

# STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## 2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH DEBSTEDT (ROSENBURG)



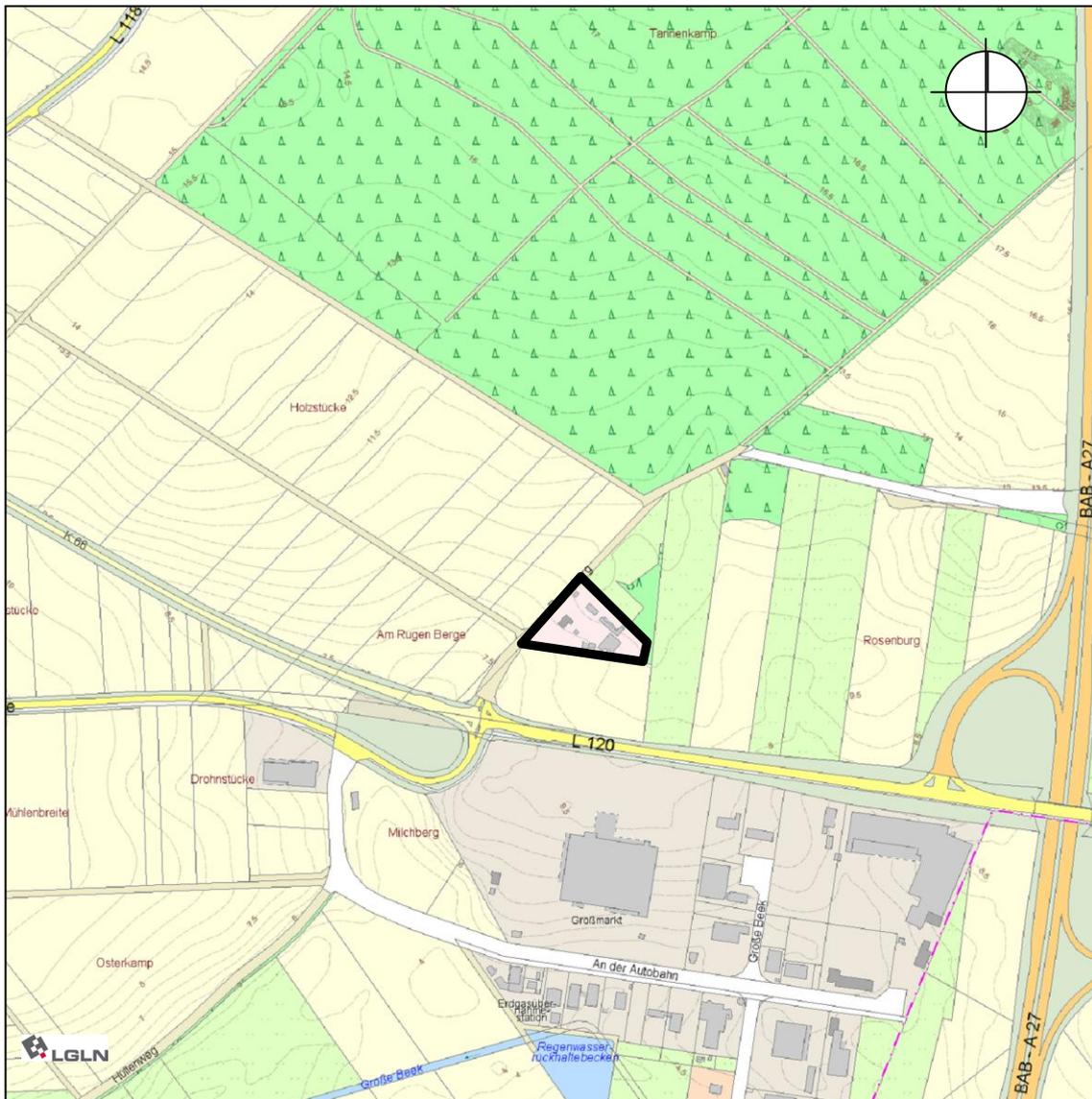
BEGRÜNDUNG

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	6
5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
6. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN	8
7. UMWELTBERICHT	8
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	19
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	20
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	20
11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	20
12. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	21
13. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	21
14. VERFAHREN	24
15. ANHANG	25
• Planzeichnung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland, Teilbereich Debstedt - Auszug	
• Planzeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	

## 1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am 03.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt (Rosenburg) gefasst.

Der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

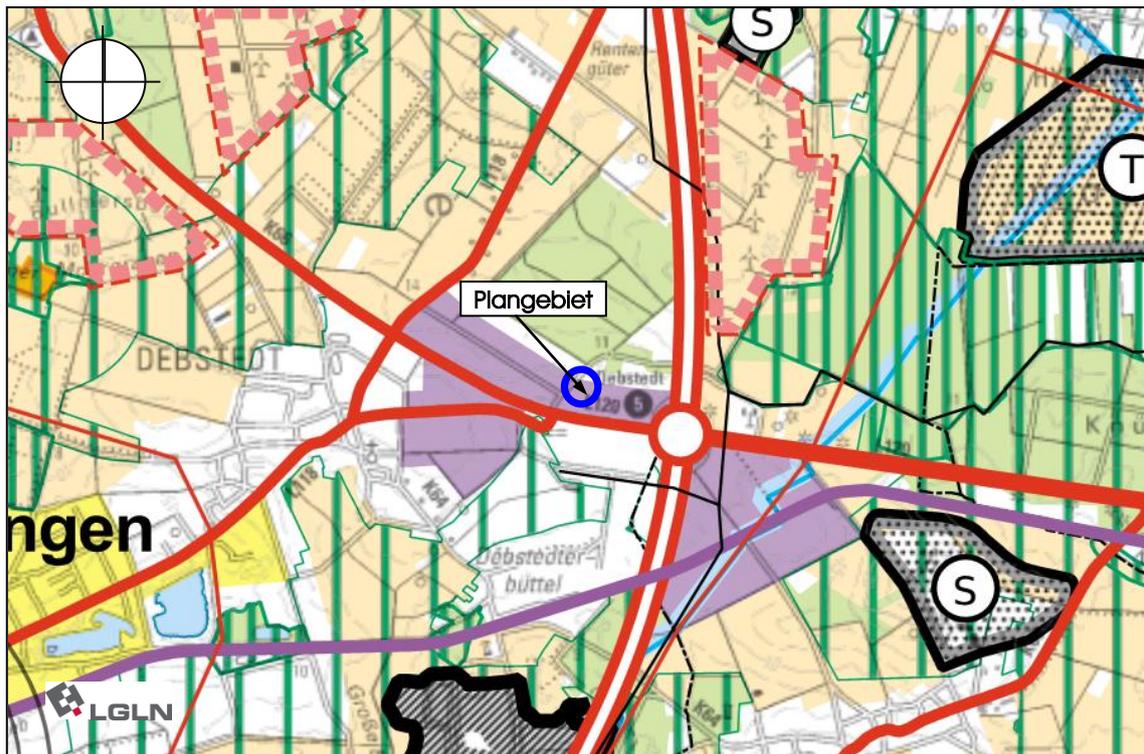
Übersichtskarte mit Darstellung der Lage  
der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2. 1. Regionales Raumordnungsprogramm

