgelände eines Unternehmens der Land- und Melktechnik. Vorhanden sind hier neben Ausstellungs- und Werkstatthallen, Ausstellungsarealen für Neuware sowie einem Verwaltungs- und Wohngebäude auch umfangreiche Außenflächen als Aufstellfläche für Gebrauchtmaschinen sowie für reparaturbedürftige Maschinen. Dieser Standort, Lindenallee 5, bietet aufgrund der Lage im Ortskern sowie den vorhandenen betrieblichen Anforderungen kaum noch Raum für eine künftige betriebliche Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens. Darüber hinaus ergeben sich bei der - Anlieferung bzw. dem Abtransport von Gebrauchtmaschinen und Melktechnik häufig Verkehrsbehinderungen und Gefahrensituationen auf der Lindenallee.

Das Plangebiet selbst wird durch eine intensiv genutzte Weidefläche geprägt, die im Norden von einer landwirtschaftlichen Lagerfläche für Silage begleitet wird. Entlang der Südseite des Lührsfelder Weges findet sich eine Baumreihe mit ortsbildprägenden älteren Laubbäumen, die durch zwei Grundstückszufahrten zur Weidefläche unterbrochen wird. Erschlossen wird das Plangebiet ausgehend von der Lindenallee über die Bogenstraße und den Lührsfelder Weg.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Teilflächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Entwicklungsmöglichkeit eines im Ortskern von Ankelohe ansässigen Unternehmens der Land- und Melktechnik zu schaffen.

Im Plangebiet soll für das ortsansässige Unternehmen der Land- und Melktechnik eine Abstell- und Ausstellungsfläche für Gebrauchtmaschinen entstehen, die bisher auf dem Betriebsgelände im Ortskern untergebracht sind. Die somit auf dem Betriebsgelände an der Lindenallee freiwerdenden Flächen werden somit künftig für die betriebliche Entwicklung zur Verfügung stehen und sollen für die Errichtung einer Ausstellungshalle oder als Ausstellungsfläche für neue Geräte und Maschinen sowie als Stellfläche für zur Reparatur angelieferte Maschinen und Technik genutzt werden, so dass mit der Planung eine Betriebsentwicklung ermöglicht wird. Die Verlagerung des Gebrauchtmaschinenplatzes ins Plangebiet wird den Betriebsstandort im Ortskern zudem optisch aufwerten.

Gegenwärtig kommt es am Betriebsstandort des Unternehmens für Landmaschinen- und Melktechnik im Ortskern von Ankelohe bei der Anlieferung und dem Abtransport von Gebrauchtmaschinen häufiger zu Verkehrsbehinderungen und Gefahrensituationen im Bereich der "Lindenallee". Diese Verkehrsbehinderungen für andere Verkehrsteilnehmer sowie mögliche Gefahrensituationen ergeben sich jedoch nicht aufgrund der hohen Verkehrsmenge des Ziel- und Quellverkehrs zum Betriebsstandort oder der Art der verwendeten Transportfahrzeuge, sondern allein dadurch, dass die Lieferfahrzeuge aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht auf

das vorhandene Betriebsgelände fahren können und daher zum Be- und Entladen der Gebrauchtmaschinen auf der "Lindenallee" halten und die Straße zum Rangieren nutzen müssen.

Diese derzeit vorhandene Verkehrsproblematik im Ortskern von Ankelohe wird durch die geplante Auslagerung des Gebrauchtmaschinenabstellplatzes ins Plangebiet erheblich gemindert, da die Lieferfahrzeuge zum Be- und Entladen sowie zum Rangieren künftig auf das im Plangebiet liegende Grundstück fahren können und weder den Verkehr auf der "Lindenallee" noch auf der Bogenstraße und dem Lührsfelder Weg behindern werden.

Im Hinblick auf die - nach Auskunft des Unternehmens - relativ geringe Nachfrage nach Gebrauchtmaschinen ist das planungsinduzierte Verkehrsaufkommen im Bereich Bogenstraße/ Lührsfelder Weges als eher gering einzustufen, so dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung an der Bogenstraße und am Lührsfelder Weg durch den Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet zu rechnen ist. Dies auch unter dem Aspekt, dass Anlieferungen und Abtransporte der Gebrauchtmaschinen nur während des Tageszeitraumes erfolgen und der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan der Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes zuzuordnen ist. Die Anwohner sind über das Vorhaben bereits informiert worden. Im Bereich der "Lindenallee" (K 37) werden sich überdies keinerlei Beeinträchtigungen ergeben, da die Kreisstraße bereits gegenwärtig für den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Betriebsstandort des Unternehmens für Landmaschinen- und Melktechnik genutzt wird und künftig keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbewegungen zum Betriebsstandort im Ortskern zu erwarten ist.

Mit der geplanten betrieblichen Entwicklung des Unternehmens ist zudem die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze zu erwarten, so dass die Planung auch dem Erhalt und der Förderung der Wirtschaftskraft der Kommune dient und sich der Bevölkerung Erwerbsmöglichkeiten vor Ort bieten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie optische Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnhäuser sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da der im Plangebiet vorgesehene Gebrauchtmaschinenplatz durch den entlang des Lührsfelder Weges vorhandenen und zu erhaltenen Gehölzbestand, durch die jeweils an der Ost- und Westseite der gemischten Baufläche anzulegenden landschaftstypischen Baum- und Strauchhecken sowie durch die Entwicklung eines naturraumtypischen Feldgehölzes im Süden künftig intensiv eingegrünt und landschaftlich eingebunden wird. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes trägt dabei auch die Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrten bei, so dass weitere Einschnitte in den Gehölzbestand am Lührsfelder Weg vermieden werden können. Die abgestellten Gebrauchtmaschinen werden aufgrund der durchgängigen randlichen Eingrünung des Plangebietes durch die vorgenannten Gehölzstrukturen - im Gegensatz zum Betriebsstandort im Ortskern, wo die Gebrauchtmaschinen relativ gut sichtbar sind - visuell weitestgehend abgeschirmt, so dass Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden werden. Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher im Süden des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

6. INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens der Land- und Melktechnik führt die Stadt Geestland die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) durch, in der eine Umwandlung der bislang ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft (ca. 0,454 ha) in eine gemischte Baufläche (M) (rd. 0,378 ha) sowie in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 0,076 ha) erfolgt.

