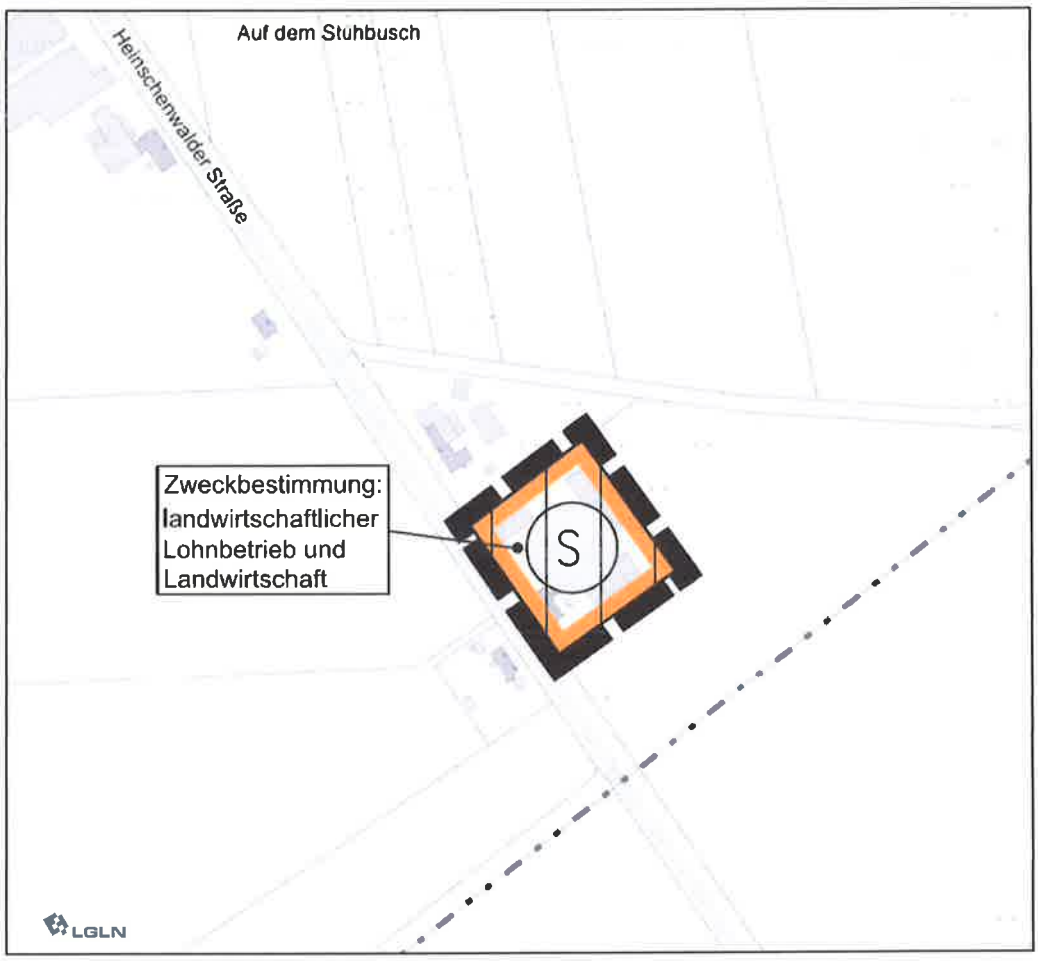
STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

8. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES TEILPLAN BEDERKESA, TEILBEREICH KÖHLEN



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Ziel und Inhalt der Planung

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. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Geestland am 18.03.2019 gefasst.

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. Ferner findet sich ein betrieblich genutztes, eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude. Insgesamt sind derzeit bereits rund 80 % des Betriebsgeländes bebaut und versiegelt. Hervorzuheben sind die im Westen des Betriebsgeländes vereinzelt vorkommenden großkronigen Laubbäume. Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt ausgehend von der K 39 (Heinschenwalder Straße) über zwei vorhandene private Grundstückszufahrten.

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.

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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Ferner ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Biotoptypenkartierung durchgeführt worden.

Da die Flächen des Plangebietes bereits zu rd. 80% bebaut und versiegelt sind, werden 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.

Durch die Planung werden 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 in Anspruch genommen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden aufgrund der im Rahmen der Planung nicht ausgelöst oder durch vorgesehenen Vermeidungsvorkehrungen vermieden. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist außerdem ein entsprechender Hinweis zu den §§ 39 bis 44 BNatSchG in die Planung aufgenommen worden.

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.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise geäußert worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vonseiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landkreis Cuxhaven

Der Landkreis Cuxhaven hat auf das Erfordernis einer landschaftsgerechten, effektiven Eingrünung des Betriebsgeländes nach Nordosten und Südosten hingewiesen. Die Stadt Geestland hält die die vorhandene Eingrünung des Plangebietes für ausreichend, da die Absicherung der vorhandenen Bausubstanz bzw. der Nutzungen im Vordergrund steht und über den Erhalt des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und Anlagen hinaus Neu- und Erweiterungsbauten nur in gewissem Rahmen zu erwarten sind. Folglich werden sich mit der Planung keine erheblichen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Da sich die Wahrnehmbarkeit der Gebäude somit nicht wesentlich verändern wird, die existierende Eingrünung bestehen bleibt und sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben werden, kann auf eine ergänzende landschaftliche Einbindung des Betriebsgeländes im Nordosten und Südosten verzichtet werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass sich die Abgrenzung der Bauflächen an den vorhandenen Siedlungsstrukturen orientiert und ein Hinausschieben der Bebauung in den Landschaftsraum vermieden wird.