Die 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 Debstedt der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 innerhalb eines Vorranggebietes "Industrie und Gewerbe" sowie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven großräumig ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, so dass dem Bereich bereits auf Ebene der Regionalplanung eine besondere Bedeutung und Eignung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung des Landkreises und der Stadt Geestland zugewiesen worden ist. Da das Plangebiet Teil dieses Vorranggebietes ist, kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass hier eine Eignung für ein Gewerbegebiet vorliegt. Darüber hinaus müssen künftige Nutzungen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung des Vorranggebietes vereinbar sein. Dies wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Mit Blick auf das im RROP ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ist festzustellen, dass auch bei einer künftigen Entwicklung dieser Flächen die im Plangebiet bereits existierende Bebauung zu berücksichtigen wäre. Da die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehene gewerbliche Baufläche aufgrund der geringen Größe und der räumlichen Lage an einer Erschließungsstraße in die Entwicklung des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe integrierbar ist, sind negative Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen Leherheide und der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung eine Versickerung und Untergrundverrieselung von gewerblichen Abwasser (hierzu gehören laut § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen) nicht zulässig. Um die Abwasserentsorgung für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung dennoch sicherstellen zu können und Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu vermeiden, soll das im Plangebiet anfallende Abwasser bis zum Anschluss an eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation künftig dezentral in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dann durch einen Fachbetrieb abgefahren und entsorgt werden. Der Bau und der Betrieb von Abwassersammelgruben ist in der Wasserschutzzone III A zulässig, unterliegt jedoch der Genehmigungspflicht. Sobald die Stadt Geestland im Zusammenhang mit der Entwicklung eines größeren Gewerbestandortes nördlich der L 120 eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation realisiert, soll dann ein Anschluss des Plangebietes an diese öffentliche Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann somit auch an die künftige Entsorgungskonzeption für ein Industrie- und Gewerbegebiet angepasst werden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen ist daher davon auszugehen, dass eine geordnete und mit der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbare Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt und die angestrebte gewerbliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes umsetzbar ist.

Um eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes sowie des Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung" zu vermeiden, soll zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, innerhalb des Plangebietes erheblich eingeschränkt werden. Zulässig sollen nur mobile Einrichtungen sein sowie Anlagen, die die Bagatellgrenze der AwSV nicht überschreiten. Die Schutzbestimmungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide sind zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung ist folglich auch mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorranggebietes nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehene Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist daher mit der im RRÖP ausgewiesenen Potenzialfläche für die Gewerbe- und Industrieentwicklung (Vorranggebiet) vereinbar.

Gleichwohl prüft die Stadt Geestland die Möglichkeit, in einem größeren Planbereich südlich und nördlich der L 120 ein Gewerbegebiet zu entwickeln, um den künftig zu erwartenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Hierzu wird die Stadt Geestland entsprechende Grundstücksverhandlungen führen. Kurzfristig ist jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, so dass die Stadt Geestland mit der hier in Rede stehenden Planung eine Absicherung des Standortes und der Ansiedlungsmöglichkeiten für Kleingewerbe anstrebt.

Negative Auswirkungen auf das im RRÖP nördlich des Plangebietes dargestellte Vorbehaltsgebiet Wald sind aufgrund des Abstandes der gewerblichen Baufläche von mehr als 100 m nicht zu erwarten. Um eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes sowie des Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung" zu vermeiden, soll zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, innerhalb des Plangebietes erheblich eingeschränkt werden. Zulässig sollen nur mobile Einrichtungen sein sowie Anlagen, die die Bagatellgrenze der AwSV nicht überschreiten. Die Schutzbestimmungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide sind zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

## 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 Regeln. Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 u. 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. Mit der Bauleitplanung wird dem Brachliegen von bebauten Flächen entgegengewirkt und ein längerfristiger Leerstand vorhandener Gebäude verhindert. Zugleich wird damit auch ein weiterer Flächenverbrauch von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden. Die Nutzung der existierenden Erschließungsstraße trägt außerdem dazu bei, dass keine weiteren Versiegelungen entstehen werden. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel beachtet werden.

## 3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Teilflächennutzungsplan Langen weist für das in Debstedt liegende Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Das Plangebiet liegt ferner in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Langen/ Leherheide.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet finden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft, während südlich der K 66 Gewerbe- und Sonderbauflächen und weiter nördlich Flächen für die Forstwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Kreisstraße sowie die östlich verlaufende Bundesautobahn A 27 sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Längen, Teilbereich Debstedt

#### 4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt, unmittelbar östlich der Straße "Rosenburg" und nördlich der Kreisstraße 66 bzw. der Landesstraße 120. Die Autobahn A 27 verläuft rund 350 m östlich. In räumlicher Nähe des Plangebietes findet sich südlich der K 66 ein Großhandelsstandort sowie ein großflächiges Gewerbegebiet, das verschiedene Branchen wie z. B. Kfz-Gewerbe, Metallbau, Baugewerbe, Baustoffhandel, Recycling- und Metallbaubetriebe, chemische Industrie sowie Dienstleistungsgewerbe beherbergt.