Das Plangebiet wird als Bereich dargestellt, für den eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

7. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a BauGB erarbeitet worden.

7.1 Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung

Ziel der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) ist es, durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige betriebliche Entwicklung eines in Ankelohe ansässigen Unternehmens der Landmaschinen- und Melktechnik zu schaffen. Im Plangebiet ist dabei die Neuanlage eines Gebrauchtmaschinenplatzes vorgesehen.

Nachfolgend sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der vorbereitenden Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	- 0,454 ha
Art der baulichen Nutzung:	- gemischte Baufläche (M): ca. 0,378 ha
Verkehrserschließung:	- die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bogenstraße und den Lührsfelder Weg
Ökologische Aspekte:	- Ausweisung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes - Flächengröße: ca. 0,076 ha

<u>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:</u>

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von Böden mit hoher Natürlichkeit, hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltenem Vorkommen ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten
– die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen für planungsbedingte Eingriffe ⇒ Festlegung von Kompensationsmaßnahmen
– die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die in § 2 Abs. 1 BNatSchG genannten Grundsätze zu verwirklichen (§ 1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteil, besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG u. § 24 NAGBNatSchG vorhanden, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche", Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen u. Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ankelohe südlich des Lührsfelder Weges

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

Flächennutzungen: Das Plangebiet wird überwiegend von einer intensiv genutzten Weidefläche eingenommen und im Norden von einer landwirtschaftlichen Lagerfläche begleitet. Auf der Südseite des Lührsfelder Weges findet sich ein Baumbestand.

Relief: Das Gelände ist weitgehend eben.

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Boden- und Baudenkmale sowie sonstige archäologisch wertvollen Elemente verzeichnet.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope: Im Plangebiet kommen weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturparkflächen noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" vor. Darüber hinaus sind weder Wasser- noch Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000).

7.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik
Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2016), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2011, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4). Die Bewertung der Biotoptypen sowie der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft erfolgt nach Bierhals und v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., 2012).

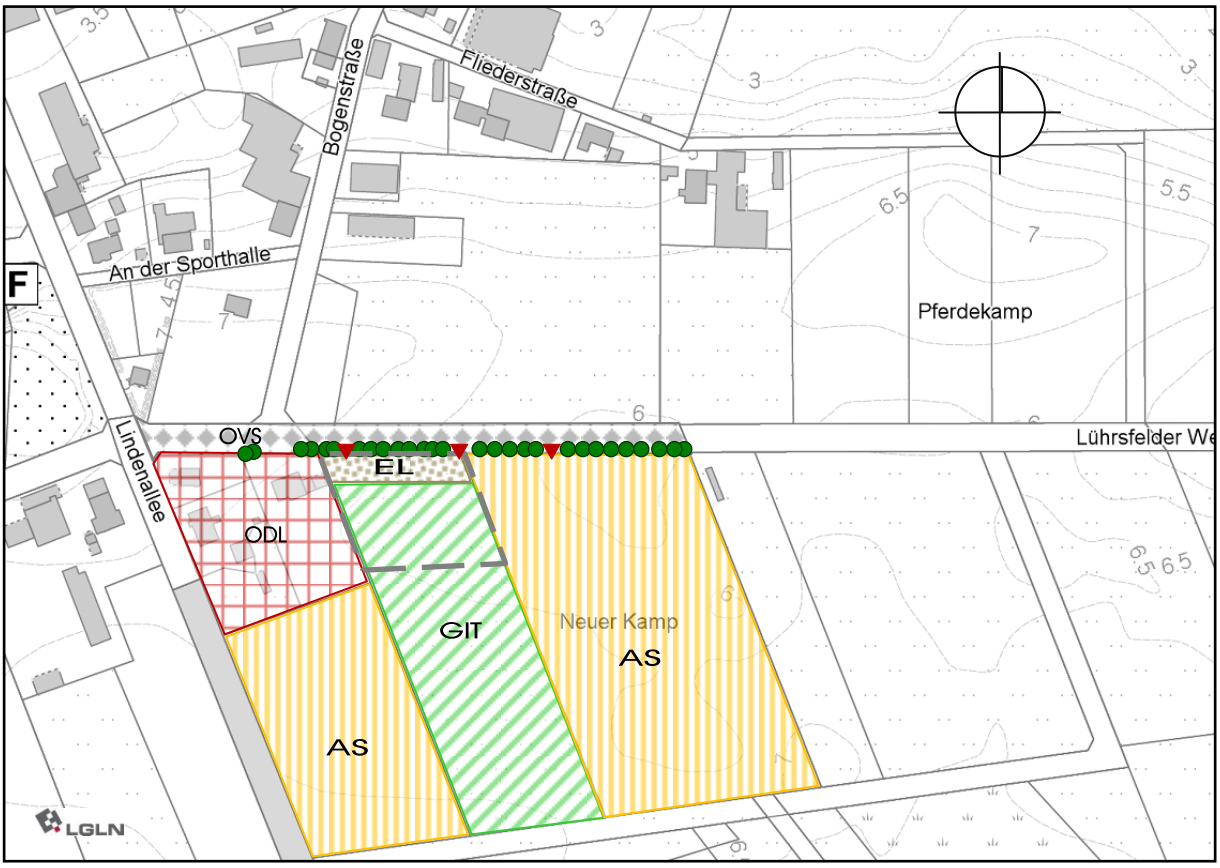
Das Plangebiet wird durch eine intensiv genutzte Weidefläche eingenommen. Im Norden findet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche für Silage. Entlang der Südseite des Lührsfelder Weges existiert ein Bestand aus großkronigen heimischen Bäumen, der durch zwei Grundstückszufahrten unterbrochen wird. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bogenstraße und den nördlich verlaufenden Lührsfelder Weg.

Südlich und östlich des Plangebietes sowie nördlich des Lührsfelder Weges liegen weiteren landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünlandflächen), während sich im Westen die Bebauung von Ankelohe anschließt.

Biotoptypen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften**
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	allgemein bis gering
EL	landwirtschaftliche Lagerfläche	gering
HB	Baumbestand	allgemein bis besonders

*nach Drachenfels (2011)
** nach Drachenfels und Bierhals (2012)



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)
- landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)
- Sandacker (AS)
- Straße (OVS)
- Dorfgebiet (ODL)
- Grundstückszufahrt
- Bestand (HB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEDERKESA, ORTSCHAFT BAD BEDERKESA (OT ANKELOHE)

STADT GEESTLAND

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

Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Intensivgrünland trockener Mineralböden dar, das als Weide genutzt wird. Das Grünland wird durch Englisches Raygras, Wiesen-Rispengras, Einjähriges Rispengras, Löwenzahn und Weißklee geprägt. Verstreut kommen innerhalb der Grünlandfläche Ackerkratzdisteln, Gänseblümchen und Stumpfblättriger Ampfer vor. Randlich finden sich außerdem Brennnesseln und Kanadisches Berufskraut. Die Vegetationsschicht weist im Bereich der Weidezugänge Trittschäden auf.

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Im Norden der Grünlandfläche befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche, die für die Lagerung von Silage genutzt wird.

Baumbestand (HB)

Im Süden des Lührsfelder Weges ist ein ortsbildprägender Baumbestand aus Eichen und Sandbirken vorhanden. Daneben finden sich Brombeeren und junge Ahornbäume. Die Krautschicht wird aus Gräsern, Löwenzahn, Brennnesseln, Giersch und Gundermann gebildet. Unterbrochen wird der Baumbestand durch zwei vom Lührsfelder Weg ausgehende private Grundstückszufahrten.

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierung im Oktober 2016 sind im Plangebiet weder gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen (2007) noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz festgestellt worden.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Bodenkundliche Übersichtskarte Standortkarte 1 : 50.000 (NLfB), Bodenkundliche Standortkarte 1 : 200.000 (NLfB 1974), eigene örtliche Erhebungen (Oktober 2016), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2017)

Aufgrund der räumlichen Lage im Bereich der Geest kommen im Plangebiet sandig bis sandiglehmige Pseudogley-Braunerden vor. Im Landkreis Cuxhaven ist dieser Bodentyp hinsichtlich der regionalen Verbreitung als „durchschnittlich" eingestuft, so dass nicht von einem seltenen Vorkommen auszugehen ist.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Straßenverkehrsflächen sind die Böden aufgrund der Versiegelungen und Verdichtungen durch eine geringe bis fehlende Natürlichkeit gekennzeichnet und weisen damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Ferner sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Grünlandes vorwiegend überprägte bis stark überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit vorhanden. Eine höhere Natürlichkeit findet sich jedoch im Bereich des Baumbestandes, da hier die anthropogene Einflussnahme geringer ist.

Naturböden oder Böden mit herausragend bzw. besonders feuchten oder trockenen Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Das standortgebundene Ertragspotenzial für Grünland ist als mittel zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2016), eigene örtliche Erhebungen, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Karte des Naturraumpotentials v. Niedersachsen u. Bremen, Grundwasser (NLfB 1978)

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht ca. 250 bis 300 mm/Jahr und ist damit als hoch zu bewerten.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen
Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2016), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Das Plangebiet ist überwiegend durch ein Freilandklima der Geest gekennzeichnet und hat keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Da die westlich des Plangebietes liegende, durchgrünte Bebauung nicht als klimatischer Belastungsraum einzustufen ist, wird dem Plangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion zugeordnet.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen
Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2016), örtliche Erhebungen, topogr. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung weist durch das Zusammenspiel von vorhandenen Siedlungsstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzflächen, einzeln liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Gehölzbeständen entlang von Straßen und im bebauten Bereich eine ländliche Prägung auf.

Im Plangebiet selbst bestimmen Grünlandflächen, die ortsbildprägenden Gehölzbestände entlang des Lührsfelder Weges sowie die westlich liegende eingeschossige Bebauung mit Hausgärten das Landschafts- und Ortsbild. Insgesamt weist das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen
Eigene örtliche Erhebungen (Oktober 2016) Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf den im Plangebiet liegenden Grünlandflächen künftig fortgeführt wird und die landwirtschaftliche Lagerfläche bestehen bleibt. Insofern würde sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern.

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der ökologischen Bedeutung des Plangebietes, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption können die planungsbedingten Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft wie folgt beurteilt werden:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Ausweisung einer gemischten Baufläche werden Intensivgrünlandflächen trockener Mineralböden sowie eine landwirtschaftliche Lagerfläche in Anspruch genommen. Da die Biotoptypen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

aufweisen, sind planungsbedingt Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Der auf der Südseite des Lührsfelder Weges vorhandene Baumbestand soll erhalten werden. Um negative Auswirkungen auf die Gehölzstruktur zu vermeiden, sollen die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten auch künftig für die Erschließung der Baufläche genutzt werden.

Die Kompensation der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt durch die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehene Neuanlage eines naturraumtypischen Feldgehölzes aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden
Durch die Ausweisung einer gemischte Baufläche im Plangebiet und die Errichtung baulicher Anlagen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Bodens, den Bodenaustausch sowie die Versiegelungen stark gestört werden. Demzufolge sind erhebliche planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Naturnahe oder seltene Böden werden planungsbedingt jedoch nicht betroffen.

Die Nutzung des vorhandenen öffentlichen Lührsfelder Weges und der Bogenstraße für die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksfläche stellt keinen Eingriff dar.