Der Landkreis regt an, dass im Plangebiet keine Fahrzeugwäschen zulässig sein sollten, da ein geeigneter Waschplatz derzeit nicht vorhanden ist. Darüber hinaus wäre der Platzbedarf für die Errichtung eines Waschplatzes zu prüfen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll dem ansässigen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb über die planungsrechtliche Absicherung hinaus auch eine betriebliche Entwicklungsperspektive eröffnet werden. Dementsprechend wird die Möglichkeit, künftig einen Waschplatz für eigene Fahrzeuge zu errichten, von der Stadt Geestland nicht explizit ausgeschlossen. Die Flächen des Plangebietes sind für die Errichtung eines Waschplatzes zudem ausreichend dimensioniert.

Der Landkreis weist darauf hin, dass ergänzende Ausführungen mit Blick auf die Erforderlichkeit der Planung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aufgenommen werden sollten. Die Stadt Geestland hat hierzu folgende ergänzende Ausführungen in die Begründung aufgenommen: 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 Aus-

weisung eines Sonstigen Sondergebietes 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 Bauleitplanung 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 des Sonstigen Sondergebietes 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.

Des Weiteren hat der Landkreis darauf aufmerksam gemacht, dass die Stadt Geestland im Rahmen ihrer Planung darlegen sollte, wo sich im Stadtgebiet weitere landwirtschaftliche Lohnunternehmen befinden, um so ggf. vorhandene Versorgungslücken aufzudecken und durch steuernde, weitere Flächennutzungsplan-Änderungen zu schließen. Ergänzend weist der Landkreis in diesem Zusammenhang auf den B-Plan Nr. 200 "Lohnunternehmen an der K 62" der Stadt Geestland hin, der einen bislang ungenutzten Bereich für Lohnunternehmen vorhält.

Aufgrund der Hinweise des Landkreises hat die Stadt Geestland eine Aufstellung der im Stadtgebiet aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen erstellt. 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. 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 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.

Der Landkreis weist auf mögliche Erweiterungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Lohnunternehmens hin und hält daher ergänzende Erläuterungen für die Abgrenzung des Plangebietes für erforderlich. Die Stadt Geestland hält an der vorgenommenen Abgrenzung des räumlichen

Geltungsbereiches fest, da die nördlich angrenzenden Flächen 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 Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Mit Blick auf die Umweltauswirkungen sowie die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die nördlich des Plangebietes liegenden Flächen daher künftig nicht durch den Lohnunternehmer als Abstellfläche für seine Maschinen, Fahrzeuge oder Geräte genutzt werden können. Nichtsdestotrotz stehen dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen innerhalb des Sondergebietes hinreichende betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten durch eine spätere Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Bausubstanz oder nachfolgende bauliche Erweiterungen zur Verfügung, so dass auch mit Blick auf die Betriebsentwicklung eine Vergrößerung des Geltungsbereiches nicht erforderlich wird.

Der Landkreis weist auf die besonderen Anforderungen des Grundwasser- und Bodenschutzes sowie an die Belange der Wasserwirtschaft hin und nimmt hierbei Bezug auf ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 der Stadt Geestland. Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplan-Änderung liegt, im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 200, weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, weist keine besondere Funktionen für den Boden auf, ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und zudem bereits weitestgehend bebaut und wird durch einen Lohnbetrieb und einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Insofern ist eine Übertragbarkeit der Hinweise des Landkreises auf die hier vorliegende Planung nicht gegeben. Herausragende Anforderungen an die Belange der Wasserwirtschaft, den Grundwasser- und Bodenschutz sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte zudem nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist für die vorliegende Planung davon auszugehen, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, z. B. der Niedersächsischen Bauordnung und des Wasserhaushaltsgesetzes, die technischen Baubestimmungen und Regelwerke, die Arbeitsstättenverordnung, die Unfallverhütungsregelungen etc. bei nachfolgenden Baumaßnahmen eingehalten werden.

Der Landkreis befürchtet, dass die zweite 5,00 m breite Zufahrt nicht für den Begegnungsverkehr geeignet ist und sich somit Verkehrsbehinderungen auf der Kreisstraße ergeben könnten. Die Stadt Geestland nimmt hierzu wie folgt Stellung: 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 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.

Der Landkreis macht darauf aufmerksam, dass von gewerbliche landwirtschaftliche Lohnunternehmen Emissionen ausgehend können. Daher sollte die Stadt Geestland die zukünftigen Lärmimmissionen ermitteln und im Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung aufzeigen. Dementsprechend sind von der Stadt Geestland folgende Ausführungen in den Umweltbericht aufgenommen worden: 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 Geruchsimmissionen, 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 Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen, 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 Verkehrslärmbelastung der Anwohner jedoch nicht zu erwarten.

UHV Nr. 82 Geeste

Der UHV regt an, dass ein Entwässerungskonzept für die Ableitung des unbelasteten und belasteten Oberflächenwassers bei weiteren zusätzlichen Versiegelungen aufgestellt werden sollte.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 217 wird daher darauf hingewiesen, dass in den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie vorgeschriebene Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen sind.

Wasserverband Wesermünde

Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass die Druck- und Leitungsverhältnisse im Planbereich für eine Löschwasserversorgung nicht geeignet sind.

Da eine ausreichende Löschwassermenge über die vorhandenen Hydranten nicht bereitgestellt werden kann, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung daher 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.

Geestland, den 03.04.2019

.....
Bürgermeister

STADT GEESTLAND