

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB für den Bereich der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Bereich Elmlohe der Stadt Geestland

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

(1) Mit der geplanten Umnutzung der bisher bestehenden Pferdehaltung sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder Veränderungen des Landschaftsbildes im Änderungsbereich verbunden, da der Bereich bereits annähernd soweit möglich bebaut und versiegelt ist. Bauliche Erweiterungen sind nicht geplant. Eine vorhandene und geschützte Wallhecke wird in ihrer Substanz voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

(2) Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die bestehenden baulichen Anlagen außer für die vorhandene Pferdehaltung auch für Betriebseinheiten eines im Bereich Kührstedt ansässigen landwirtschaftlichen Lohnbetriebs rechtmäßig nutzen zu können. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortschaft Elmlohe und unmittelbar an der Kreisstraße K62 „Am Beek“ sowie an der Einmündung zum „Schafhausenweg“. Gegenüber der offenen Landschaft wird der Bereich durch eine bestehende und teilweise gesetzlich geschützte Baumhecke wirksam abgeschirmt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

(3) Mit der angestrebten Umsiedlung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens wird der Ziel- und Quellverkehr am neuen Standort zunehmen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße K 62 mit zwei vorhandenen Zufahrten sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen zu erwarten. Zugleich wird der Ziel- und Quellverkehr zwischen dem bisherigen Standort in Kührstedt und Einsatzgebieten im Bereich bei Elmlohe abnehmen. Insgesamt wird die Betriebsverlagerung zu einer Verringerung des betrieblich bedingten Verkehrsaufkommens führen. Im Übrigen werden für den Änderungsbereich nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zu erwartenden Immissionen bleiben in einem für Mischgebiete und der ländlichen Lage entsprechenden verträglichen Ausmaß. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

(1) Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ließen keine umweltrelevanten Bedenken erkennen, die die Realisierung des geplanten Vorhabens an sich in Frage stellen würden.

(2) Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Cuxhaven waren jedoch Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 (3) BauGB) vorgebracht worden. Begründet wurden die Zweifel mit zeitgleichen ähnlichen Bauleitplanverfahren obwohl der Bebauungsplan Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ am südöstlichen Ortsrand von Elmlohe seit 2015 rechtskräftig vorliegt, aber ungenutzt ist. Der Stadt Geestland wurde deshalb empfohlen, zur Begründung der hier eingeleiteten Entwicklung im Rahmen ihrer Planung(-en) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung darzulegen, wo sich im Stadtgebiet weitere landwirtschaftliche Lohnunternehmen befinden um ggf. bestehende Versorgungslücken aufzudecken und steuernde Maßnahmen einzuleiten.

(3) Den Anregungen des Landkreises Cuxhaven ist die Stadt Geestland insoweit gefolgt, dass der Bestand der im Stadtgebiet tätigen Lohnunternehmen erfasst und in einer Übersicht dargestellt worden ist. Die vom Landkreis erhofften Erkenntnisse und Aussagen bezüglich möglicher Versorgungslücken konnten daraus jedoch nicht abgeleitet werden, was ganz wesentlich davon abhängt, dass sich die Lohnunternehmen unter den Bedingungen der allgemeinen Strukturveränderungen in der Landwirtschaft und den besonderen örtlichen Rahmenbedingungen entwickeln und entwickelt haben. Ein solcher Prozess steuert sich selbst und ist durch die Verwaltung in Einzelfällen lediglich zu begünstigen oder zu beschränken. Eine Versorgungsplanung für das gesamte Stadtgebiet ist nicht realistisch.

(4) Zum brachliegenden Bebauungsplan Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ ist Folgendes zu erklären: Diesem Bauleitplanverfahren lag der konkrete Bedarf desselben Betriebes zu Grunde, wie für die hier vorliegende 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa. Der Betrieb hat im Jahr 2015 auch einen entsprechenden Bauantrag gestellt, der jedoch 2016 zurückgezogen werden musste. Diese Rücknahme war aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich geworden. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet WSIII wären mit der Umsetzung der erforderlichen Schutzmaßnahmen Kosten in siebenstelliger Höhe entstanden. Damit wären die finanziellen Möglichkeiten des Betriebes deutlich überschritten worden.

(5) Der Landkreis Cuxhaven hat weiterhin in Frage gestellt, ob sich ein gewerbliches landwirtschaftliches Lohnunternehmen auf der Grundlage einer gemischten Baufläche (M) planungsrechtlich realisieren lässt, da gewerbliche landwirtschaftliche Lohnunternehmen auf Grund der von ihnen ausgehenden Emissionen selbst in einem Dorfgebiet unzulässig sein können. Die Stadt Geestland vertritt jedoch die Auffassung, dass sich nach allgemeiner Kenntnislage landwirtschaftliche Lohnunternehmen in einer gemischten Baufläche (M) planungsrechtlich durchaus realisieren lassen, sofern man unterstellt, dass das Nutzungs- und Emissionsprofil des Betriebes nicht wesentlich von dem Profil eines landwirtschaftlichen Betriebes entsprechender Größe abweicht und selbstverständlich das Wohnen nicht wesentlich stört. Der in der Erntezeit entstehende Ziel-/Quellverkehr kann im Vergleich zu einem klassischem landwirtschaftlichen Betrieb sogar geringer sein, da 1. die Ackerflächen und die zu erntenden gesamten Getreidemengen kaum zunehmen und 2. der Fahrerwechsel in der Erntezeit regelmäßig an den Einsatzorten stattfindet, also ohne zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr am Betriebsstandort.

(6) Zu dem Vorhaben des betroffenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens liegt bereits eine ältere schalltechnische Stellungnahme vor, die in Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 200 im Jahr 2014 erstellt wurde und grundsätzlich auch für die 9. FNP-Änderung teilweise anwendbar ist. Für den Standort des B-Planes Nr. 200 musste z.B. ein Wohngebiet an der K 62 gegenüber der perspektivischen Ein-/Ausfahrt des Lohnbetriebes berücksichtigt werden, was die geplante Nutzung als Lohnunternehmen an jenem Standort an sich aber nicht in Frage gestellt hat. Dagegen sind solche Konflikte mit benachbarten Nutzungen am Standort der 9. FNP-Änderung nicht oder zumindest nicht in dem Ausmaß wie am Standort des B-Planes Nr. 200 zu erwarten. Eine erneute schalltechnische Untersuchung auf Grundlage eines erneuten Betriebskonzeptes ist daher in Zusammenhang mit der FNP-Änderung nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich kommt der noch unbebaute Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ am südöstlichen Siedlungsrand von Elmlohe als alternativer Standort für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen in Frage. Dieser Bebauungsplan war sogar ursprünglich als Standort für das gleiche Lohnunternehmen aufgestellt worden, für das nunmehr der Standort im Bereich der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa vorgesehen ist. Aber aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem Wasserschutzgebiet WSIII würden wegen der erforderlichen Schutzmaßnahmen Kosten in siebenstelliger Höhe entstehen, was die finanziellen Möglichkeiten des Betriebes deutlich überschreiten würden. Weitere alternative Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

Geestland, den 04.03.2019

L.S.

gez. Krüger

.....
(Der Bürgermeister)