Das Plangebiet wird durch ein Betriebsgelände gekennzeichnet, das ehemals als Munitionslager der Bundeswehr errichtet wurde. Nach der Aufgabe der ursprünglichen militärischen Nutzung ist das Betriebsgelände, das mehreren Gebäude umfasst, zum überwiegenden Teil langjährig gewerblich (z. B. für die Lagerhaltung) genutzt worden. Neben den gewerblichen Anlagen steht für das betriebsbezogene Wohnen im Westen außerdem ein Betriebsleiterwohnhaus mit Gartenfläche zur Verfügung. Die überwiegend eingeschossigen, relativ niedrigen Gebäude weisen dabei nutzungsbedingt unterschiedliche Größen und Baustile auf. Hinzutreten außerdem befestigte Außen- und Zufahrtsflächen, so dass insgesamt rd. ein Drittel der Fläche des Plangebietes bebaut ist. Das gesamte Areal ist zudem durch eine Zuananlage abgeschlossen. Hervorzuheben ist außerdem der am Rand des Plangebietes vorhandene dichte, ortsbildprägende Laubbaumbestand, durch den die baulichen Anlagen landschaftlich gut eingebunden werden. Daher ist der überwiegende Teil der Gebäude visuell kaum wahrnehmbar und nur von der Straße "Rosenburg" aus bestehen Blickmöglichkeiten auf einzelne bauliche Anlagen. Angrenzend an das Plangebiet finden sich ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Erschlossen wird das Plangebiet über die westlich angrenzende Straße "Rosenburg", die in die Kreisstraße 66/ L 120 mündet. Die Abwasserentsorgung erfolgt zurzeit dezentral über eine genehmigte Kleinkläranlage.

## 5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Teilflächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung der im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzung sowie für die Absicherung des Betriebsgeländes und des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Die Nutzung von ehemals militärischen Anlagen dient somit der wirtschaftlichen Nutzung/ Verwertung von bestehenden Gebäuden und damit langfristig auch ihrer Erhaltung. Daneben soll die Planung mittel- bis langfristig auch gewisse Entwicklungsperspektiven für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten. Der am Rand des Plangebiets existierende großkronige Laubbaumbestand soll erhalten werden, um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Mit der Planung werden daher die Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung am Standort sichergestellt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung auch um eine Angebotsplanung handelt, ist eine Erweiterung von Gebäuden oder eine Neuerrichtung von betrieblichen Anlagen möglich. Konkrete Ansiedlungsabsichten oder der Umfang künftiger baulicher Erweiterungen können auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan jedoch noch nicht benannt werden. Die Stadt Geestland geht jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten davon aus, dass sich der Standort vor allem für die Ansiedlung von Kleingewerbe eignet. Mit Blick auf den Erhalt des randlichen Gehölzbestandes ist zudem davon auszugehen, dass sich Neu- oder Erweiterungsbauten vorrangig auf den Bereich des existierenden Betriebsgeländes konzentrieren werden. Ein Abriss vorhandener Gebäude ist derzeit nicht vorgesehen, allerdings auch nicht ausgeschlossen.

Der gewählte Standort bietet sich dabei aufgrund der guten Erschließungsmöglichkeiten über die K 66/ L 120 und die A 27 sowie der räumliche Nähe zu dem südlich der Kreisstraße bereits existierenden Gewerbestandort und den damit ggf. verbundenen Synergieeffekten für eine gewerbliche Entwicklung an. Des Weiteren sind in der direkten Umgebung des Plangebietes keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden, so dass Konflikte hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen vermieden werden.

Mit Blick auf den demographischen Wandel und die Attraktivität einer Gemeinde für die Bindung und den Zugewinn von Einwohnern haben Arbeitsstätten sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort einen hohen Stellenwert. Vor dem Hintergrund der besonderen Stellung, die die Stadt Geestland aufgrund ihrer Größe, ihrer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie der räumliche Lage an der Autobahn A 27 im Landkreis Cuxhaven einnimmt, soll die geplanten gewerblichen Entwicklung dem Erhalt und der Schaffung von örtlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen dienen sowie zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung des vorhandenen Unternehmensansatzes und der Förderung der Wirtschaftskraft im Landkreis und der Stadt Geestland beitragen. Zugleich bieten sich der Bevölkerung Erwerbsmöglichkeiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen-Leherheide in der Wasserschutzzone III A. Daher sollen zum Schutz des Bodens und der Gewässer vor Verunreinigungen innerhalb der gewerblichen Baufläche Betriebe und Anlagen zum Lagern, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe und zum Verwenden wassergefährdender Stoffen im Sinne des § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind lediglich nicht ortsfeste und nicht ortsfest benutzte Anlagen (z. B. Krafffahrzeuge), in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie die in § 1 Abs. 3 AwSV genannten oberirdischen Anlagen (Bagatellregelung). Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind jedoch bei einer künftigen Nutzung grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind planungsbedingt nicht zu erwarten.

## 6. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH DEBSTEDT

Die Stadt Geestland führt die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt durch, um die im Flächennutzungsplan bislang ausgewiesenen rd. 0,580 ha umfassenden Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen (G) umzuwandeln. Das Plangebiet wird ferner als Bereich dargestellt, für den eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Aufgrund des am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbaumbestandes sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Des Weiteren wird auf die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Langen/Leherheide hingewiesen.

## 7. UMWELTBERICHT

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

### 7.1 Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung

Ziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Debstedt ist es, durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortsetzung der gewerblichen Nutzung sowie für eine Absicherung des Betriebsgeländes und des Gebäudebestandes zu schaffen und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu eröffnen.

Nachfolgend sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt:

Größe des Geltungsbereiches:	- 0,580 ha
Art der baulichen Nutzung:	- gewerbliche Baufläche (G)
Verkehrerschließung:	- die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Rosenburg"
Ökologische Aspekte:	- Erhalt des Laubbaumbestandes - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von Naturböden, Böden mit hoher Natürlichkeit, hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltenen Vorkommen ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da für die Planung bereits bebaut und gewerblich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ⇒ keine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
- die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstel-	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen

lung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	gen ⇒ Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen für planungsbedingte Eingriffe ⇒ Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestandes
– die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die in § 2 Abs. 1 BNatSchG genannten Grundsätze zu verwirklichen (§ 1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen

## 7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt östlich von Debstedt östlich der Straße "Rosenburg".

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

Flächennutzungen: Das Plangebiet wird durch ein gewerblich genutztes Betriebsgelände und einen randlichen Laubbaumbestand geprägt.

Relief: Das Gelände ist weitgehend eben.

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

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope: Im Plangebiet kommen weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturparkflächen noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vor. Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## 7.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Informationsquellen /Methodik

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2018), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2018), Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (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).

Das Plangebiet wird durch ein Betriebsgelände gekennzeichnet, das nach der Aufgabe der ursprünglichen militärischen Nutzung zum überwiegenden Teil langjährig gewerblich genutzt wurde. Am Rand des Plangebietes ist ein dichter, ortsbildprägender Baumbestand vorhanden. Die der Erschließung dienende Straße "Rosenburg" verläuft an der Westseite des Plangebietes. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

### Biotoptypen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Kürzel <sup>1</sup>	Biotoptyp <sup>1</sup>	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe <sup>2</sup>	Gefährdung/ Rote Liste <sup>3</sup>
OGG	Gewerbegebiet	I	-
HPS	sonstiger standortgerechter Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Laubbäumen	III	-

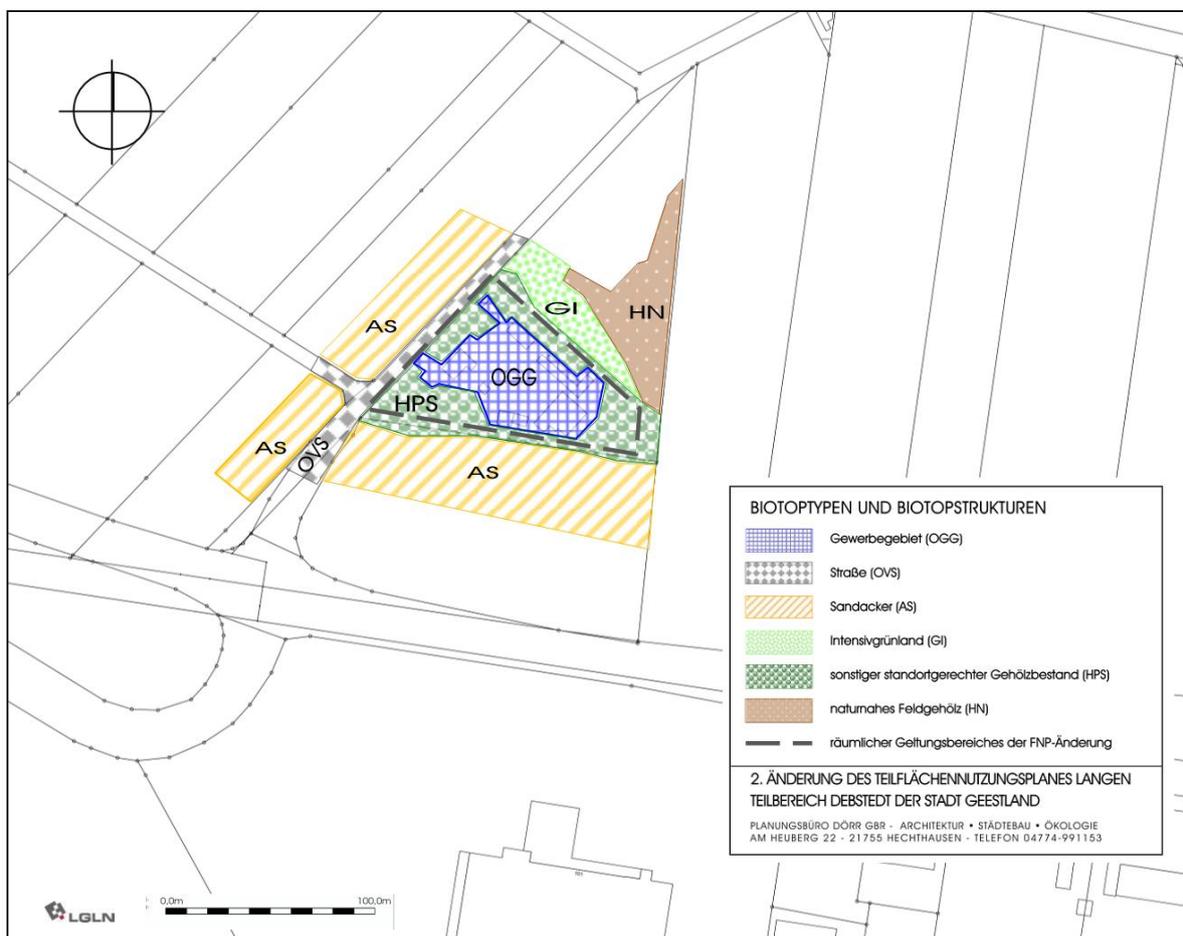
<sup>1</sup> nach v. Drachenfels (2016), <sup>2</sup> nach NLWKN (2012/ 2015), <sup>3</sup> nach NLWKN (2012/ 2015)

#### 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



#### Gewerbegebiet (OGG)

Auf dem gewerblich genutzten Betriebsgelände befinden sich mehrere Betriebsgebäude sowie ein Betriebsleiterwohnhaus mit Gartenbereich. Die überwiegend eingeschossigen, relativ niedrigen Gebäude weisen dabei nutzungsbedingt unterschiedliche Größen und Baustile auf. Hinzutreten außerdem befestigte Außen- und Zufahrtsflächen. Die unbebauten Freiflächen im Nahbereich der Gebäude und Erschließungsflächen werden durch Scherrasenareale und Gartenareale mit Ziergehölzen, einzelnen nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. Fichte, Koniferen) und schmalen Zierbeeten eingenommen. Das gesamte Plangebiet ist durch eine Zuananlage abgeschlossen.

### **Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)**

Das Betriebsgelände ist von einem ortsbildprägenden Laubbaumbestand umgeben, der sich vorwiegend aus Sandbirken, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Ahorn zusammensetzt. Hinzutreten vereinzelt Lärche, Hasel, Fichte und Kiefer. Die Kraut- und Strauchschicht des aus älteren und jüngeren Bäumen bestehenden Bestandes ist überwiegend gering ausgeprägt und wird von Brombeeren, Giersch und Brennnesseln eingenommen. Aufgrund der Altersstruktur und der Artenzusammensetzung ist davon auszugehen, dass die Gehölze Lebensraumfunktionen für heimische Vögel und Fledermäuse bieten.

### **Naturnahes Feldgehölz (HN)**

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein naturnahes Feldgehölz aus Stieleiche, Rotbuche, Kiefer, Hasel, Sandbirke sowie Hainbuche.

Aufgrund der Lage innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen, der relativ geringen Flächengröße sowie der überwiegend langgestreckten sowie z. T. schmalen Ausdehnung und der geringen Ausprägung der Strauch- und Krautschicht weist das Feldgehölz weder ein waldähnliches Klima noch mit Blick auf den Pflegezustand und die Produktivität des Bestandes eine forstwirtschaftliche Nutzfunktion auf. Der Gehölzbestand besitzt überdies keine besondere Bedeutung für die Erholung, da er touristisch nicht erschlossen ist und die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet sowie zu größeren Verkehrswegen die Attraktivität für die Erholungsnutzung mindert. Die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse, sind zudem als typisch für ein Feldgehölz dieser Größe einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist die an das Plangebiet im Norden angrenzende Gehölzstruktur nicht als Wald nach dem NWaldLG einzustufen.

### **Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten**

Während der Biotopkartierung im Oktober 2018 sind im Plangebiet weder gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen (2007) noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz festgestellt worden.

### **Schutzgut Boden**

#### **Informationsquellen**

Bodenkarte Niedersachsen BK 50 (LBEG 2017), eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2018), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2018), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2018), Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2018)

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

Aufgrund der räumlichen Lage im Bereich der Geest kommen im Plangebiet sandige Podsolböden mit guter Wasserdurchlässigkeit vor. Im Landkreis Cuxhaven ist dieser Bodentyp hinsichtlich der regionalen Verbreitung als „sehr häufig“ eingestuft, so dass nicht von einem seltenen Vorkommen auszugehen ist.

Im Bereich des Betriebsgeländes sind in den bebauten und befestigten Bereichen sowie in den unmittelbar angrenzenden Gartenbereichen aufgrund der anthropogenen Einflussnahme und der Versiegelungen stark überprägte Böden mit einer geringen bis sehr geringen Natürlichkeit und einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Boden vorhanden. Böden mit einer höheren Natürlichkeit und einer geringeren Überprägung finden sich jedoch am Rand des Plangebietes im Bereich des älteren Baumbestandes.

Naturböden, Böden mit besonderer Nährstoffarmut oder herausragend bzw. besonders feuchten oder trockene Standorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Die Bodenfruchtbarkeit bzw. das Ertragspotenzial sind als gering einzustufen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist relativ hoch, während gleichzeitig die Nitratauswaschungsempfindlichkeit der Böden hoch ist. Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturhistorischer Bedeutung.

Auf der Grundlage der vorstehenden Daten und Informationen ist die nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt worden.

### Bodenfunktionsbewertung

	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standort-eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine herausragend bzw. besonders feuchten Standortbedingungen</li> <li>- keine herausragend bzw. besonders trockenen Standortbedingungen</li> <li>- keine Nährstoffarmut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> <li>- keine besonderen Standorteigenschaften</li> <li>- keine Extremstandorte</li> </ul>
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung und Zufahrten mit Versiegelungen sowie Gartenflächen - geringe bis sehr geringe Natürlichkeit</li> <li>- Baumbestand mit höherer Natürlichkeit u. geringerer Überprägung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besondere Bedeutung der bebauten, versiegelten und anthropogen genutzten Flächen</li> <li>- allgemeine bis besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden im Bereich des Laubbaumbestandes</li> </ul>
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besondere Bedeutung</li> </ul>
<b>Regelungs-funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung bei den versiegelten Bereichen</li> <li>- hohe Bedeutung für Grundwasserneubildung im Bereich des Baumbestandes</li> <li>- Retentionsvermögen: gering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedeutung für die Regelungsfunktion</li> </ul>
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> <li>- Nitratauswaschungsempfindlichkeit: hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion</li> </ul>
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung</li> <li>- keine Bodendenkmale</li> <li>- Böden mit sehr häufiger regionaler Verbreitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besondere Archivfunktion</li> <li>- keine seltenen Vorkommen</li> </ul>

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass am Rand des Plangebietes im Bereich des Baumbestandes Böden mit höheren Naturnähe, Bedeutung für die Regelungs- sowie die Filter- und Pufferfunktion vorkommen. Insofern ist diesen Bodenareale eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden zuzuordnen. Besondere Bodenfunktionen sind im Bereich des bebauten und gewerblich genutzten Betriebsgeländes sowie der versiegelten Flächen aufgrund der anthropogenen Überprägung jedoch nicht vorhanden.

### Schutzgut Wasser

#### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2018), eigene örtliche Erhebungen, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2018), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2018), Internet-Geoportale des Landkreises Cuxhaven (2018)

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel ca. 3,00 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht ca. 250 bis 300 mm/Jahr und ist damit als hoch zu bewerten. Aufgrund der Versiegelungen ist eine gewisse Reduzierung der Grundwasserneubildung in den bebauten Bereichen jedoch nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Langen/ Leherheide in der Schutzzone III A sowie in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (RROP 2012/2017)

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2018), Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2018)

Das Plangebiet ist überwiegend durch ein Freilandklima der Geest gekennzeichnet und hat laut Landschaftsrahmenplan keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Der am Rand des Plangebietes vorkommende dichte Laubbaumbestand ist jedoch durch Beschattung und Luftfilterung für das Kleinklima von Bedeutung.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2018), örtliche Erhebungen, topogr. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2018)

Das Landschafts- und Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch das südlich der Kreis- und Landesstraße liegende gut sichtbare Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Dabei stellt vor allem die großvolumige und höhere Bebauung des Gewerbegebietes eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar, zumal aufgrund der geringen Eingrünung eine gute Sichtbarkeit gegeben ist.

Das Plangebiet selbst wird durch ein gewerblich genutztes Betriebsgelände gekennzeichnet, das mehrere Betriebsgebäude, ein Wohnhaus und befestigte Außen- und Zufahrtsflächen umfasst. Hervorzuheben ist jedoch der am Rand des Plangebietes vorhandene dichte, ortsbildprägende Laubbaumbestand, durch den die eingeschossigen, relativ niedrigen Gebäude landschaftlich gut eingebunden werden. Aufgrund der randlichen Eingrünung ist der überwiegende Teil der Gebäude visuell kaum wahrnehmbar und nur von der Straße "Rosenburg" bestehen Blickmöglichkeiten auf einzelne bauliche Anlagen. Das gesamte Areal ist jedoch durch eine Zaunanlage abgeschlossen.

Insgesamt weist das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet laut der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes" des Landkreises Cuxhaven (Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2013) eine mittlere Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf. Die westlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Bereich des südlich existierenden Gewerbegebietes sind dagegen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter**

#### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Oktober 2018) Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2018)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Oktober 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland, Internet-Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2018)

Der Bereich des Plangebietes wird durch ein gewerblich genutztes Betriebsgelände sowie einen am Rand vorkommenden dichten Baumbestand geprägt. Neben mehreren Betriebsgebäuden und befestigten Zufahrts- und Außenflächen finden sich ein Wohnhaus sowie Gartenflächen. Insofern ist ein Teil des Plangebietes bereits bebaut und gewerblich genutzt. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## 7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die vorhandenen baulichen Anlagen und der Laubbaumbestand unverändert bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig ist im Bereich des im RROP dargestellten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe zudem die Entwicklung eines entsprechenden großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes zu erwarten, in die Planbereich dann einbezogen würde.

## 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 die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt und den Umfang der künftigen Nutzungen und baulichen Anlagen nicht detailliert festlegt, erfolgt nur eine überschlägige Eingriffsbewertung.

### Baubedingte Auswirkungen

Bei künftigen baulichen Maßnahmen sind während der Bauphase als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sein werden, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, können zeitliche Vorgaben zu den Baufeldräumungen und zur Durchführung von Baumaßnahmen oder vorherige Kontrollen der Bauflächen beitragen.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der planungsrechtlichen Absicherung der gewerblich genutzten Baufläche und dem Erhalt der bestehenden Gebäude und befestigten Flächen sind keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden.

Bei möglichen baulichen Erweiterungen ist davon auszugehen, dass vor allem die Frei- und Gartenflächen im Bereich des Betriebsgeländes betroffen werden. Da diese eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der am Rand des Plangebietes vorhandene Laubbaumbestand ist bei der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung, der Neuerrichtung oder der Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich zu erhalten, um negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse entgegenzuwirken, Biotopstrukturen zu sichern und Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Insofern sind sowohl der Umfang möglicher Eingriffe durch hinzutretende bauliche Anlagen als auch die Eingriffsfolgen im Rahmen der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplan-Änderung begrenzt. Sofern für eine bauliche Entwicklung insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem Betriebsgelände und dem angrenzenden Laubbaumbestand ggf. einzelne Bäume gefällt werden müssen, ist dies nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde sowie unter Beachtung der Belange des Artenschutzes sowie der Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG möglich. Insofern können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Auf eine Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Bereich des Baumbestandes verzichtet, da sich der am Rand des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand nicht als durchgängige Fläche darstellt, sondern partiell durch gewerblich genutzte und bebaute Flächen unterbrochen oder eingeschnürt wird. Auch die künftige Ansiedlung von Kleingewerbe, wie vonseiten der Stadt Geestland erwartet, lässt erheblich negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand nicht befürchten. Insofern ist eine Verzahnung zwischen Bauflächen und Gehölzbestand vorhanden, so dass auch im Hinblick auf das Entwicklungsziel der Planung an der Darstellung einer gewerblichen Baufläche festgehalten wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sich die aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Mit dem auf der Planzeichnung enthaltenen Hinweis auf den erforderlichen Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Laubbaumbestandes wird zudem ein hinreichend effektiver Gehölzschutz erreicht.

Da der vorhandene Gebäudebestand bestehen bleiben soll, sind Abrissarbeiten derzeit nicht zu erwarten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei baulichen Erweiterungen Gebäude entfernt werden könnten. Mit Blick auf potenzielle Fledermausvorkommen sind vor dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu kontrollieren. Wird bei der Kontrolle ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die bisherige gewerbliche Nutzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes und seiner Lebensraumfunktionen geführt hat. Auch die künftige Ansiedlung von Kleingewerbe, wie vonseiten der Stadt Geestland erwartet, lässt erheblich negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand daher nicht befürchten.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen noch geschützte Biotope oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ Niedersachsens betroffen. Zu den nördlich liegenden Waldflächen hält das Plangebiet einen Abstand von mehr als 100 m ein.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven 1998 wird für den Bereich des Plangebietes festgelegt, dass die allgemeinen Anforderungen gem. Kap. 7. 3 des LRP auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen sind. Diese Anforderungen werden, soweit sie für das Plangebiet zutreffen, beachtet.

### **Schutzgut Boden**

Der Erhalt und die Absicherung des Betriebsgeländes und der existierenden Bebauung führt nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die Nutzung der vorhandenen Straße "Rosenburg" für die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksfläche stellt keinen Eingriff dar.

Bei hinzutretenden Neubauten oder baulichen Erweiterungen bestehender Gebäude ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den Bereichen mit einer hinzutretenden Bebauung durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen gestört werden. Da eine bauliche Entwicklung vorrangig im Bereich des existierenden Betriebsgeländes zu erwarten ist und somit vorwiegend anthropogen überprägte Garten- und Freiflächen in Anspruch genommen werden, ist mit einem erheblichen Verlust von Böden mit besonderen Funktionen und Werten nicht zu rechnen. Da der randliche Baumbestand erhalten werden soll, werden planungsbedingt zudem keine Böden mit höherer Wertigkeit und besonderen Funktionen betroffen. Zugleich wird mit der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und dem Erhalt der Gehölzstrukturen eine übermäßige Versiegelung vermieden und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Planungsbedingt sind daher keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Zum Schutz des Bodens soll im Plangebiet die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehend, erheblich beschränkt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Während mit dem Bestandserhalt der vorhandenen betrieblichen Nutzung und der existierenden Bebauung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sein werden, kann die Neuerrichtung sowie der Erweiterung baulicher Anlagen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Mit Blick auf die Kleinflächigkeit des Plangebiets sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, sollen innerhalb des Plangebietes Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nicht zulässig sein (ausgenommen mobile Einrichtungen und Anlagen mit geringfügigem Umfang). Des Weiteren darf anfallendes gewerbliches Abwasser bis zum Anschluss an eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation nur über abflusslose Sammelgruben entsorgt werden. Eine Versickerung oder Untergundverrieselung von gewerblichem Abwasser ist unzulässig. Da zudem die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind, ist eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes Langen/ Leherheide nicht zu erwarten.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Mit der vorgesehenen Absicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft verbunden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die im Plangebiet möglichen baulichen Erweiterungen zudem nicht zu erwarten, da die Fläche des Plangebietes relativ klein ist und keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftbildung aufweist. Der für das Kleinklima bedeutsame Laubbaumbestand am Rand des Plangebietes soll zudem erhalten werden.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Mit der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung und dem Erhalt des Betriebsgeländes und dem Gebäudebestand sind keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind auch bei der Neuerrichtung oder der Erweiterung von Gebäuden nicht zu erwarten, da der ortsbildprägende höhere Laubbaumbestand, durch den die gewerbliche Baufläche landschaftlich eingebunden wird, erhalten bleiben soll. Hinzutretende Bebauungen werden somit visuell nur bedingt in Erscheinung treten. Sofern sich

künftig eine stärkere Wahrnehmbarkeit von Gebäuden von der Straße "Rosenburg" aus ergeben sollten, führt dies mit Blick auf die Vorbelastung durch das südlich der Kreisstraße liegende große Gewerbegebiet nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

#### Schutzgut Mensch

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

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgut Fläche

Planungsbedingt werden überwiegend bereits bebaute sowie gewerblich genutzte Flächen betroffen, so dass eine Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen oder land- und forstwirtschaftlicher Flächen und damit ein damit verbundener Verbrauch an Flächenressourcen vermieden werden kann. Durch den Erhalt des randlichen Baumbestandes wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet zudem reduziert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

#### Wechselwirkungen

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

#### Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind der Stadt Geestland zurzeit keine konkreten 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.

### **7.6 Geprüfte Planungsvarianten**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht geprüft worden, da der Erschließungsaufwand durch die Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße minimiert werden soll
- alternative Standorte sind nicht geprüft worden, da eine Absicherung und Fortsetzung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung vorgesehen ist

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

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

#### Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Auswirkungen

- Minimierung des Erschließungsaufwandes und der Versiegelung durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Erschließung des Plangebietes. – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt des am Rand des Plangebietes vorkommenden großkronigen Laubbaumbestandes, Fällung einzelner Bäume nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde - Ziel: Erhalt des landschafts- und ortsbildprägenden Baumbestandes sowie der vorhandenen landschaftlichen Ein-

bindung und Eingrünung der gewerblichen Baufläche, Erhalt der Biotopstrukturen und der Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbildelemente, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Schutzgutes Klima/Luft und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, Erhalt von Flächen mit besonderen Bodenfunktionen

- Dezentrale Abwasserentsorgung über abflusslose Sammelgruben bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation - Ziel: Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und des Wasserschutzgebietes
- Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, Beachtung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung - Ziel: Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, der Gewässer und des Grundwassers
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Sobald die Stadt Geestland eine verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet durchführt, werden die für den Erhalt der randlichen Gehölze notwendigen Maßnahmen oder Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan treffen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und den vorgesehenen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von zu erwartenden Umweltauswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Boden, Klima/Luft, Wasser, Mensch, Fläche sowie das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten sind. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Rahmen nachfolgender (Baugenehmigungs-)Verfahren sind jedoch die Belange des Biotop- und Artenschutzes sowie die Eingriffsregelung zu beachten und umfänglich abzuarbeiten. Sofern eine Fällung von Bäumen mit Zustimmung der Naturschutzbehörde erfolgen darf, ist eine hierfür ggf. erforderliche Ersatzpflanzung auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachzuweisen.

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

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

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

## **7.9 Zusammenfassung**

Die Stadt Geestland führt die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen im Bereich der Ortschaft Debstedt durch, um mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortsetzung der gewerblichen Nutzung sowie für eine Absicherung des Betriebsgeländes und des Gebäudebestandes zu schaffen und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu eröffnen. Der am Rand des Plangebietes vorhandene großkronige Laubbaumbestand soll dabei erhalten werden. Planungsbedingt sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Boden, Klima/Luft, Wasser, Mensch, Fläche sowie das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

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

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der 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 Oktober 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

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

Der am Rand des Plangebietes vorkommende Laubbaumbestand bleibt als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft sowie als potenzielles Fledermaushabitat erhalten, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass eine Fällung von Bäumen, z. B. bei baulichen Entwicklungen, nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig ist. Zur Vermeidung der Betroffenheit besonders geschützter Arten dürfen Gehölze aufgrund der Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetzes zudem nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres gefällt werden.

Da der vorhandene Gebäudebestand bestehen bleiben soll, sind Abrissarbeiten derzeit nicht zu erwarten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei baulichen Erweiterungen Gebäude entfernt werden könnten. Vor dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind diese daher durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu kontrollieren. Wird bei der Kontrolle ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird außerdem vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Baumaßnahmen sowie vor dem Abriss von Gebäuden grundsätzlich 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 ge-

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 sowie dem Hinweis in der Planzeichnung 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.

## 9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

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

### Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege ist Folgendes 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

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass weder land- noch forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich der gewerblichen Baufläche zu tolerieren sind.

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

## 11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet gehört zum Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste in Beverstedt. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Langen/ Leherheide der swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG und zwar in der Schutzzone III A. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Laut Wasserschutzgebietsverordnung ist in der Schutzzone III A ein Einleiten (Versickerung, Untergrundverrieselung) von industriellen und gewerblichen Abwässern verboten. Die Versickerung von häuslichem Abwasser aus Kleinkläranlagen (Abwasserbehandlungsanlagen) sowie von Nie-

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist in der Wasserschutzzone III A dagegen nicht verboten, sondern Bedarf der Einzelgenehmigung durch die zuständige Behörde.

Die Stadt Geestland hat daher aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung einen Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit dem Ergebnis geprüft, dass zum einen ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des südlich der L 120 vorhandenen Gewerbegebietes aufgrund der hierzu erforderlichen Leitungslänge wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Zum anderen ist die Regenwasserkanalisation im südlichen Gewerbegebiet nicht mehr aufnahmefähig. Offene Gräben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen im Nahbereich des Plangebietes zudem nicht zur Verfügung.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen Leherheide und der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung eine Versickerung und Untergrundverrieselung von gewerblichen Abwasser (hierzu gehören laut § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen) nicht zulässig ist, soll das im Plangebiet anfallende Abwasser bis zum Anschluss an eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation künftig dezentral in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und dann durch einen Fachbetrieb abgefahren und entsorgt werden. Der Bau und der Betrieb von Abwassersammelgruben ist in der Wasserschutzzone III A zulässig, unterliegt jedoch der Genehmigungspflicht.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sollen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Gewässer innerhalb der gewerblichen Baufläche Betriebe und Anlagen zum Lagern, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe und zum Verwenden wassergefährdender Stoffen im Sinne des § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ausgeschlossen werden. Ausgenommen sind gem. § 1 Abs. Nr. 2 AwSV nur nicht ortsfeste und nicht ortsfest benutzte Anlagen (z. B. Krafffahrzeuge, Rasenmäher), in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie die in § 1 Abs. 3 AwSV genannten oberirdischen Anlagen (Bagatellregelung); § 62 Abs. 1 und 2 WHG ist bei diesen Anlagen jedoch zu beachten.

Aus Sicht der Stadt Geestland wird somit einem Anfall wassergefährdender Stoffe entgegengewirkt, so dass eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes vermieden wird. Diesbezüglich wird auf das Kapitel 13 Ver- und Entsorgung verwiesen.

## 12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

## 13. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden Straße "Rosenburg", die eine bituminös befestigte Fahrbahn mit einer Mindestbreite von ca. 6,00 m aufweist. Für die Anbindung der gewerblichen Baufläche sollen dabei nach Möglichkeit die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten genutzt werden, um negative Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet notwendige Stellplatzflächen vorzusehen.

Die Straße "Rosenburg" mündet im Süden in die Kreisstraße 66 bzw. die Landesstraße 120, so dass in Verbindung mit der nahegelegenen Anschlussstelle der A 27 die regionale und überregionale

Anbindung des Plangebietes gewährleistet ist und der planungsinduzierte Verkehr auf kurzem Weg abfließen kann. Die außerhalb von Ortsdurchfahrten entlang von Kreis- und Landstraßen gem. § 24 NStrG einzuhaltende Anbauverbotszone von 20,00 m wird im Rahmen der Planung beachtet, da das Plangebiet mehr als 85 m vom Fahrbahnrand entfernt liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Debstedt über den KVG-Busverkehr sowie das VBN-Sammeltaxi gewährleistet.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz sicherstellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Energiebedarf über die Verwendung fossiler Brennstoffe und die Nutzung regenerativer Energien - Solarenergie, Geothermie - zu decken.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH. Die Lage der Versorgungsleitung ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Beginn der Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen, z. B. zur Anpassung der Versorgungsanlagen, ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen erhalten bleiben. Sie dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

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

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

### **Telekommunikation**

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Versorgungsunternehmen, deren Lage den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Beginn der Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die ggf. erforderliche Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, so dass die Beseitigung des häuslichen Abwassers für die vorhandene Bebauung gegenwärtig über die im Plangebiet genehmigte Kleinkläranlage mit 4 Einwohnerwerten erfolgt. Das geklärte Abwasser wird entsprechend der Einleitungserlaubnis in einen an der Südgrenze des Plangebietes vorhandenen Sickergraben geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Da die Stadt Geestland zurzeit einen Ausbau der Schmutzwasserkanalisation für den Planbereich aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht vorsieht, muss das im Plangebiet anfallende Abwasser auch künftig dezentral über abflusslose Sammelgruben mit Abfuhr durch einen Fachbetrieb beseitigt werden. Das Plangebiet wird somit im Flächennutzungsplan als Gebiet ausgewiesen, für das eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Sobald die Stadt Geestland im Zusammenhang mit der Entwicklung eines größeren Gewerbestandortes nördlich der L 120 eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation realisiert, soll dann ein Anschluss des Plangebietes an diese öffentliche Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen ist somit davon auszugehen, dass eine geordnete und mit der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbare Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt und die angestrebte gewerbliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes umsetzbar ist.

Im Hinblick auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen/Leherheide sowie die Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie sind hinsichtlich der dezentralen Abwasserbeseitigung folgende Anforderungen zu beachten:

Die genehmigte Kleinkläranlage für häusliches Abwasser kann weiterhin betrieben werden, sofern sich keine Änderung des Umfangs und der Art des Abwasseranfalles oder der gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sollen Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein. Es dürfen nur mobile Einrichtungen und Anlagen, die die Bagatellgrenze der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht überschreiten, betrieben werden. Auf die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Langen/Leherheide.

Da ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation oder eine Ableitungsmöglichkeit in offene Gewässer nicht zur Verfügung steht, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickert, sondern in abflusslosen Sammelgruben gesammelt werden und anschließend abgefahren werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Langen/Leherheide Schutzzone III A sind im Plangebiet Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ausgeschlossen worden. Ausgenommen sind lediglich mobile Anlagen sowie Einrichtungen geringer Dimensionierung (s. Kapitel 11).

Mit Blick auf die gewerbliche Nutzung wird außerdem darauf hingewiesen, dass Fahrzeuge, Geräte und/oder Maschinen, bei den Betriebsstoffe austreten könnten, nur auf entsprechend hergestellten, flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt werden dürfen. Bei der Entwässerung dieser befestigten Flächen ist anfallendes, verunreinigtes Oberflächenwasser durch geeignete Systeme (z. B. Ölabscheider, Sandfilter etc.) ausreichend zu reinigen. Die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien sowie die Schutzbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind daher die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie vorgeschriebene wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll bei der Entwicklung eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes künftig über eine öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist die swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG.

Für die Löschwasserversorgung stehen die im Umkreis von 300,00 m vorhandenen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation weiterer Löschwasserentnahmestellen erforderlich sein, sind der genaue Standort sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

#### **Abfallentsorgung**

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

## 14. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 16.12.2019 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Geestland, den 17.12.2019

L.S.

gez. Krüger

.....  
Bürgermeister

erarbeitet durch:

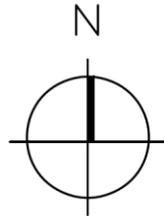
**PLANUNGSBÜRO DÖRR**  
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN  
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den 17.12.2019

gez. U. Dörr    gez. T. Dörr  
.....

## 15. ANHANG

- Planzeichnung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland, Teilbereich Debstedt - Auszug
- Planzeichenerklärung Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



# STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

## 2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GEESTLAND

TEILPLAN LANGEN (TEILBEREICH DEBSTEDT - ROSENBURG)

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN



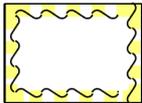
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

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



- 1.3. Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)



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



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

1. Im Bereich der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche ist bei die Neuerrichtung und der Erweiterung von baulichen Anlagen und gewerblichen Nutzungen der Erhalt des vorhandenen heimischen Laubbaumbestandes zu berücksichtigen. Die Fällung von heimischen Laubbäumen bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven.

2. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, der Fällung von Bäumen sowie vor dem Abriss von Gebäuden grundsätzlich auszuschließen, 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.

Zur Vermeidung der Betroffenheit besonders geschützter Arten dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. den zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Vor dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu kontrollieren. Wird bei der Kontrolle ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Wasserschutzgebietes Langen/Leherheide in der Wasserschutzzone III A. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 geltenden Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.