Schutzgut Wasser
Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Ausweisung der gemischten Baufläche sowie der zu erwartenden Errichtung baulicher Anlagen verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Daher sind entsprechende Vermeidungsvorkehrungen vorzusehen.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft
Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes relativ klein ist und keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftbildung aufweist. Die für das Kleinklima bedeutsamen großkronigen Laubbäume auf der Südseite des Lührsfelder Weges sollen zudem erhalten werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild
Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche und die im Plangebiet vorgesehene Errichtung baulicher Anlage sind Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Baufläche aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Lage unmittelbar angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen in das Landschafts- und Ortsbild einfügen wird.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschafts- und Ortsbild", zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Bewahrung der typischen Eigenart und der Strukturvielfalt soll der entlang des Lührsfelder Weges vorkommende großkronige Baubestand erhalten werden.

Im Süden des Plangebietes ist außerdem eine private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ziel ist es, ein naturraumtypi-

sches Feldgehölz zu entwickeln und das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden und zu gestalten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie optische Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnhäuser sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da das Plangebiet und somit der vorgesehene Gebrauchtmaschinenplatz durch den entlang des Lührsfelder Weges vorhandenen und zu erhaltenen Gehölzbestand, durch die jeweils an der Ost- und Westseite der gemischten Baufläche anzulegenden landschaftstypischen Baum- und Strauchhecken und durch die Entwicklung eines naturraumtypischen Feldgehölzes im Süden künftig intensiv eingegrünt und landschaftlich eingebunden wird. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes trägt dabei auch die Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrten bei, so dass weitere Einschnitte in den Gehölzbestand am Lührsfelder Weg vermieden werden können. Die abgestellten Gebrauchtmaschinen werden aufgrund der durchgängigen randlichen Eingrünung des Plangebietes durch die vorgenannten Gehölzstrukturen - im Gegensatz zum Betriebsstandort im Ortskern, wo die Gebrauchtmaschinen relativ gut sichtbar sind - visuell weitestgehend abgeschirmt, so dass Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden werden.

Schutzgut Mensch
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind planungsbedingt nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Fazit
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung Veränderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Modifikationen des Landschafts- und Ortsbildes eintreten werden. Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht geprüft worden, da der Erschließungsaufwand durch die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße minimiert werden soll
- der derzeitige Standort des Unternehmens für Landmaschinen und Melktechnik in Ankelohe, Lindenallee 5, bietet aufgrund der Lage im Ortskern kaum noch Raum für eine künftige betriebliche Entwicklung

7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Auswirkungen

- Minimierung des Erschließungsaufwandes und der Versiegelung durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Erschließung des Plangebietes. – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt des auf der Südseite des Lührsfelder Weges existierenden großkronigen Baumbestandes und Nutzung der im Bereich des Baumbestandes vorhandenen Grundstückszufahrten zur verkehrlichen Anbindung der gemischten Baufläche. - Ziel: Erhalt des landschafts- und ortsbildprägenden Baumbestandes sowie der vorhandenen Eingrünung, Erhalt der Biotopstrukturen

und der Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbildelemente, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Schutzgutes Klima/Luft und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

- Entlang der Ost- und Westseite der gemischten Baufläche sollte eine mind. 5,0 m breite, mehrreihige landschaftstypische Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (z. B. Vogelbeere, Stieleiche, Hainbuche, Hasel, Schwarzer Holunder) angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Gehölzpflanzungen sollte dabei zeitgleich mit der Realisierung des Bauvorhabens bzw. des Gebrauchtmaschinenplatzes angelegt werden. Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung umzusetzen. - Ziel: Landschaftgerechte Eingrünung der Baufläche und Vermeidung optischer Beeinträchtigungen, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten
- Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf den privaten Baugrundstücken über geeignete Sickeranlagen versickert werden.- Ziel: Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zum Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser

Ausgleichsmaßnahmen

Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensationsfläche ausgewiesen worden, in der ein naturraumtypisches Feldgehölz aus Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Weißdorn, Schwarzem Holunder, Wildapfel und Hasel angelegt, naturnah durch Sukzession entwickelt und dauerhaft erhalten werden soll. Gehölze sollen bei Abgang in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung in gleicher Art ersetzt werden. In der nachfolgenden Planungsebene sollten Pflanzqualitäten (z. B. 2x verschulte Sträucher) und Pflanzabstände für die zu pflanzenden Gehölze festgelegt werden, damit das geplante Feldgehölz seine ökologische Ausgleichsfunktion in einem möglichst kurzen Zeitraum erreichen kann.

Ziel dieser Maßnahmen ist es,

- die Biotop- und Artenvielfalt zu verbessern und die Strukturvielfalt durch die Anlage einer naturraumtypischen Gehölzstruktur zu erhöhen
- einen Biotopverbund mit den am Rand der Baufläche vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie der Laubbaumpflanzung im Osten des Flurstücks 43 zu bilden
- Lebensräume bzw. Lebensgrundlagen für Pflanzen- und Tierarten (z. B. Brutvögel, Fledermäuse, Insekten) zu schaffen
- das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden und naturraumtypisch zu gestalten
- naturraumtypische Landschaftselemente zu entwickeln, um die Eigenart und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes zu fördern
- durch eine langfristige Nutzungsextensivierung, die durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten Bodenfunktionen zu revitalisieren und damit den Eingriff in das Schutzgut Boden zu kompensieren

Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die überschlägige Bewertung der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells".

Für die geplante ca. 0,378 ha große gemischte Baufläche wird unter Berücksichtigung der laut Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 von einem Versiegelungsgrad von 60% der Baufläche ausgegangen. Somit würde sich eine versiegelte Fläche von insgesamt rd. 0,226 ha ergeben. Der Anteil der unversiegelten Flächen würde somit rd. 0,152 ha umfassen. Es ist zu erwarten, dass diese Bereiche als Pflanzstreifen (Baum-Strauch-Hecke, Mindestbreite 5,00 m) sowie als sonstige private Grünflächen genutzt werden.

Versiegelung	0,378 ha gemischte Baufläche x GRZ 0,60 =	**0,226 ha**
Grünfläche/ Pflanzstreifen	0,378 ha gemischte Baufläche - 0,226 ha versiegelte Fläche =	**0,152 ha**

Des Weiteren ist im Süden des Plangebietes eine rd. 0,076 ha umfassende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotopbestand	**Fläche (ha) x Wert (WE)**	**Summe (WE)**
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) - Flächeninanspruchnahme	0,368 x 1,0	0,368
landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0,086 x 0,4	0,034
Eingriffswert		**0,402**

WE = Werteinheit

Ermittlung des Kompensationsflächenwertes

Planung – interne Kompensationsmaßnahmen	**Fläche (ha) x Wert (WE)**	**Summe (WE)**
versiegelte Bauflächen	0,226 x 0,0	0,000
private Grünflächen	0,099 x 0,9	0,089
Pflanzstreifen (Baum-Strauch-Hecke)	0,053 x 1,5	0,079
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Anlage u. naturnahe Entwicklung eines naturraumtypischen Feldgehölzes	0,076 x 2,4	0,182
Kompensationswert		**0,350**

WE = Werteinheit

Eingriff-Ausgleichs-Bilanz

Eingriffsflächenwert	**0,402 WE**
- Kompensationsflächenwert	**- 0,350 WE**
Summe	**- 0,052 WE**

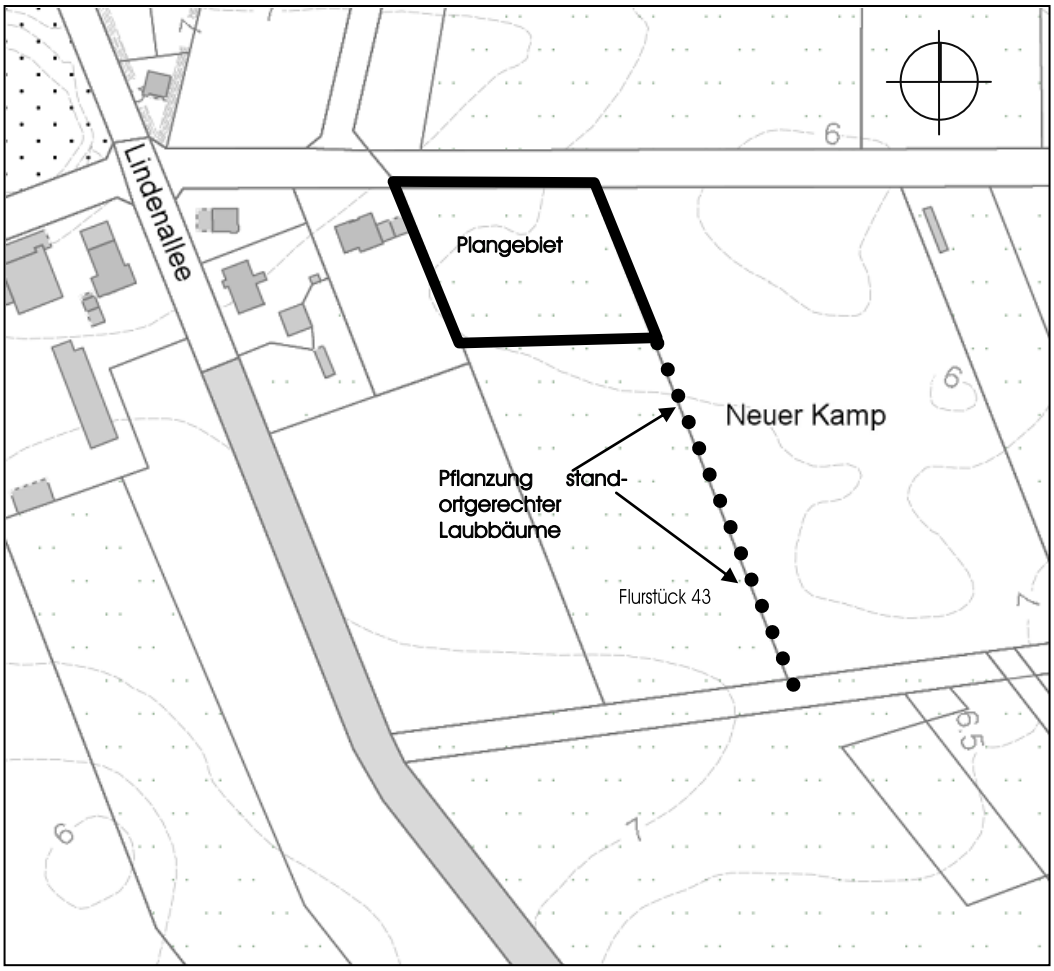
WE = Werteinheit

Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe können durch die im Änderungsbereich vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleichen, Pflanzabstand ca. 12 - 15 m) auf einer Länge von ca. 140 m entlang der Ostseite des Flurstücks 43, Flur 6, Gemarkung Ankelohe ausgeglichen werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist gegen Viehverbiss durch eine ortsübliche Einzäunung oder durch die Verwendung von Stamm-Manschetten zu schützen. Die Maßnahme soll in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhabens durchgeführt werden.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt,

ist eine abschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der nachfolgenden Planungsebene vorzunehmen.



Übersichtskarte
- räumliche Lage der Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf dem Flurstück 43

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt Geestland ergriffen werden:

- Die Stadt Geestland sollte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft – insbesondere der Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung - einwirken.
- Die Stadt Geestland sollte die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung – soweit möglich - überprüfen.

7.9 Zusammenfassung

Die Stadt Geestland führt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa im Bereich der Ortschaft Bad Bederkesa - Ortsteil Ankelohe durch, um durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Entwicklung eines in Ankelohe ansässigen Unternehmens der Landmaschinen- und Melktechnik zu schaffen. Im Plangebiet ist dabei die Neuanlage eines Gebrauchtmaschinenplatzes vorgesehen.

Planungsbedingt ist mit Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden sowie das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Klima/ Luft treten nicht auf. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen können planungsbedingte Eingriffe vermieden oder vermindert werden. Der vollständige Ausgleich der verbleibenden planungsbedingten Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschafts- und Ortsbild erfolgt über die bereitgestellte Kompensationsfläche im Süden des Plangebietes sowie durch Pflanzung von Laubbäumen.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). "

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtlichen Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im Oktober 2016 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Im Plangebiet sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die auf der Südseite des Lührsfelder Weges vorkommende Baumbestand bleibt als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft erhalten (keine Fällung von Gehölzen) und soll durch die Anlage

eines Feldgehölzes im Süden sowie von Heckenstrukturen entlang der Ost- und Westseite der Baufläche ergänzt, so dass ein planungsbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Die im Norden des Plangebietes bereits vorhandenen, vom Lührsfelder Weg ausgehenden Grundstückszufahrten sollen für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Durch die Grundstückszufahrten wird der Gehölzbestand auf der Südseite des Lührsfelder Weges bereits durchbrochen, so dass auch im Hinblick auf die ausreichende Breite der Zufahrten keine vorhandenen Bäume gefällt werden müssen.

Da eine Fällung von Bäumen im Rahmen der vorliegenden Planung somit nicht vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die im Gehölzbestand auf der Südseite des Lührsfelder Weges ggf. vorkommenden potenziellen Niststandorte von Brutvögeln als auch potenzielle Quartiersbäume von besonders und streng geschützten Fledermäusen erhalten bleiben. Somit ist ein planungsbedingter Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von rd. 300 m zwei denkmalgeschützte Gebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Scheune, Am Brink 7, Ankelohe). Aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen dem Plangebiet und den Baudenkmalen sowie der vorhandenen Zwischenbebauung im Ortskern von Ankelohe sind planungsbedingt keine Beeinträchtigungen für die vorgenannten Baudenkmale zu erwarten.

Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege ist folgender Hinweis zu beachten:

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

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Bei der im Norden des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Lagerfläche handelt es sich nach Auskunft des Grundstückseigentümers nur um eine "Ausweichfläche", die vom Pächter lediglich temporär genutzt wurde und für die es künftig keinen weiteren Bedarf mehr gibt. Insofern ist die Prüfung von Alternativstandorten für eine landwirtschaftliche Lagerfläche in Ankelohe im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung entbehrlich.

Nach Auskunft des Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücksfläche ist die Grünlandfläche derzeit an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet. Für den Pächter bzw. Bewirtschafter, mit dem das hier in Rede stehende Vorhaben bereits abgestimmt wurde, hat die Aufgabe der

landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weder Auswirkungen auf seine Betriebsausübung noch auf die Betriebsentwicklung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung nur ein sehr geringer Anteil landwirtschaftlicher Fläche betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit erheblichen Einschränkungen der Landwirtschaft zu rechnen ist.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Ankelohe ist nach Auskunft des Vorhabenträgers lediglich die Anlage eines Abstell- und Ausstellungsplatzes für Gebrauchtmaschinen geplant. Die Errichtung eines Bürogebäudes oder eines Wohnhauses ist nicht vorgesehen, da entsprechende Nutzungen am Betriebsstandort des Unternehmens für Landmaschinen- und Melktechnik im Ortskern von Ankelohe bereits vorhanden sind und somit kein Bedarf besteht.

Da die vorgesehene Ausweisung einer gemischten Baufläche aber grundsätzlich eine Wohnnutzung oder die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes nicht ausschließt, hat sich die Stadt Geestland im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe finden sich nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 125 m (Bogenstraße) und 170 m (Fliederweg 8) sowie westlich in einem Abstand von rd. 145 m (Falkenburger Weg 1) zum geplanten Mischgebiet.

Von den im Norden bzw. Nordosten liegenden landwirtschaftlichen Betrieben gehen unter Berücksichtigung des Abstandes zum Plangebiet sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung keine erheblichen Geruchsimmissionsbelastungen für das Plangebiet aus. Damit sind zugleich Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe planungsbedingt nicht zu erwarten.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) kann im Bauleitplanverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. In der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind die zulässigen Immissionswerte nach Baugebieten gestaffelt festgelegt. Für den Außenbereich sind jedoch andere Immissionswerte heranzuziehen, da im Außenbereich land- und forstwirtschaftliche Betriebe privilegiert sind und im Außenbereich - insbesondere für das Wohnen - ein geringerer Schutzanspruch anzunehmen ist. Im Gemeinsamen Runderlass des ML, MS, MU und MV vom 30.05.2016 zur GIRL hat das Land Niedersachsen in Bezug auf die Grenzwertfestsetzung im Außenbereich folgendes festgelegt: "In Dorfgebieten und im Außenbereich ist auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Unter der Voraussetzung überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und daraus resultierender Emissionen aus Tierhaltungsanlagen können als Immissionswerte von bis zu 20 v. H. relativer Geruchsstundenhäufigkeit zugelassen werden. In sehr stark landwirtschaftlich geprägten Regionen Niedersachsens kann in Einzelfällen auch ein höherer Immissionswert zugelassen werden."

Westlich des Plangebietes existiert an der "Lindenallee" und an der Bogenstraße bereits nicht landwirtschaftliches Wohnen, wobei sich das nächstgelegene Wohnhaus Lindenallee 13 in einem Abstand von ca. 57 m und das Wohnhaus Bogenstraße 2a in einer Entfernung von ca. 64 m zur landwirtschaftlichen Betriebstätte Falkenburger Weg 1 befindet. Für diese Wohnbebauungen kann hier aufgrund der Lage im Dorfgebiet sowie der Darstellung im Flächennut-

zungsplan der Immissionswert für ein Dorfgebiet von bis zu 15 % der Jahresstunden angenommen werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der geplanten Ausweisung als gemischte Baufläche sowie seiner räumlichen Lage am Ortsrand und der landwirtschaftlich geprägten Strukturen in der Umgebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch dem Außenbereich zu zuordnen. Insofern vertritt die Stadt Geestland die Auffassung, dass für die hier in Rede stehende Planung ein Immissionswert von bis zu 20 % der Jahresstunden für den Außenbereich heranzuziehen ist. Damit wird dem Plangebiet ein geringerer Schutzanspruch zugeordnet als der westlich existierenden, nicht landwirtschaftlichen Wohnbebauung an der "Lindenallee" und an der Bogenstraße.

Da der landwirtschaftliche Betriebe, Falkenburger Weg 1, bereits gegenwärtig die in unmittelbarer Nachbarschaft existierende, schutzwürdige Wohnnutzung an der "Lindenallee" und an der Bogenstraße bei seiner Betriebsausübung und -entwicklung berücksichtigen muss und von landwirtschaftlichen Betrieben grundsätzlich keine Lärm- oder Geruchsimmissionen ausgehen dürfen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu Gesundheitsgefährdungen im Bereich benachbarter schutzwürdiger Bebauungen führen können, geht die Stadt Geestland davon aus, dass im Bereich der geplanten gemischten Baufläche am Lührsfelder Weg, die nicht näher an den südöstlich existierenden landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt als die vorhandene Wohnbebauung an der "Lindenallee" und an der Bogenstraße, keine gesundheits- oder umweltgefährdenden landwirtschaftlichen Immissionsbelastungen auftreten werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist außerdem zu konstatieren, dass der westlich des Plangebietes existierende landwirtschaftliche Betrieb, Falkenburger Weg 1, durch die im Plangebiet vorgesehene gemischte Baufläche in seiner Betriebsausübung und -entwicklung nicht beeinträchtigt wird, da die Baufläche nicht näher heranrückt als die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung, auf die vonseiten der Landwirtschaft bereits Rücksicht genommen werden muss. Insofern würde sich durch die Einhaltung eines größeren Schutzbereiches um den landwirtschaftlichen Betrieb in der vorliegenden Bauleitplanung keine positive Wirkung für die Betriebsausübung und -entwicklung des betroffenen Hofes ergeben.

Grundsätzlich vertritt die Stadt Geestland jedoch die Auffassung, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Ankelohe typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts des ländlich geprägten Siedlungsbereiches innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet. Die südlich des Plangebietes verbleibende Grünlandfläche wird nach Auskunft des Grundstückseigentümers auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und dem bisherigen Pächter zur Verfügung gestellt. Die Erschließung der südlich gelegenen Grünlandfläche erfolgt künftig über eine Grundstückszuwegung über das Plangebiet. Diese Zuwegung ist bereits mit dem Pächter der Grünlandflächen abgestimmt worden. Insofern ist eine entsprechende Grundstückszuwegung im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

12. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig ausgehend von der Lindenallee über die Bogenstraße und den Lührsfelder Weg, der im Norden des Plangebietes verläuft.

Für die Anbindung der privaten Grundstücksfläche sollen die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten genutzt werden, um negative Auswirkungen auf den südlich des Lührsfelder Weges vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet notwendige Stellplatzflächen vorzusehen.

Über die K 37 (Lindenallee) ist ferner der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind auch nach Realisierung der Planung weiterhin wegemäßig uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege erschlossen. Zur Erschließung der südlich des Änderungsbereiches liegenden Grünlandflächen ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine entsprechende Grundstückszuwegung zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Plangebiets ist somit sichergestellt.

Energieversorgung

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW-Regelwerke eingehalten werden.

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

Telekommunikation

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

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

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und wird somit im Flächennutzungsplan als Gebiet ausgewiesen, für das eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass für den im Plangebiet vorgesehenen Gebrauchtmaschinenplatz keine Kleinkläranlage erforderlich sein wird, da aufgrund der geplanten Nutzung kein Schmutzwasser anfallen wird.

Im Hinblick auf die Ausweisung einer gemischten Baufläche und der damit zulässigen Nutzung (z. B. durch ein Bürogebäude, Wohnhaus) ist jedoch folgendes festzustellen:

Im Bereich des Plangebietes stehen laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem (Bodenübersichtskarte 1: 50.000 - NIBIS Kartenserver, LBEG 2017) im Oberboden feinsandige Mittelsande und mittelsandige Feinsande an, die von schwach bis mittel lehmigem Sand unterlagert werden. Diese Bodenstruktur, die im Unterboden eine geringere Wasserdurchlässigkeit aufweisen kann, setzt sich in westliche Richtung fort und findet sich somit auch im Siedlungsbereich von Ankelohe an der Bogenstraße und an der Lindenstraße. Da der Ortsteil Ankelohe nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, erfolgt die Abwasserentsorgung im gesamten Ort über Kleinkläranlagen.

Für das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende bebaute Grundstück (Bogenstraße) liegt eine Genehmigung aus dem Jahr 2013 für eine Kleinkläranlage mit Versickerung/ Ableitung des gereinigten Abwassers in den Untergrund/ das Grundwasser vor. Da in diesem Bereich laut NIBIS-Kartenserver vergleichbare Boden- und Versickerungsverhältnisse wie im Plangebiet existieren, ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet eine Kleinkläranlage mit Untergrundverrieselung möglich bzw. zulässig ist und das gereinigte Abwasser in den Untergrund/ das Grundwasser abgeleitet werden kann. Entsprechende hydraulische Nachweise und Bodengutachten sind in der nachfolgenden Planungsebene bei einer notwendigen Errichtung einer Kleinkläranlage im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu erbringen.

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser ist somit über Kleinkläranlagen zu entsorgen. Das geklärte Abwasser kann über geeignete Sickeranlagen (z. B. Untergrundverrieselung) dem Grundwasser zugeführt werden. Die Vorgaben der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage vom 01.01.2014 sind zu beachten. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

<u>Oberflächenwasserbewirtschaftung</u>
Aufgrund der anstehenden sandigen sowie sandig-lehmigen Böden sowie der Lage des Grundwasserspiegels von mehr als 2,00 unter der Geländeoberfläche soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser in geeigneten Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Regensickerbecken) gesammelt und versickert werden. Sickeranlagen sind gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 zu bemessen und zu gestalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fahrzeuge, Geräte und/oder Maschinen, bei den Betriebsstoffe austreten könnten, nur auf entsprechend hergestellten, flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt werden dürfen. Bei der Entwässerung dieser befestigten Flächen darf das Grundwasser nicht nachteilig verändert werden. Im Bereich von gewerblichen Nutzungen ist daher anfallendes, verunreinigtes Oberflächenwasser zum Schutz des Grundwassers vor eventuellen Schadstoffeinträgen vor der Versickerung durch geeignete Systeme (z. B. Ölabscheider, Sandfilter etc.) ausreichend zu reinigen. Die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung oder Versickerung des Oberflächenwassers von Gewerbeflächen eine Einleitungserlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde.

Der Wasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 02.05.2017 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden können bzw. diese gesondert mit dem Verband zu vereinbaren sind.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten. Der nächstgelegene Hydrant DN 100 befindet sich rd. 105 m westlich des Plangebietes im Bereich Lindenallee/ Falkenburgerweg. Der Wasserverband Wesermünde macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass den Verbandsmitgliedern gemäß der Satzung des Wasserverbandes Feuerlöschwasser nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat mit Schreiben vom 02.05.2017 darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine bekannt sind und daher keine Erdfallgefahr besteht. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür geltenden DIN-Normen zu beachten.

13. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 27.09.2017 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den 27.09.2017

(L. S.) *gez. Krüger*

.....

Bürgermeister

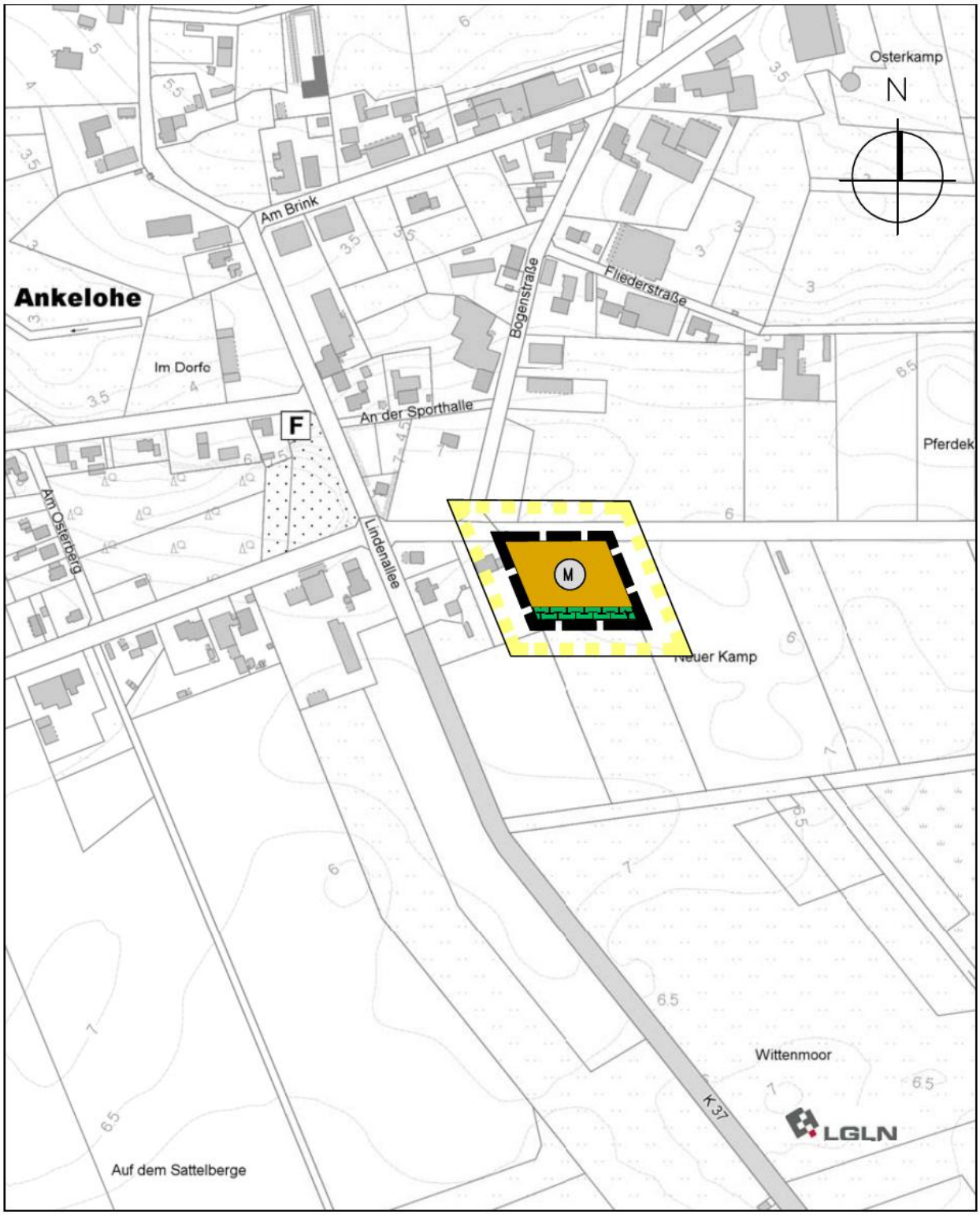
erarbeitet durch:

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

Hechthausen, den 27.09.2017 .....

14. ANHANG

– Planzeichnung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) - Auszug



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO-)

   M — 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)

    13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

    15.1. Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauGB)

    15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches