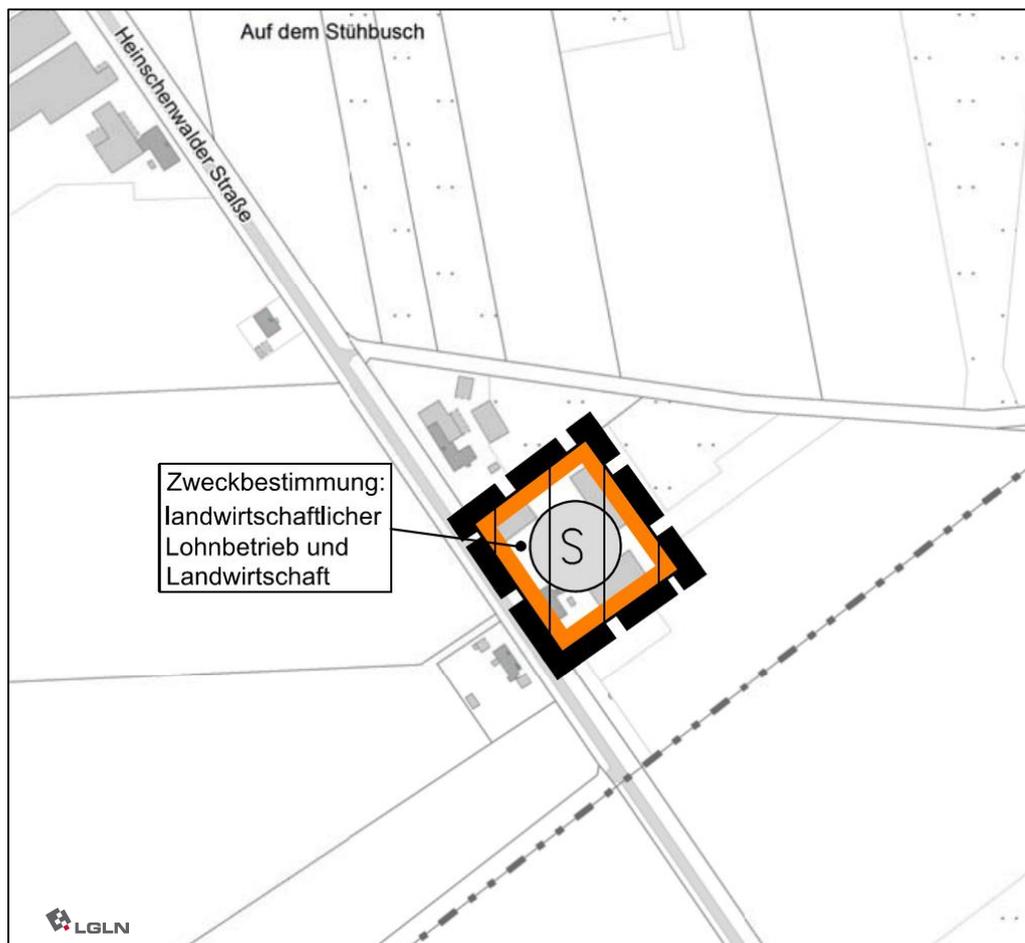


STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES TEILPLAN BEDERKESA, TEILBEREICH KÖHLEN



BEGRÜNDUNG

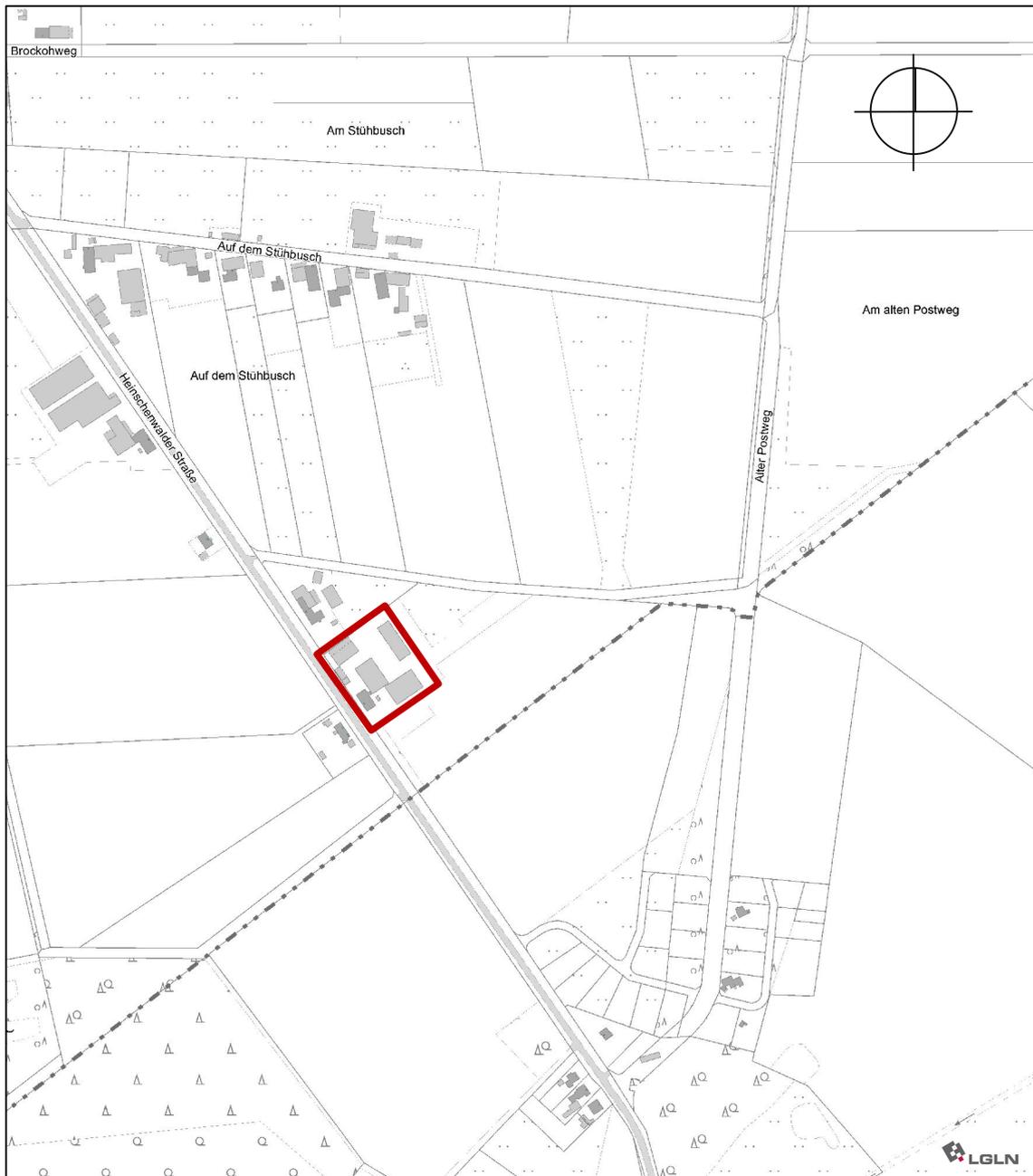
INHALT

	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	5
5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
6. INHALT DER 8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
7. UMWELTBERICHT	8
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	18
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	19
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	20
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	21
12. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	21
13. VERFAHREN	24
14. ANHANG	25
– PLANZEICHNUNG DER 8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES, TEILPLAN BEDERKESA, TEILBEREICH KÖHLEN (AUSZUG)	Stand: 02.2019

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen gefasst.

Dem Entwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Geestland liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

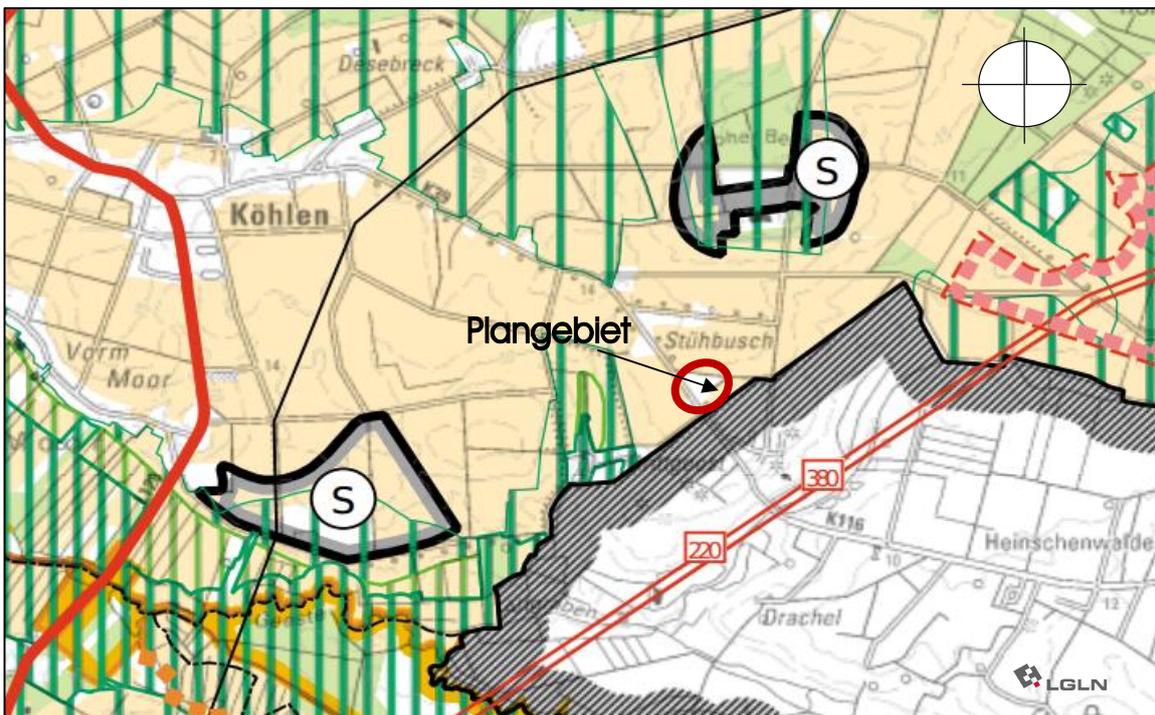
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ortschaft Köhlen der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst ist in der zeichnerischer Darstellung des RROP 2012/ 2017 als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Angrenzend finden sich Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft.



Auszug aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven

Die mit der Bauleitplanung verbundene Absicherung und betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens bei gleichzeitiger Fortsetzung der existierenden landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt im Bereich des im RROP dargestellten Siedlungsgebietes. Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft werden im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

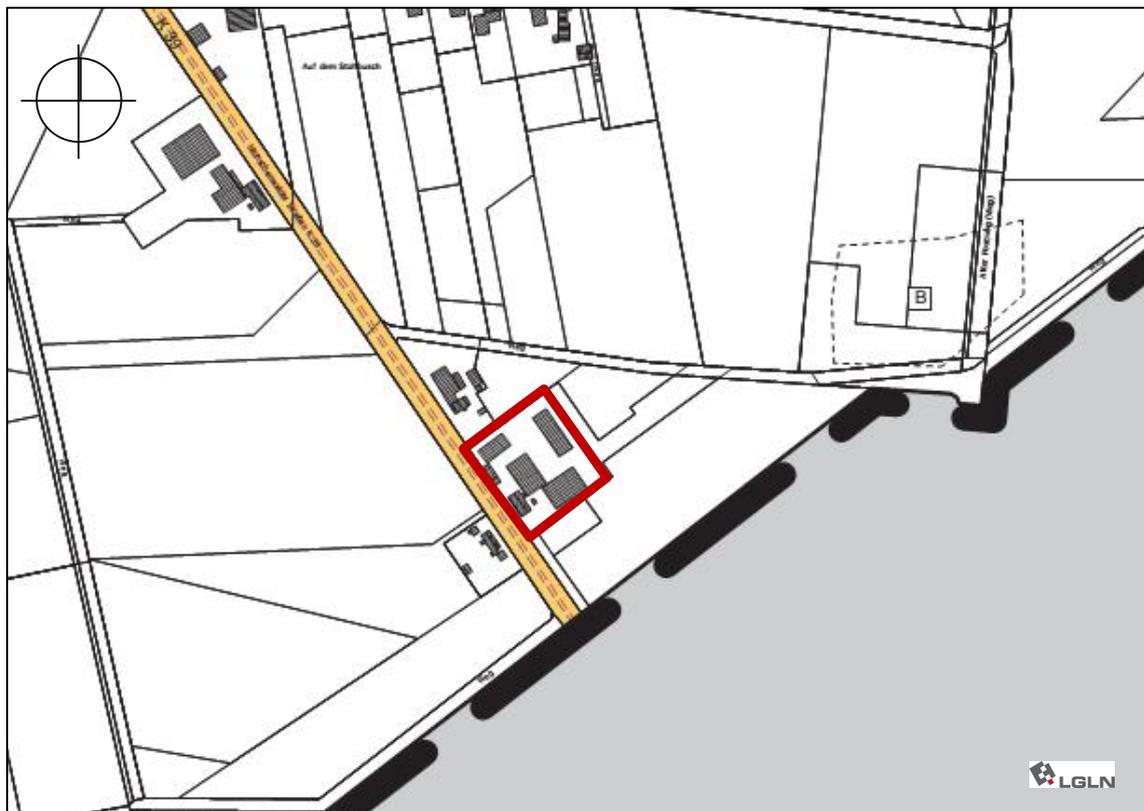
Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante

vante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Im Rahmen der Planung werden nur Flächen mit einer weitgehenden Bebauung in Anspruch genommen, so dass ein Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden kann und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Kreisstraße 39 kann überdies der Erschließungsaufwand minimiert werden. Die im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Nutzung kann zudem künftig fortgeführt werden. Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden somit in der Planung hinreichend berücksichtigt.

3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Die Kreisstraße 39 ist als sonstige übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. An das Plangebiet grenzen ansonsten Flächen für die Landwirtschaft an.



ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen

4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Der Planbereich, der rund 2,00 km südöstlich von Köhlen, nordöstlich der Kreisstraße 39 (Heinschenwalder Straße) liegt, wird durch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung geprägt. Ergänzend zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird ein Teil des Betriebsgeländes bereits durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen gewerblich genutzt.

Die Hofstelle umfasst drei Stallanlagen, ein Wirtschaftsgebäude mit Werkstatt, einen Fahrzeugunterstand und Garagenanlagen. Charakteristisch sind eingeschossige, z. T. großvolumige Gebäude mit geneigten, grauen Dächern und Außenfassaden aus rötlichem Ziegelmauerwerk. An den Gebäudebestand sind ferner umfangreiche befestigte Zufahrten sowie Außen- und Stellplatzflächen angegliedert. Ferner findet sich ein betrieblich genutztes, eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude. Insgesamt sind derzeit bereits rund 80 % des Betriebsgeländes bebaut und versiegelt. Daher beschränkt sich die Durchgrünung des Plangebietes auf eine Gartenfläche im Bereich des Wohnhauses sowie schmale Grünbereiche am Rand des Plangebietes sowie angrenzend an die Stallanlagen. Hervorzuheben sind ferner die im Westen des Betriebsgeländes vereinzelt vorkommenden großkronigen Laubbäume.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes finden sich mit mind. zwei Siloplatten, mit teils befestigten und teils unbefestigten landwirtschaftliche Lager- und Abstellflächen, mit Zufahrten und Grasflächen weitere Betriebsanlagen der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese bis zum Wirtschaftsweg heranreichende Fläche wird im Nordosten durch einen einreihigen, wegebegleitenden Baumbestand eingegrünt.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine nördlich liegende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie durch ein auf der gegenüberliegenden Seite an der K 39 existierendes Wohnhaus gekennzeichnet. Darüber hinaus finden sich westlich der Kreisstraße Ackerflächen. Auch im Südosten schließen sich an das Plangebiet Ackerflächen an, die durch dazwischenliegende, linear verlaufende Gehölzbestände gegliedert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt ausgehend von der K 39 (Heinschenwalder Straße) über zwei vorhandene private Grundstückszufahrten. Die Kreisstraße wird beidseitig durch Laubbaumbestände und Einzelbäume gesäumt.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S)) mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und die betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens als gewerbliche Nutzung zu schaffen und gleichzeitig einen Fortbestand des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung dem ansässigen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb auch eine betriebliche Entwicklungsperspektive eröffnet werden soll, wird die Möglichkeit, künftig einen Waschplatz für eigene Fahrzeuge zu errichten, explizit nicht ausgeschlossen. Hierzu verfügbare und erforderliche technische Lösungen (z. B. Öl-Abscheideanlage) sind jedoch erst in der bauordnungsrechtlichen Genehmigung festzulegen und nachzuweisen, da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundzüge der Planung festlegt. Für einen offenen Waschplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge liegt der Flächenbedarf zwischen 5 x 7 m und 8 x 12 m, so dass im Plangebiet ausreichende Flächen für die mögliche, jedoch nicht zwingend vorgeschriebene, Anlage eines Waschplatzes zur Verfügung stehen und der befahrbare Waschplatz in die Betriebsabläufe integrierbar ist.

Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist zurzeit nicht beabsichtigt und kurz- bis mittelfristig auch nicht absehbar, da die Stallanlagen für die Rinderhaltung verpachtet sind. Für die übrigen Wirtschaftsgebäude, die bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, soll jedoch ein Leerstand vermieden und eine langfristige Nutzung durch das landwirtschaftliche Lohnunternehmen ermöglicht werden.

Aufgrund des allgemeinen Wandels in der Landwirtschaft und der Aufgabe landwirtschaftlicher Hofstellen entwickeln sich an landwirtschaftlichen Betriebsstandorten zunehmend gewerbeähnliche Nutzungen, wie z. B. landwirtschaftliche Lohnunternehmen. Dadurch gelten Sie nicht mehr als privilegierte Vorhaben und sind im Außenbereich nicht mehr zulässig. Eine Nutzungsänderung oder die Anpassung an aktuelle Bedürfnisse kann daher nicht erfolgen. Auf lange Sicht können diese Betriebe somit nicht überleben. Dies hätte zur Folge, dass im Außenbereich zunehmend ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Hofstellen leerstehen und Arbeitsplätze verloren gehen würden. Gleichzeitig steigt mit Blick auf die Anforderungen der modernen Landwirtschaft jedoch die Nachfrage nach landwirtschaftlichen, von Lohnunternehmen erbrachten Dienstleistungen, für die Standorte an anderer Stelle realisiert werden müssten, wenn keine vorhandene Bausubstanz genutzt werden kann.

Um die Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes durch einen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb zu ermöglichen, ist im vorliegenden Fall die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich. Die Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft" stellt dabei sicher, dass neben der Landwirtschaft ausschließlich der Landwirtschaft ähnliche Nutzungen möglich sind und sich kein Gewerbebetrieb mit erheblich störenden Nutzungen ansiedeln kann. Die Flächennutzungsplan-Änderung ist dabei auch erforderlich, um die Nutzung künftig nicht lediglich deswegen aufgeben zu müssen, weil der Besitzer/Eigentümer kein Landwirt mehr ist. Die Nachnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben dient somit der wirtschaftlichen Nutzung/ Verwertung von bestehenden Gebäuden und damit langfristig auch ihrer Erhaltung. Die Nutzung durch das landwirtschaftliche Lohnunternehmen fügt sich dabei problemlos in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein. Das Lohnunternehmen benötigt als Standortbedingung zudem eine gute Erschließung sowie keine lärmsensiblen Nutzungen im direkten Umfeld. Beide Voraussetzungen sind hier gegeben.

Eine Gliederung der Sonderbaufläche in verschiedene Zweckbestimmungen erfolgt dabei im Rahmen der Planung bewusst nicht, um dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen am Standort auch in Zukunft betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten und wirtschaftliche Perspektiven zu eröffnen. Dies auch mit Blick auf eine spätere Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Bausubstanz oder nachfolgende bauliche Erweiterungen. Die Planung trägt daher zur Absicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen bei und bietet im Bereich landwirtschaftsnaher Unternehmen Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung. Für die Stadt Geestland hat die Planung und das ihr zugrunde liegende Konzept somit auch dahingehend eine Bedeutung, um angesichts der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung im ländlichen Raum die Gemeinde wirtschaftlich so zu stärken, dass sie sich auch künftig positiv entwickeln kann.

Da innerhalb des Plangebietes sowohl der landwirtschaftliche Lohnbetrieb als auch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung zulässig sind, ist bei einer potenziellen Aufgabe der gewerbeähnlichen Nutzung zugleich eine eindeutige Regelung für die Fortsetzungsmöglichkeit der Landwirtschaft gegeben. Die Ansiedlung sonstiger störender Gewerbebetriebe ist aus Sicht der Stadt Geestland mit Blick auf die räumliche Lage des Standortes sowie die ländliche Prägung der Umgebung aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht tragfähig. Folglich sind Regelungen für eine künftige Nachnutzung des Standortes nicht erforderlich.

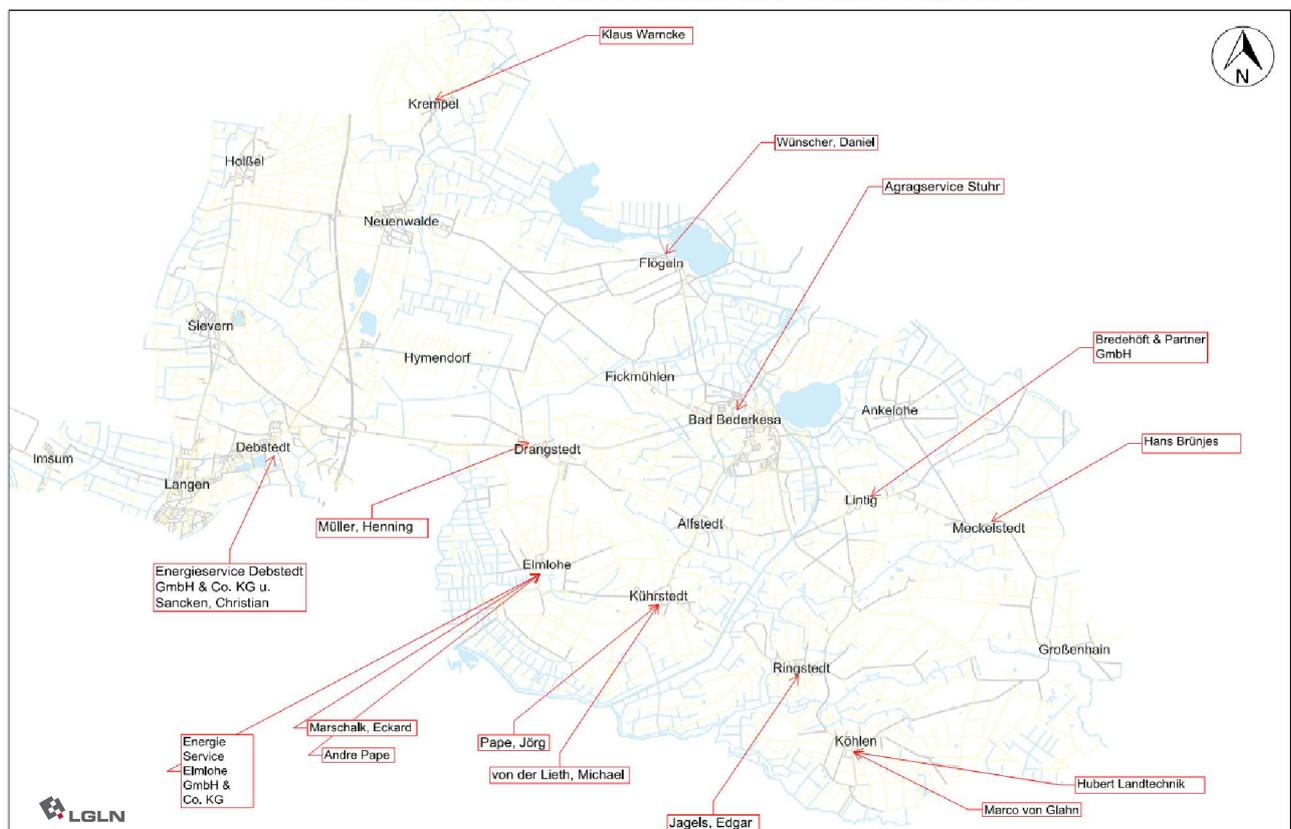
Bei der Abgrenzung der Sonderbaufläche ist der Bestand an Betriebsgebäuden und betrieblich genutzten baulichen Anlagen berücksichtigt worden. Die nördlich angrenzenden Flächen sind dabei nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden, da diese dem landwirtschaftlichen Betrieb auch als Grünlandflächen dienen. Darüber hinaus soll ein Hinausschieben der Bebauung bzw. der gewerbeähnlichen Nutzung in den freien Landschaftsraum mit entsprechenden

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, mit weitergehenden Bodenversiegelungen (insbes. bei der Notwendigkeit von flüssigkeitsdichten Abstellflächen), mit potenziellen Geräuschimmissionen sowie mit einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden werden. Mit der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz wird somit der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Mit Blick auf mögliche Umweltauswirkungen sowie die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die nördlich des Plangebietes liegenden Flächen daher künftig nicht durch das landwirtschaftliche Lohnunternehmen als Abstellfläche für seine Maschinen, Fahrzeuge oder Geräte genutzt werden können.

Dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen stehen jedoch innerhalb des festgesetzten Bauflächen der Sonderbaufläche hinreichende betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten durch eine spätere Umnutzungsmöglichkeit bestehender landwirtschaftlicher Bausubstanz oder nachfolgende bauliche Erweiterungen zur Verfügung, so dass auch mit Blick auf die Betriebsentwicklung eine Vergrößerung des Geltungsbereiches aus Sicht der Stadt Geestland nicht erforderlich wird.

Des Weiteren hat die Stadt Geestland eine Aufstellung der im Stadtgebiet aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen erstellt (s. nachfolgende Karte). Insgesamt existieren etwa 14 Betriebe, wobei es sich überwiegend um Kleinbetriebe bzw. Einzelunternehmer oder Landwirtschaftliche Betriebe mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot handelt. Lediglich in Lintig und in Köhlen sind zwei größere gewerbliche Lohnbetriebe vorhanden. Nach Prüfung der Stadt Geestland sind für die bestehenden landwirtschaftlichen Lohnbetriebe an ihren Standorten keine umfassenden Entwicklungsbedarfe erkennbar, die über Bauleitplanungen zu steuern wären.

Übersicht landw. Lohnunternehmer Stadt Geestland



Quelle: Stadt Geestland 02.2019

Das Erfordernis für die Ausweisung von Potenzialflächen für die Ansiedlung landwirtschaftlicher Lohnunternehmen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist aus Sicht der Stadt Geestland daher nicht gegeben, zumal künftige Flächen- und Standortbedarfe für landwirtschaftliche Lohnunternehmen von vielen Faktoren wie unternehmerischen Entscheidungen, Betriebsgrößen, Entwicklungen und Nachfrage in der Landwirtschaft, gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig und daher auf kommunaler Ebene nicht abschätzbar sind. Die Stadt Geestland wird daher wie bisher im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, der Standortbedingungen und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange über die Durchführung von Bauleitplanverfahren für landwirtschaftliche Lohnunternehmen entscheiden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 200 "Lohnunternehmen an der K 62", Elmlohe der Stadt Geestland setzt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest, so dass das verfügbare Flächenpotenzial auch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art sowie die Errichtung von Lagerhäusern, öffentlichen Betriebe, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden kann und somit ein ausschließliches Vorhalten der Flächen für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen nicht angenommen werden kann. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind daher im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 200 nicht erkennbar.

6. INHALT DER 8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für die dauerhafte Ansiedlung und betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens bei gleichzeitiger Fortsetzung der landwirtschaftlichen Betriebsnutzung bedarf es daher einer Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Geestland Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen in der eine Umwandlung der ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft" erfolgt. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst ca. 0,720 ha.

Die Stadt Geestland stellt parallel zur 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen den Bebauungsplan Nr. 217 "Stühbusch", Ortschaft Köhlen auf, in dem die Vorgaben des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

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 § 2a BauGB erarbeitet worden.

7.1 Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen ist es, durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und künftige betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zu schaffen und gleichzeitig einen Fortbestand des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs zu ermöglichen.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 0,720 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> Sonderbaufläche S "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft"
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung über die Kreisstraße 39
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt großkroniger Laubbäume

	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung der vorhandenen Erschließung zur Minimierung des Versiegelungsgrades • Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers
--	---

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> – Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB) – Bundesbodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung v. Böden mit besonderen Funktionen ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ⇒ Begrenzung des Versiegelungsumfanges durch Planung im Bestand ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
<ul style="list-style-type: none"> – Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Erhalt großkroniger Bäume ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
<ul style="list-style-type: none"> – Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen 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 ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Der Planbereich liegt rund 2,00 km südöstlich von Köhlen, nordöstlich der Kreisstraße 39 (Heinschenwalder Straße).

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

Flächennutzungen: Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Ferner wird ein Teil des Betriebsgeländes bereits durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen genutzt.

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der

"Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000) noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000).

7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

Eigene Biotoptypenkartierung (Juni 2018), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2018)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2016, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Inform. d. Naturschutz Nieders. 32 Nr. 1, NLWKN, korrigierte Fassung 2015). Die Einstufung der Gefährdung der Biotoptypen basiert auf der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2012/ 2015).

Die im Plangebiet existierende Hofstelle umfasst drei Stallanlagen mit Rinderhaltung, ein Wirtschaftsgebäude mit Werkstatt, einen Fahrzeugunterstand und Garagenanlagen. Neben den eingeschossigen, z. T großvolumigen Gebäuden finden sich umfangreiche befestigte Zufahrten, Außen- und Stellplatzflächen. Ferner existiert ein eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude. Insgesamt sind derzeit bereits rund 80% der privaten Grundstücksflächen bebaut und versiegelt. Daher beschränkt sich die Durchgrünung des Plangebietes auf eine Hausgartenfläche im Bereich des Wohnhauses sowie schmale, ruderalisierte Grünstreifen (Brennnesseln, Gemeiner Beifuß, Vogelmiere, Weißklee, Knäuelgras, stumpfblättriger Ampfer) am Rand des Plangebietes sowie angrenzend an die Stallanlagen. Hervorzuheben sind ferner die im Westen des Betriebsgeländes vereinzelt vorkommenden großkronigen Laubbäume (Eiche, Kastanie, Buche).

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes finden sich mind. zwei Siloplatten, landwirtschaftliche Lagerflächen sowie weitere Betriebsanlagen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die bis zum Wirtschaftsweg heranreichende Fläche wird im Nordosten durch einen einreihigen, wegebegleitenden Baumbestand eingegrünt. Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine nördlich liegende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und ein auf der gegenüberliegenden Seite an der K 39 existierendes dörfliches Wohngebäude gekennzeichnet. Südöstlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an, die durch dazwischenliegende, linear verlaufende Gehölzbestände gegliedert werden. Weitere Ackerflächen finden sich westlich der Kreisstraße.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über von der K 39 (Heinschenwalder Straße), die beidseitig durch sonstige standortgerechte Gehölzbestände (v. a. Eichen, Linden, Birken, Ahorn) gesäumt wird.

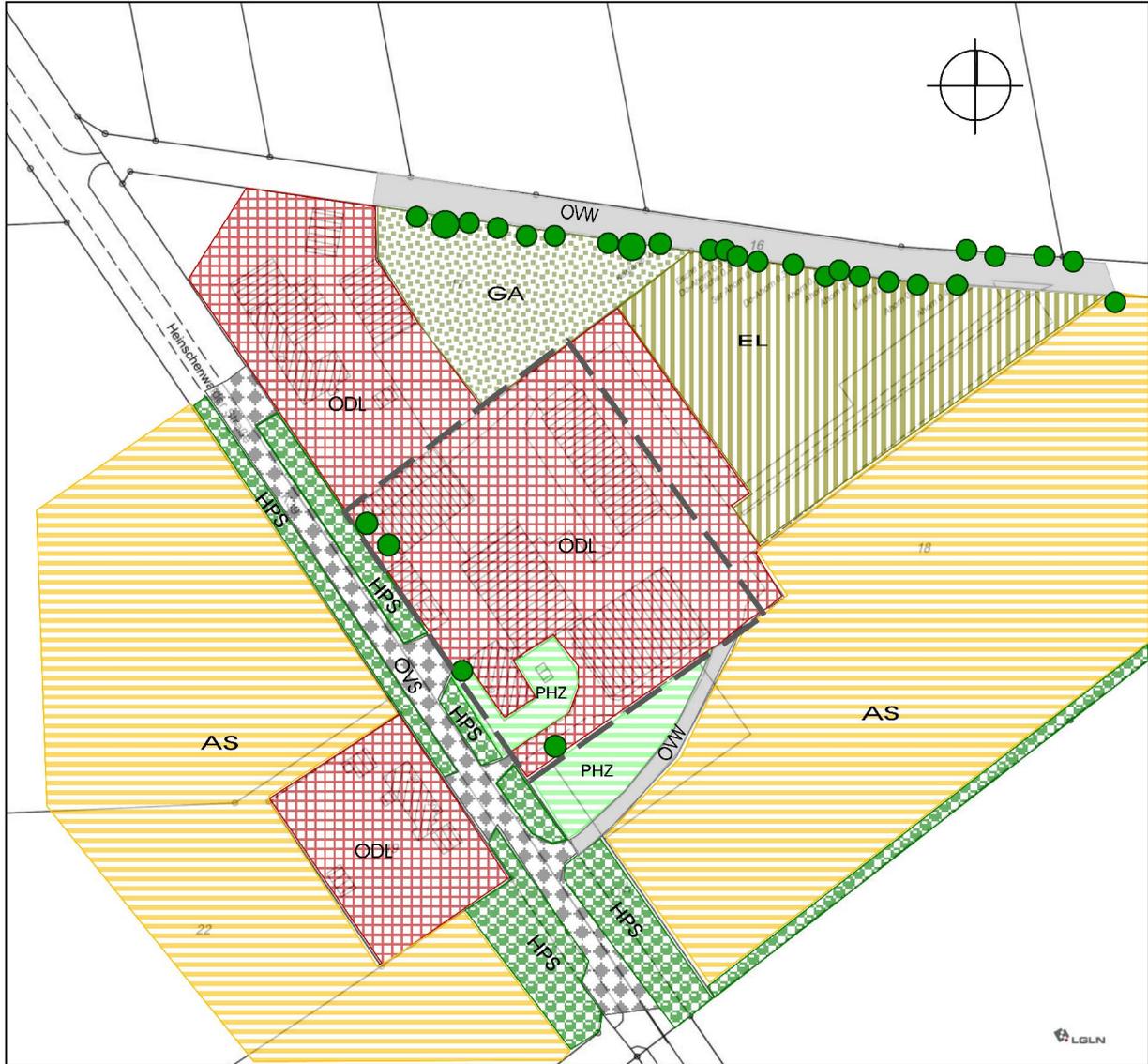
Biotoptypen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²	Gefährdung/ Rote Liste ³
ODL	Dorfgebiet/ Gehöft	I	-
PHZ	Hausgarten	I	
	Einzelbaum/ Baumbestand	II	3

¹ nach v. Drachenfels (2016), ² nach NLWKN (2012/ 2015), ³ nach NLWKN (2012/ 2015)

Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften
 Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung

Gefährdung
 0: vollständig vernichtet, 1: von vollständiger Vernichtung bedroht, 2: stark gefährdet bzw. beeinträchtigt, 3: gefährdet bzw. beeinträchtigt, R: potenziell aufgrund von Seltenheit gefährdet, *: nicht landesweit gefährdet, d: entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium, - keine Angabe



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

-  Dorfgebiet (ODL)
-  Sandacker (AS)
-  Grünlandeinsaat (GA)
-  landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)
-  Straße (OVS)
-  befestigter Weg (OWW)
-  sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)
-  Hausgarten (PHZ)
-  Einzelbaum
-  räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung

**8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES
STADT GEESTLAND**

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

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Brut- und Gastvögel

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

Die im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume sowie die Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße stellen potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse dar.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Juni 2018), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Karte des Naturraumpotentials v. Niedersachsen u. Bremen, (NLfB 1978), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2017), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2017).

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft erfolgt nach Bierhals und v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLWKN 2012).

Im Plangebiet sind bebaute und befestigte Böden und in den nicht überbauten Bereichen sandige Podsol-Böden anzutreffen. Letztere sind im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven hinsichtlich der regionalen Verbreitung als „sehr häufig“ eingestuft, so dass nicht von seltenen Bodenvorkommen auszugehen ist.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungen durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Erschließung sowie die anthropogene Einflussnahme in den Garten- und Grünbereichen ist ausschließlich von stark überprägten Böden mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit auszugehen. Aufgrund der baulichen Nutzung sind weder besondere Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, herausragende Feuchtigkeit) noch eine Bedeutung für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial vorhanden. Das Retentionsvermögen ist aufgrund der existierenden Versiegelungen als eher gering zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturhistorischer Bedeutung. Das Vorkommen von Altablagerungen oder Altlasten ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BÜK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bewertungsrelevante (Teil-)Funktion	Bewertungskriterium
Lebensraumfunktion	- Besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte) - Naturnähe - Natürliche Bodenfruchtbarkeit
Regelungsfunktion	- Bodenwasserhaushalt: Wasserrückhaltevermögen
Filter- und Pufferfunktion	- Filterpotenzial
Archivfunktion	- Naturgeschichtliche Bedeutung - Kulturgeschichtliche Bedeutung - Seltenheit

(Quelle: LBEG, 2017)

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - keine herausragend bzw. besonders feuchten Standortbedingungen - keine herausragend bzw. besonders trockenen Standortbedingungen - keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besonderen Lebensraumfunktionen - keine besonderen Standorteigenschaften - keine Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung mit Versiegelungen - sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit - Hausgartenflächen u. schmale Grünzonen - geringe Natürlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besonderen Lebensraumfunktionen im Bereich von bebauten, versiegelten und anthropogen genutzten Flächen - keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedeutung für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besondere Bedeutung
Regelungs-funktion	<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund des Versiegelungsgrades keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung - Retentionsvermögen: gering 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: mittel - Nitratauswaschungsempfindlichkeit: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung - Böden mit sehr häufiger regionaler Verbreitung 	<ul style="list-style-type: none"> - keine besondere Archivfunktion - keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden aufgrund des Versiegelungsgrades und der anthropogenen Einflussnahme keine besonderen Funktionen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Juni 2018), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Karte des Naturraum-potentials v. Niedersachsen u. Bremen, (NLFB 1978), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2017), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2017).

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft erfolgt nach Bierhals und v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLÖ 2012).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 300 bis 350 mm/Jahr und wäre damit als hoch zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist jedoch von einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Juni 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2017).

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem relativ hohen Versiegelungsgrad eher durch ein Siedlungsklima geprägt. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frisch-

Luftentstehung ist nicht vorhanden. Allerdings tragen hier die vorhandenen großkronigen Laubbäume in gewissem Umfang zur Luftfilterung bei.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Eigene Biototypenkartierung (Juni 2018), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Hofstelle mit ihren großvolumigen Betriebsgebäuden, den umfangreichen befestigten Flächen sowie den nordöstlich liegenden Silo- und Außenstellflächen geprägt. Hinzutritt ferner die Wohnbebauung mit ihrem Gartenbereich. Die existierende Bebauung und die Nutzungsstrukturen treten dabei visuell deutlich in Erscheinung und sind aus Nordosten relativ gut sichtbar. Eine gewisse visuelle Abschirmung erfährt die vorhandene Bebauung durch die nordwestlich angrenzende ehemalige Hofstelle und den Gehölzbestand entlang der Kreisstraße 39. Dieser straßenbegleitende, dichte Gehölzbestand setzt sich zudem in südöstliche Richtung fort, so dass sich in Verbindung mit einer südöstlich des Plangebietes vorhandenen, durchgängigen Gehölzreihe, die die Ackerflächen gliedert und nach Nordosten verläuft, eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes im Südosten und Osten ergibt. Hierzu tragen auch die Bäume des unmittelbar angrenzenden Hausgartenbereiches bei. Darüber hinaus ist im Nordosten durch die entlang des Wirtschaftsweges vorkommenden Baumbestände eine landschaftliche Einbindung gegeben.

Aufgrund der Nutzungsstrukturen, des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Eingrünung und visuellen Wahrnehmbarkeit der Bebauung, weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Lediglich im Bereich der Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße ist eine höhere Wertigkeit und Strukturvielfalt vorhanden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Juni 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Land Wursten (2011)

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 Hofstelle mit ihrem Bestand baulicher Anlagen in seiner vorliegenden Form bestehen bleibt und die landwirtschaftliche Nutzung derzeit fortgeführt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich verändern wird. Allerdings ist bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ein künftiger Leerstand vorhandener Bausubstanz nicht auszuschließen.

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt. Dabei wird in baubedingte

sowie in anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und bereits auf Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten eingegangen.

Baubedingte Auswirkungen

Ein konkreter Zeitplan für mögliche bauliche Erweiterungen für den Bereich des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes oder für Umbauten im Gebäudebestand liegt gegenwärtig nicht vor. Da der vorhandene Gebäudebestand jedoch erhalten bleiben, sind Abrissarbeiten für die Realisierung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Ein Abriss von Gebäuden ist bei einer künftigen Entwicklung jedoch nicht ausgeschlossen. Daher sind vor dem Abriss von Gebäuden sowie im Rahmen von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 bis 44 BNatSchG zu beachten.

Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da die privaten Grundstücksflächen bereits zu rd. 80% bebaut und versiegelt sind, ist planungsbedingt nicht mit Versiegelungen zu rechnen, die wesentlich über den Bestand hinausgehenden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind aufgrund der Planung daher nicht zu erwarten. Die planungsrechtliche Absicherung der vorhandene Bebauung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, zumal die Biotopstrukturen des Dorfgebietes und der intensiv genutzten Hausgartenfläche nur eine geringe bis allgemeine ökologische Bedeutung aufweisen.

Die am südwestlichen Rand des Plangebietes vorkommenden großkronigen und ökologisch wertvollen Laubbäume sollen erhalten werden, um negative Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen der Gehölze für Fledermäuse und Brutvögel zu vermeiden. Darüber hinaus wird der im Bereich der K 39 vorhandene Gehölzbestand im Rahmen der Planung weder in Anspruch genommen noch beseitigt, so dass sich hier keine Eingriffe ergeben werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die von der K 39 ausgehende Erschließung weiterhin ausschließlich über die bestehenden Grundstückszufahrten erfolgt und keine neue Zufahrten angelegt werden sollen.

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

Schutzgut Boden

Da der Bereich des Plangebietes bereits weitestgehend bebaut und versiegelt ist, werden sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass von hinzutretenden baulichen Anlagen, wie z. B. Neu- und Erweiterungsbauten, vor allem bereits befestigte und stark überprägte Böden in Anspruch genommen werden.

Es wird jedoch empfohlen, zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen defekte Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abzustellen und zu reparieren.

Die Nutzung der vorhandenen Kreisstraße für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Da davon auszugehen ist, dass sich der vorhandene Versiegelungsgrad durch die Planung nicht erhöhen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Dies auch unter dem Aspekt, dass eine Versi-

ckerung des anfallenden Oberflächenwasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung vorgesehen wird.

Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der vorgesehenen Absicherung der vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft verbunden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind planungsbedingt zudem nicht zu erwarten, da nur Flächen in Anspruch genommen werden, die keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung aufweisen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Da die Absicherung der vorhandenen Bausubstanz bzw. der Nutzungen im Vordergrund der Planung steht und über den Erhalt des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und Anlagen hinaus Neu- und Erweiterungsbauten nur in gewissem Rahmen zu erwarten sind, werden sich planungsbedingt keine wesentlichen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind mit der Planung überdies nicht verbunden, da sich zum einen die Abgrenzung der Bauflächen an den vorhandenen Siedlungsstrukturen orientiert und somit ein Hinausschieben der Bebauung in den Landschaftsraum vermieden wird. Zum anderen weisen die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes aufgrund der Nutzungsstrukturen sowie der teils großvolumigen Gebäude und umfangreichen befestigten Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Da sich die Wahrnehmbarkeit der Gebäude somit nicht wesentlich verändern wird und die existierende Eingrünung bestehen bleibt, wird auf eine ergänzende landschaftliche Einbindung des Betriebsgeländes im Nordosten und Südosten verzichtet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich im Nordosten und Südosten unmittelbar angrenzend an das Plangebiet weitere Betriebs-, Zufahrts- und Wirtschaftflächen des landwirtschaftlichen Betriebes befinden. Eine Eingrünung würde hier der Nutzung sowie der notwendigen funktionalen Verbindung der Betriebsflächen entgegen stehen.

Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der K 39 und der großkronigen Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen bleiben zudem wichtige Landschaftselemente bestehen, so dass negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden. Um eine ausschließlich visuelle Abschirmung gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung zu erreichen, sollte entlang der Nordwestseite des Plangebietes eine Hainbuchen-Hecke angelegt werden.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich neben einem landwirtschaftlichen Betrieb der Standort eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens. Die Stadt Geestland hat sich daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eingehend mit einem möglichen Konfliktpotenzial auseinandergesetzt, das sich aus den Geräuschimmissionen des Lohnunternehmens, die auf benachbarte Bebauungen einwirken, ergeben könnte.

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauungen befinden sich rund 350 m nördlich und südöstlich des Plangebietes, so dass aufgrund des Abstandes hier keine immissionsrelevanten Geräuschimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen zu erwarten sind.

Nordwestlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und südwestlich ein Wohnhaus. Ansonsten sind keine weitere Bebauungen in unmittelbarer Nähe zu finden. Die angrenzenden Bebauungen sind unter Berücksichtigung der räumlichen und planungsrechtlichen Gesamtsituation und den Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, dem Außenbereich zuzuordnen. Im typischerweise landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, in dem Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich nur ausnahmsweise zulässig sind, muss mit erheblichen Lärm und Geruchsmissionen, z. B. aus der Bewirtschaftung der Betriebsstätten, der Tierhaltung, dem Verkehr,

gerechnet werden. Somit ist angesichts der im Plangebiet existierenden landwirtschaftlichen Nutzung und dem Lohnunternehmen mit entsprechenden Geruchs- und Lärmemissionen im Bereich der benachbarten Bebauung bereits eine situationsgeprägte Vorbelastung vorhanden. Die Geräuschmissionen aus der Landwirtschaft sind somit hinzunehmen. Da die betrieblichen Tätigkeiten des Lohnunternehmens mit einem im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar sind, ist im vorliegenden Fall zudem nicht mit unzumutbaren Geräuschmissionen, ausgehend von dem Lohnunternehmen, im Bereich der benachbarten Bebauungen zu rechnen.

Die Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs erfolgt über die Kreisstraße 39, die eine regionale Bedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen aufweist. Planungsbedingt ist eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsmengen auf der K 39 und eine damit verbundene zusätzliche Verkehrs-lärmbelastung der Anwohner jedoch nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Geestland liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Mensch sowie geringfügige Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Eine Erweiterung der Bauflächen in nordöstliche und südöstliche Richtung ist aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes nicht vorgesehen worden, um erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Abgrenzung der Baufläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen - Ziel: Vermeidung des Hinausschiebens der Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum, Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Gebäudehöhe in der verbindlichen Bauleitplanung - Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude

- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die verkehrliche Erschließung – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt großkroniger Bäume im Plangebiet- Ziel: Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Baumbestände sowie der vorhandenen Eingrünung, Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Schutzgutes Klima/Luft und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

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:

- Kontrolle des nachfolgenden Bebauungsplanes bezüglich der Umsetzung der Vorgaben der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

7.9 Zusammenfassung

Die Stadt Geestland führt die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen durch, um mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und künftige betriebliche Entwicklung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zu schaffen und gleichzeitig einen Fortbestand des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Da die Flächen des Plangebietes bereits zu rd. 80 % versiegelt und bebaut sind, werden sich planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/ Luft und Mensch sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Mit der Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten sind überdies keine Eingriffe verbunden.

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 Bundesnaturschutzgesetz (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 Fortpflanzungs-, 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 artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im Juni 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Die im Plangebiet sowie entlang der Kreisstraße vorkommenden Gehölzstrukturen bleiben als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft sowie als potenzielle Fledermaushabitate erhalten, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden.

Da der vorhandene Gebäudebestand bestehen bleiben soll, sind Abrissarbeiten aktuell nicht zu erwarten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei künftigen baulichen Erweiterungen Gebäude entfernt werden könnten.

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

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist mit Blick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Es ist folgender Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege 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 Denkmalschutzgesetzes (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

Das Plangebiet wird durch eine landwirtschaftliche Hofstelle geprägt. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Stallanlagen und der Wirtschaftsgebäude ist verpachtet und wird für die Rinderhaltung genutzt, während einzelne Gebäude einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen zur Verfügung stehen. Die innerhalb des Plangebietes seit Langem vorhandene landwirtschaftliche Nutzung einschl. des betrieblichen Wohnens soll auch künftig fortgesetzt werden. Um einem möglichen Leerstand landwirtschaftlicher Bausubstanz entgegenzuwirken, soll künftig neben der Landwirtschaft auch die Nutzung der existierenden Betriebsgebäude und -flächen durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Hinblick auf zu erwartende Geruchsmissionen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen und auf benachbarte Bebauungen sowie das im Plangebiet zulässige landwirtschaftliche Lohnunternehmen einwirken, ist folgendes festzustellen:

Die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL 2008) kann im Bauleitplanverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. In der Geruchsmissions-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."

Die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandene Bebauung, zu der eine nördlich liegende ehemalige Hofstelle und ein südwestlich liegendes Wohngebäude gehören, ist aufgrund der räumlichen Lage und der landwirtschaftlich geprägten Strukturen in der Umgebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen. 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. Mit der Absicherung der im Plangebiet bereit seit Langem bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind daher keine erheblichen Geruchsmissionsbelastungen verbunden. Somit sind keine Einschränkungen der Betriebsausübung des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten. Hinsichtlich der Betriebsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die landwirtschaftliche Nutzung bereits gegenwärtig bei einer Erweiterung der Tierzahlen hinsichtlich der Geruchsmissionen auf die benachbarte Bebauung Rücksicht nehmen muss. Planungsbedingt sind somit weder eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung noch unzumutbare Geruchsbelastungen im Bereich der benachbarten Bebauung zu erwarten.

Hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Nutzung von Betriebsgebäuden und -anlagen durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen ist davon auszugehen, dass diese gewerbliche Nutzungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen und daher keinem besonderen Schutzanspruch hinsichtlich möglicher Geruchsbelastungen unterliegen. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Betriebsgebäude und -anlagen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen in Gebäuden vorgesehen sind.

Weitere landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht betroffen, so dass in Verbindung mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstrukturen eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange nicht zu erwarten ist.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Es wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Köhlen typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu tolerieren sind.

Die Erschließung angrenzender und hinterliegender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch künftig über die Kreisstraße 39 und die Wirtschaftswege sichergestellt.

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen 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. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 39 (Heinschenwalder Straße), außerhalb der für die Kreisstraße festgesetzten Ortsdurchfahrt. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen (Teil des Flurstücks 18) ausgehend von der öffentlichen Straße über zwei ca. 5,00 m und ca. 10,00 m breite, private Grundstückszufahrten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll auch künftig von der Kreisstraße aus nur über die bereits bestehenden privaten Grundstückszufahrten (Heinschenwalder Straße 29) erfolgen. Weitere Grundstückszufahrten vom Plangebiet zur K 39 sind aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht vorgesehen. Es ist ferner davon auszugehen, dass der planungsinduzierte Verkehr über die K 39 zügig abgeführt werden kann.

Da neben der im Süden des Plangebietes festgesetzten 5,00 m breiten Zufahrt eine zweite mind. 10,00 m breite Zufahrt zum Plangebiet existiert und planungsrechtlich gesichert wurde, ist eine problemlose Abwicklung des zu erwartenden Begegnungsverkehrs zwischen Betriebsfahrzeugen des Lohnunternehmens (max. zulässige Fahrzeugbreite nach StZVO 3,00 m), landwirtschaftlichen Fahrzeugen/ Betriebsfahrzeugen des Lohnunternehmens sowie mit Pkws gewährleistet. Die 5,00 m breite Zufahrt muss daher nicht für den Begegnungsverkehr von Betriebsfahrzeugen genutzt werden, so dass ein Rückstau auf der K 39 nicht zu befürchten ist. Die Erschließung des Plangebietes sowie ein geordneter Betriebsablauf sind somit sichergestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der für die K 39 festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen entlang der Landes- und Kreisstraßen außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die Straßenbaubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Die im Südwesten des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsgebäude und das Wohnhaus halten bereits gegenwärtig einen Abstand von weniger als 20,00 m zur Kreisstraße ein. Da sich die

Gebäude somit innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße befinden, wird die vorgesehene planungsrechtliche Absicherung des Gebäudebestandes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Kreisstraße oder der öffentlichen Belange führen. Die Errichtung von Neubauten ist innerhalb der Anbauverbotszone jedoch ausgeschlossen.

Über die K 39 ist zugleich die regionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Köhlen über den KVG-Busverkehr gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Plangebiet auf etwa der Höhe des Wohnhauses Heinschenwalder Straße 29.

Abschließend ist anzumerken, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin wegemäßig uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege erschlossen sind.

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH - Netzregion Cuxhaven/ Delmenhorst.

Im Plangebiet können sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass vorhandene Versorgungsleitungen zu erhalten sind. Sie dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Bei einer ggf. erforderlichen Anpassung der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind die maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu beachten. 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.

Trink- und Löschwasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen der Satzung des Wasserbandes durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt.

Da eine ausreichende Löschwassermenge über die vorhandenen Hydranten nicht bereitgestellt werden kann, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet eine eigene Löschwasserentnahmestelle (z. B. ein Bohrbrunnen) mit einer ausreichenden Löschwasserkapazität zu installieren ist. Der genaue Standort der Entnahmestelle und die erforderliche Löschwasserkapazität sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Schmutzwasserentsorgung liegt beim Wasserverband Wesermünde. Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird daher über die Kanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Köhlen zugeführt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes somit sichergestellt. Dies auch unter dem Aspekt, dass mit Blick auf die im Plangebiet bereits existierenden Nutzungen (Landwirtschaft und landwirtschaftliches Lohnunternehmen)

planungsbedingt nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Abwasseranfalls zu rechnen ist und die Kapazität der Kläranlage daher ausreicht.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom sichergestellt.

Im Planbereich können sich Telekommunikationsanlagen des Versorgungsunternehmens befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich Oberflächenwasser soll aufgrund der anstehenden sandigen Böden auf den privaten Grundstücken in geeigneten Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) gesammelt und versickert werden. Die Sickeranlagen sind gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 zu bemessen und zu gestalten. In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie vorgeschriebene Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen.

Im Bereich der gewerblichen Nutzung ist anfallendes, verunreinigtes Oberflächenwasser zum Schutz des Grundwassers vor eventuellen Schadstoffeinträgen vor der Versickerung durch geeignete Systeme (z. B. Ölabscheider, Sandfilter etc.) ausreichend zu reinigen. Bei nachfolgenden Baumaßnahmen sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, z. B. der Niedersächsischen Bauordnung und des Wasserhaushaltsgesetzes, die technischen Baubestimmungen und Regelwerke, die Arbeitsstättenverordnung, die Unfallverhütungsregelungen etc. einzuhalten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist es zu empfehlen, dass defekte Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung oder Versickerung des Oberflächenwassers von gewerblich genutzten Flächen eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Erforderliche Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind daher mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven rechtzeitig abzustimmen und dort zu stellen.

Da das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung liegt, keine besondere Bodenfunktionen aufweist, an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist und zudem bereits weitestgehend bebaut ist und durch einen Lohnbetrieb und einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird, sind besondere Anforderungen an die Belange der Wasserwirtschaft, den Grundwasser- und Bodenschutz nicht zu stellen.

Abfallentsorgung

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

13. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 18.03.2019 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

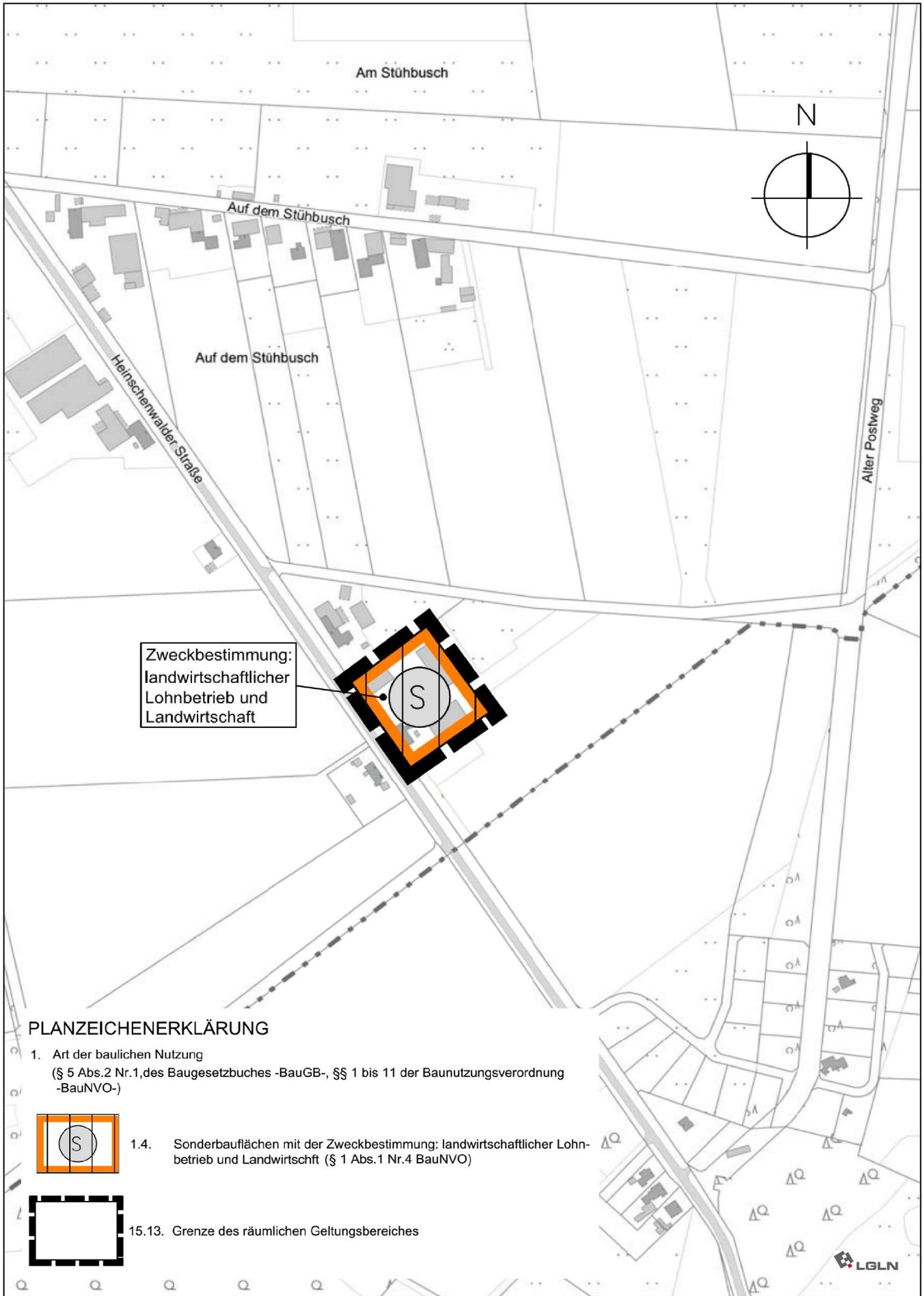
PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den 19.03.2019

.....

14. ANHANG

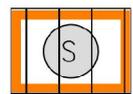
- Planzeichnung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Köhlen (Auszug)



Zweckbestimmung:
landwirtschaftlicher
Lohnbetrieb und
Landwirtschaft

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



1.4. Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und Landwirtschaft (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches