

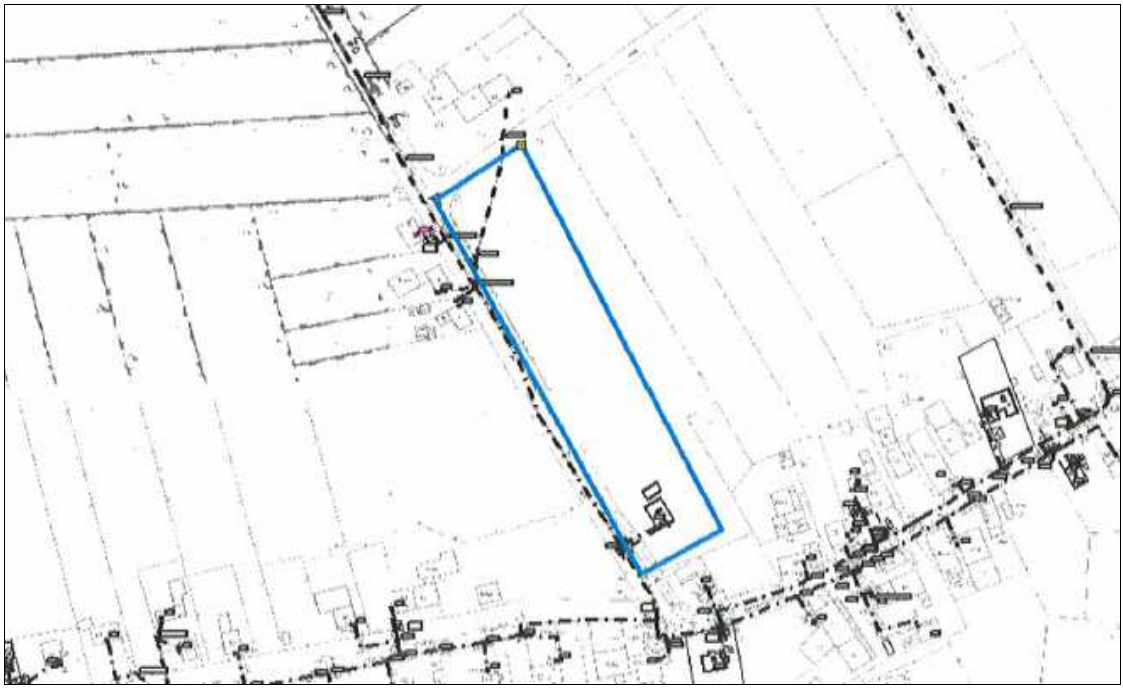
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Elmlohe, der Stadt Geestland

Die **Umweltbelange** sind in der Flächennutzungsplanänderung **berücksichtigt** worden durch

- die Grundkonzeption der Planung mit Nutzung einer vorhandenen Ortslage und geringfügiger Erweiterung innerhalb des von Siedlung geprägten Bereiches,
- die geringe Flächengröße und der geringe Versiegelungsgrad der noch zusätzlich bebaubaren Fläche,
- der Nutzung der vollständig vorhandenen Verkehrserschließung und
- der vollständigen Kompensation des – recht geringen – Eingriffs in Natur und Landschaft durch außerhalb des Plangebiet durch eine sehr effektive, das Naturpotential sehr gut nutzende Maßnahme.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung brachte nachfolgende Ergebnisse (linke Spalte der nachfolgenden Tabelle), die wie folgt (rechte Spalte) in der Bebauungsplanung berücksichtigt wurden:

<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	
--	--

Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Die Hauptleitung liegt augenscheinlich im Straßengrundstück der Gemeindestraße „Bruchteilsweg“. Dies ist mit dem Erhalt und Weiterbetrieb der Leitung vereinbar. Eine augenscheinliche Hausanschlußleitung verläuft quer durch ein Grünlandgrundstück. Dort ist Gemischte Baufläche bzw. im parallel aufgestellten Bebauungsplan Dorfgebiet vorgesehen, ein Verkehrsweg wird dort nicht angelegt, da die notwendigen Straßen schon vorhanden sind. Die Nutzbarkeit des Grundstücks für die vorgesehene Bebauung geht den Leitungsbelangen im Range vor.

Im Plan sind Bäume zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich jedoch ausschließlich um vorhandene, relativ große Bäume, die erhalten werden sollen.

Ein Hinweis auf die möglichst frühe Beteiligung der Telekom wird wegen der Regelungsebene nicht in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, sondern in diejenige zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Telekom wird ordnungsgemäß über die Öffentliche Auslegung informiert werden.

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Die EWE Netz GmbH wird gebeten, dieser wenig aussagekräftigen Stellungnahme aussagefähige Unterlagen beizufügen, damit beurteilt werden kann, wo sich „Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH“ befinden und inwieweit diese durch die Planung betroffen sein können.

In der Bauleitplanung wird keine Entscheidungen über die Kostenträgerschaft für Maßnahmen an privaten Versorgungseinrichtungen getroffen.

Die EWE Netz GmbH ist am Verfahren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beteiligt worden. Sie wird auch an der Öffentlichen Auslegung ordnungsgemäß beteiligt werden.

<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die EWE Netz GmbH ist als Träger öffentlicher Belange am Verfahren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung worden und wird im Zuge der Öffentlichen Auslegung beteiligt werden, damit sie ihre Belange geltend machen kann. Hinsichtlich der Pflichten der Träger öffentlicher Belange wird auf § 4 Abs. 2 Sätze 3 und 4 BauGB verwiesen.</p>
<p>Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange unterrichten Sie uns über die vorgesehene Änderung des Teilflächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes und bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 12.11.2018.</p> <p>Seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung bestehen hierzu keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass laut den Bedingungen für die Verwendung von Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens die Veröffentlichungen mit einem Quellenvermerk zu versehen sind.</p>  <p>Des Weiteren sollte der Quellenvermerk in allen Kartendarstellungen, die auf Grundlage der Angaben des Liegenschaftskatasters entstanden sind, abgebildet werden.</p>	<p>Der Quellenvermerk ist im Planwerk auf der Planzeichnung und in den Verfahrensvermerken sowie in der Begründung auf der Übersichtskarte, dem Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Geruchshäufigkeitenkarte enthalten. In der Begründung ist außerdem ein Auszug aus dem RROP abgebildet und als solcher bezeichnet.</p>

<p>Zu der geplanten Maßnahme bestehen keine Bedenken. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p> <p>Es gilt folgender Hinweis:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist in Kap. 9 der Planbegründung enthalten. Dort sind neben dem Finder, dem Leiter der Arbeiten und dem Unternehmer auch der Eigentümer und der Besitzer der Fläche genannt, weil sich dies aus § 14 Abs. 1 Satz 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ergibt.</p>
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird gebeten, folgende Punkte im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen</p> <p>1. Bei dem Gehölzbestand an der Straße handelt es sich um eine nach § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Wallhecke (siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Wallheckenkataster des Landkreises Cuxhaven). Entsprechend § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Örtlichkeit ist kein Wall erkennbar. Die Darstellung im Geoportal ist grob und lässt keine hinreichenden Rückschlüsse auf die Schutzsituation zu. Daher wird die Untere Naturschutzbehörde gebeten, die Wallhecke in der Örtlichkeit zu markieren, damit der zu schützende Bereich bekannt wird. Dabei dürfte zu prüfen sein, ob die Fläche mit Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>) Wallhecke ist, denn die Pflanzung solcher Gehölze auf Wallhecken war völlig unüblich. Im Zuge dieser örtlichen Festlegung kann dann auch abgestimmt werden, welche Abschnitte für Zufahrten geeignet bzw. ungeeignet sind.</p>

Bei der Anlage der Zufahrten zu den Baugrundstücken sind Gehölzbeseitigungen vorrangig zu vermeiden. In Abstimmung mit der UNB sind die geeigneten Bereiche für Zufahrten im Bebauungsplan vor Ort festzulegen und im Anschluss in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (Einfahrtsbereich) festzusetzen. Außerdem ist das Anlegen und Verbreitern von Zufahrten der Naturschutzbehörde spätestens einen Monat vor ihrer Durchführung anzuzeigen.

Zusätzlich ist die Wallhecke in der Planzeichnung zum Erhalt festzusetzen (siehe Planzeichen 13.3 der Planzeichenverordnung).

2. Die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme ist bezüglich ihrer Lage, Bestandsausprägung, dem angestrebten Entwicklungsziel und den durchzuführenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in der Begründung detailliert darzustellen, um die funktional passende und qualitativ ausreichende Kompensation nachzuweisen.

Die Stadt hat sich mit den Gehölzbelangen detailliert auseinandergesetzt. Die Bäume ab ca. 30 cm Stammdurchmesser sind im Plan eingemessen. Ein Baum steht knapp im geplanten Dorfgebiet, für ihn ist im parallel laufenden Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festgesetzt. Alle anderen stehen auf dem Straßengrundstück und somit im öffentlichen Eigentum, so daß eine Festsetzung entbehrlich ist. Die Stadt hat die Abschnitte entlang der eingemessenen Bäume im Bebauungsplan als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und erörtert, daß auch mit dieser Einschränkung noch eine hinreichende Grundstückerschließung gewährleistet ist (s. Kap. 4.5 der Bebauungsplanbegründung). In den anderen Bereichen, in denen nach der örtlichen Betrachtung nicht nur ein Wall, sondern auch die Gehölze fehlen, ist – gerade vor dem Hintergrund zweier zulässiger Durchfahrten bis je 12 m Breite je Schlag gem. § 22 Abs. 3 Satz 4 Nr. 5 NAGBNatSchG bei tatsächlichen Wallhecken – ein Ausschluß von Ein- und Ausfahrten nicht gerechtfertigt.

Der Schutz einer Wallhecke ergibt sich unabhängig von einer gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzung aus dem NAGBNatSchG. Gleichwohl übernimmt die Stadt zur Information der Grundstückseigentümer eine vorhandene Wallhecke gem. § 9 Abs. 6 BauGB als naturschutzrechtliches Schutzobjekt in den parallel laufenden Bebauungsplan, wenn ihr hinreichende Daten über die Lage und Abmessung der Wallhecke vorliegen.

Die vorgesehene externe Kompensation wird in der Planbegründung angemessen dargelegt werden.

3. Zur Klarstellung der Pflanzung von „einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen“ ist eine Artenliste unverzichtbar. Erfahrungsgemäß werden unter dem Begriff auch diverse Ziergehölze subsumiert, die aber aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als „einheimisch“ einzustufen sind. Die Empfehlungen des Landkreises Cuxhaven orientieren sich an den Arten der standortgemäßen potentiell natürlichen Vegetation. Für Geeststandorte werden in der Regel die auf Seite 15/16 der Begründung zum B-Plan angegebenen Arten von der UNB empfohlen.

Die Liste kann natürlich um alte regionaltypische Obstsorten (als Hochstämme) von der planenden Gemeinde ergänzt werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zum o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Alle eventuell im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Jedoch schließt sich an die südöstliche Grenze des Plangebietes des Teilflächennutzungsplanes das Grundstück Gallbergstraße 18 an, welches mit einem denkmalgeschützten ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäude bebaut ist. Der Abstand zwischen der Plangebietsgrenze des Teilflächennutzungsplanes und dem Denkmal beträgt maximal 50m. Der Abstand zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 216 und dem Denkmal beträgt ca. 75m. Das denkmalgeschützte Gebäude sollte in der Planzeichnung bzw. im Übersichtsplan auf der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt werden¹ und in den Begründungen zumindest erwähnt werden.

Zwischen dem Denkmal und den Plangrenzen befindet sich vorhandene Zwischenbebauung. Daher dürfte der Einfluss der Neubebauung bei max. zulässigen Gebäudehöhen von 10m gering ausfallen bzw. sich kaum oder gar nicht bemerkbar machen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zur Information der Bauherren die Liste der von der UNB empfohlenen Arten in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen und dargelegt, weshalb sie eine Beschränkung auf diese Arten vermeidet. Sie wird ihre Begründung noch dahingehend ergänzen, daß zu den angesprochenen, weiteren heimischen und standortgerechten Arten Beispiele genannt werden wie die – in Elmlohe auch namensgebende – Ulme (*Ulmus minor*), die Espe (*Populus tremula*) und die Stechpalme / Hülse (*Ilex aquifolium*); außerdem (da auch feuchtere Mikrostandorte Teil des Geeststandortes sind) werden auch Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*) und Weidenarten (*Salix aurita*, *S. cinera*, *S. alba*, *S. fragilis*, ...) angeführt werden.

Das ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verzeichnet. Somit findet es sich auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung auf S. 6 und in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 5. Weitere Ausführungen sind angesichts des Abstandes und im Hinblick auf die fehlenden Auswirkungen der Planung auf das Denkmal entbehrlich.

¹ Planzeichen: 14.3 der Planzeichenverordnung

Zudem werden Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung aus Sicht der Baudenkmalpflege für das Umfeld des Denkmals als geeignet erachtet.

Um ortsuntypische Materialien und Farbgebungen in der Nähe des Denkmals auszuschließen, sollte vorsorglich nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Das auf dem angrenzenden Flurstück 57 (außerhalb des Plangebietes) befindliche ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Es ist als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zur Zeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Entsprechend § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung eines Denkmals einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven. Derzeitige Ansprechpartnerin hierzu ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721 – 662461.

Der unbebaute Teil des Bebauungsplangebietes ist mehr als 100 m von dem denkmalgeschützten Gebäude entfernt. Zwischen beiden, aber auch zwischen dem Denkmal und der jüngsten Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereichs, liegt die Hofstelle Gallbergstraße 20 mit umfangreichem Gebäudebestand. Diese und die andere Bebauung entlang der Gallbergstraße schließen eine optische Beziehung des Denkmal zu Bebauung im Bebauungsplangebiet aus. Deshalb ist ein Hinweis auf den Umgebungsschutz gem. § 10 NDSchG nicht angebracht.

Beratender Hinweis:2

4. Auf die (wiederholt) unkorrekte Verwendung des Planzeichens „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“, Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung, wird hingewiesen.

§ 2 Abs. 1 S.1 PlanZV fordert: „Als Planzeichen in den Bauleitplänen sollen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden.“

Abs. 2 der Vorschrift erlaubt: „Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist.“

Und Abs. 5 dieser Norm stellt klar: „Eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ist unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.“

Es geht also um deutliche, gut erkennbare Planzeichnungen. Genau dies erzielt die in den beiden Plänen verwendete Signatur der 'Grenze des räumlichen Geltungsbereiches' als dünne schwarze Linie, die in geringem, gleichbleibendem Abstand von einer dicken gestrichelten Linie begleitet ist. Denn diese Plandarstellung ist nicht nur eindeutig, sondern auch – im Unterschied zu der mit der dünnen Linie verbundenen, dicken, gestrichelten Linie – gut lesbar und verdeckt keine Planinhalte. Sie ist üblich, sie ist erprobt und sie entspricht dem Wahrnehmungsschema besser als das „Planzeichen 15.13“. Die von der Stadt verwendete Darstellungsweise ist seit Jahrzehnten etabliert und wird bisher von anderen Genehmigungsbehörden ohne Beanstandung genehmigt. Sie ist auch bei diversen Überprüfungen von Plänen des Planverfassers durch das Nds. OVG und das BVerwG nicht beanstandet worden.

Trotzdem wird die Darstellung geändert, um der Beratung des Landkreises zu entsprechen.

² Beratung erfolgt auf der Grundlage der 4. Änderung der VV BauGB, Ziffern 28.2.2 u. 33

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Geltungsbereich liegt im Westen der Ortslage Elmlohe nördlich der Gallbergstraße beiderseits des Bruchteilsweges. Er beinhaltet auch den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 216.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,55 ha. Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise mittlerer natürlicher Ertragskraft in Anspruch genommen und dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Fläche entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB).

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

In der Flächennutzungsplanänderung wird gemischte Baufläche ausgewiesen und im parallel laufenden Bebauungsplan neben Straßenverkehrsfläche ein Dorfgebiet festgesetzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden 2,55 ha beplant. Davon sind 2,15 ha bereits mit Mischbebauung und Straßenbebaute Grundstücke. Es werden nur 0,40 ha 'landwirtschaftliche Fläche' beansprucht, wie in Kap. 5.2 der Flächennutzungsplanbegründung dargelegt.

Davon wiederum ist ein Teil bereits als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt bzw. schon bebaut und dient nicht als 'landwirtschaftliche Fläche', auf der die Ertragskraft eine Rolle spielt. Grünland, auf dem bisher Pferde weideten, wird in einer Größe von 0,32 ha „der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen“.

In Kap. 2.2 der Flächennutzungsplanbegründung ist dargelegt, daß Baulandbedarf besteht. Dort und im weiteren sind die Eigenschaften des Plangebietes und die Sinnhaftigkeit des Planvorhabens dargelegt. Weitere Ausführungen sind entbehrlich. Am Rande sei darauf hingewiesen, daß der nördlich und der südlich liegende Landwirtschaftsbetrieb jeweils einzeln mehr als doppelt so viel Hofflächen umfassen wie die 'Entzugsfläche' groß ist. Dort werden erhebliche Flächen für bauliche und sonstige Nutzung gebraucht, genau wie im Bebauungsplangebiet für andere Nutzungen im Dorf.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes gemäß GIRL mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.

Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.

Wir gehen auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen davon aus, dass keine nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstandorte in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung durch die Planung beeinträchtigt werden.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Die Stadt hat im Vorfeld der Planung fachgut-achterlich eine Geruchsimmissionsprognose erarbeiten lassen. Darin sind alle relevanten Emittenten berücksichtigt. Es ist nachgewiesen, daß in dem kleinen, noch nicht bebauten Teil des Plangebietes die Geruchsimmissionswerte eingehalten werden. Immissionsschutzkonflikte sind daher nicht ersichtlich.

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird nicht beeinträchtigt.

Sofern beim Eigentümer und Bewirtschafter der betroffenen Flächen keine Personenidentität besteht, bitten wir ebenfalls um Berücksichtigung der Belange des Bewirtschafters.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der weiteren Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

Die Stadt gibt in kleinem Umfang Baumöglichkeiten in einem bereits besiedelten Bereich auf einem erschlossenen Grundstück entlang einer Erschließungsstraße. Wenn mit dem „Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ gemeint ist, daß die Stadt wenig Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung bereitstellt, so ist das Gebot erfüllt.

Nimmt man die gesetzliche Formulierung „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“, dann ist auch diesem Gebot entsprochen.

Kompensation muß mit Blick auf § 13b BauGB nur deshalb geleistet werden, weil das Plangebiet Teil eines Dorfes und „Dorfgebiet“ ist. Für diese Kompensation steht keine öffentliche Fläche zur Verfügung. Die Stadt wird sie zulasten der Eigentümerin der neu bebaubaren Grundstücke vorsehen und dabei die agrarstrukturellen Belange nach Möglichkeit berücksichtigen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei ca. 45% zusätzliche Versiegelung der Boden mehr Wasser aufnehmen muss als bisher. Wir empfehlen dies durch ein Gutachten bestätigen zu lassen. Es kann nicht pauschal ausgesagt werden, dass die bisherige Versickerung bei zusätzlichen Versiegelungen auch weiterhin gewährleistet bleiben wird.

Weiter bitten wir um Aussage, was mit dem anfallenden Abwasser der Wohnbebauung erfolgen soll. Hierzu werden unter dem Punkt Abwasser keine Aussagen getroffen.

Zudem bitten um Information, wie und wo der zusätzliche Kompensationsdefizit von 1.005 WE ausgeglichen werden soll (externe Maßnahme...).

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Klärung unserer offenen Fragen und wünschen eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Im parallel laufenden Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt und keine Änderung zur Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommen worden. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswasser stehen also mindestens 55% des Sondergebietes zur Verfügung. Angesichts dieser sehr großen Flächenreserve und der Zulässigkeit der Regenrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken kann das Thema der Vorhabensebene überlassen werden. Dies hat den Vorteil, daß nur für das Regenwasser von so viel bzw. so wenig Versiegelung geplant werden muß, wie tatsächlich vom jeweiligen Vorhabenträger realisiert wird. Dieser schöpft das zugelassene Quantum üblicherweise nicht aus; ggf. bleibt die Versiegelung und damit das anfallende Niederschlagswasser deutlich unter dem rechtlichen Maximum. Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf ein Bodengutachten verzichtet.

In die Begründung wird eingefügt werden, daß die Abwasserbeseitigung im Plangebiet bisher dezentral über Kleinkläranlagen erfolgt und dieses System mangels zentraler Schmutzwasserkanalisation auch für neue Bebauung im Plangebiet angewendet werden wird.

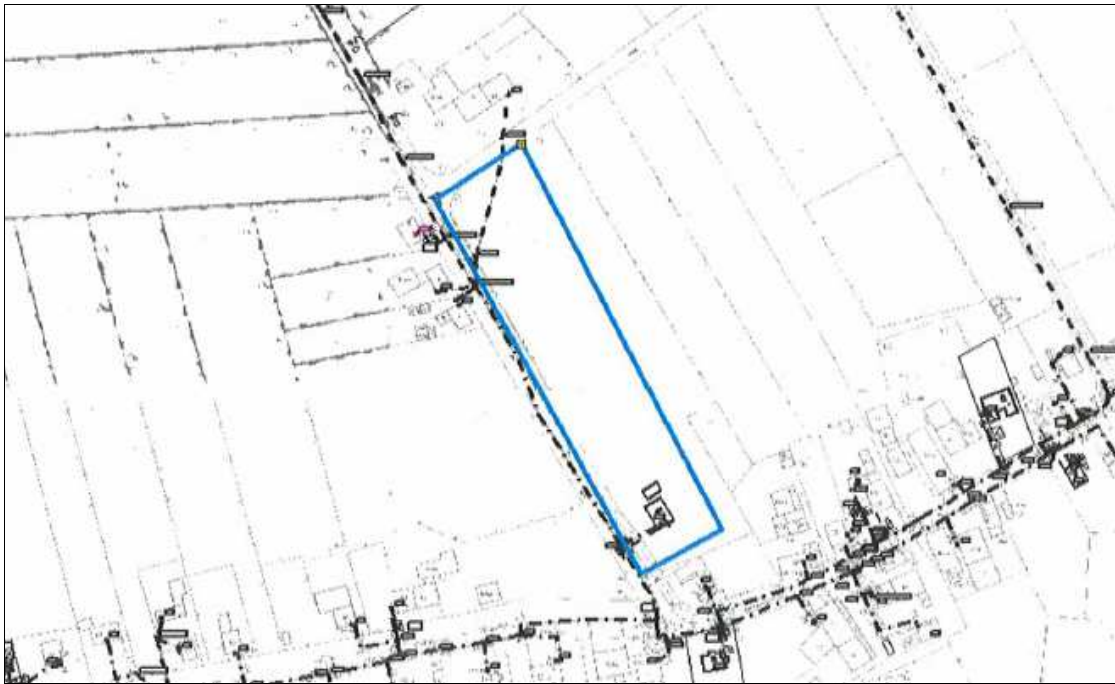
Die externe Kompensation wird beschrieben werden.

Der Verband wird ordnungsgemäß über die Öffentliche Auslegung unterrichtet werden.

<p>Gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der Satzungen des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt zurzeit dezentral über Kleinkläranlagen. Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes können sich für die Ortschaft Elmlohe Änderungen ergeben. Die wasserbehördlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.</p> <p>Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt.</p>
---	---

Die öffentliche Auslegung brachte nachfolgende Ergebnisse (linke Spalte der nachfolgenden Tabelle), die wie folgt (rechte Spalte) in der Bebauungsplanung berücksichtigt wurden:

<p>Vielen Dank für die Ankündigung der o.g. Baumaßnahme.</p> <p>Wir haben mit Schreiben vom 1.11.2018 Stellung genommen, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Inhalt der Stellungnahme vom 1.11.2018:</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für die Ankündigung o.g. Baumaßnahme.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Die Abwägung zur Stellungnahme vom 1.11.2018 wird beibehalten.</p> <p>Falls der Plan geändert und ein weiterer Beteiligungsschritt durchgeführt wird, wird die Telekom ordnungsgemäß beteiligt werden.</p> <p>Abwägung zur Stellungnahme vom 1.11.2018:</p>
--	--



Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hauptleitung liegt augenscheinlich im Straßengrundstück der Gemeindestraße „Bruchteilsweg“. Dies ist mit dem Erhalt und Weiterbetrieb der Leitung vereinbar. Eine augenscheinliche Hausanschlußleitung verläuft quer durch ein Grünlandgrundstück. Dort ist Gemischte Baufläche bzw. im parallel aufgestellten Bebauungsplan Dorfgebiet vorgesehen, ein Verkehrsweg wird dort nicht angelegt, da die notwendigen Straßen schon vorhanden sind. Die Nutzbarkeit des Grundstücks für die vorgesehene Bebauung geht den Leitungsbelangen im Range vor.

Im Plan sind Bäume zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich jedoch ausschließlich um vorhandene, relativ große Bäume, die erhalten werden sollen.


<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die möglichst frühe Beteiligung der Telekom wird wegen der Regelungsebene nicht in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, sondern in diejenige zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Telekom wird ordnungsgemäß über die Öffentliche Auslegung informiert werden.</p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung hatte die EWE Netz GmbH eine wortgleiche Stellungnahme abgegeben. Die Stadt hatte sie daraufhin gebeten, dieser wenig aussagekräftigen Stellungnahme aussagefähige Unterlagen beizufügen, damit beurteilt werden kann, wo sich „Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH“ befinden und inwieweit diese durch die Planung betroffen sein können. Die EWE Netz GmbH ist ihrer Pflicht gem. § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht nachgekommen.</p> <p>Es wird erneut darauf hingewiesen, daß in der Bauleitplanung keine Entscheidungen über die Kostenträgerschaft für Maßnahmen an privaten Versorgungseinrichtungen getroffen werden.</p>

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Die Stadt hat die EWE Netz GmbH am Verfahren sowohl im Zuge der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Öffentlichen Auslegung beteiligt. Sie hat trotz ihre Bitte um aussagekräftige Unterlagen lediglich eine inhaltsarme Standardstellungnahme bekommen. Vor diesem Hintergrund ist die Bitte um weitere Beteiligung nicht nachvollziehbar, zumal das Planverfahren keinen weiteren Beteiligungsschritt vorsieht.

Die EWE Netz GmbH ist im Verfahren zweimal beteiligt worden, damit sie ihre Belange geltend machen kann. Hinsichtlich der Pflichten der Träger öffentlicher Belange wird auf § 4 Abs. 2 Sätze 3 und 4 BauGB verwiesen.

<p>Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange unterrichten Sie uns über die vorgesehene Änderung des Teilflächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 und bitten um schriftliche Stellungnahme bis zum 13.6.2019.</p> <p>Seitens der Vermessungs- und Katasterverwaltung bestehen hierzu keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass laut den Bedingungen für die Verwendung von Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens die Veröffentlichungen mit einem Quellenvermerk zu versehen sind. Dieser Quellenvermerk muss in allen Kartendarstellungen, die auf Grundlage der Angaben des Liegenschaftskatasters entstanden sind, abgebildet werden.</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.</p>  <p>Des Weiteren sollte der Quellenvermerk in allen Kartendarstellungen, die auf Grundlage der Angaben des Liegenschaftskatasters entstanden sind, abgebildet werden.</p>	<p>Der Quellenvermerk ist im Planwerk auf der Planzeichnung und in den Verfahrensvermerken sowie in der Begründung auf der Übersichtskarte, dem Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Geruchshäufigkeitenkarte enthalten. In der Begründung ist außerdem ein Auszug aus dem RROP abgebildet und als solcher bezeichnet.</p>
<p>Vom Landkreis Cuxhaven werden als Träger öffentlicher Belange die folgenden Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <p>1) Raumordnung Aus der Perspektive der Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven ist die beabsichtigte Planung anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend zu beurteilen.</p>	

Das RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven legt als Ziel der Raumordnung die Zentralen Orte als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fest. Den übrigen Ortslagen wird eine Entwicklung im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung zugestanden (siehe Kapitel 2.1, Ziffer 07 RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven). Diese liegt für Ortslagen die aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur, Einwohnerzahl und der zu erwartenden demografischen Entwicklung langfristig positiver zu beurteilen sind bei 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner. Zum Typ 2 gehören hingegen Gemeinden und Dörfer, bei denen die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung insbesondere aufgrund ihrer überwiegend fehlenden Infrastruktur restriktiver zu betrachten ist. Diesen Gemeinden und Dörfern wird eine Eigenentwicklung im Umfang von 1,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner zugestanden.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass insbesondere in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine transparente Herleitung der im Rahmen der Eigenentwicklung noch möglichen Ausweisungen von Wohnbauflächen in Elmlohe erfolgt. In diesem Zusammenhang wäre sowohl eine Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als auch ein Überblick über bisher nicht genutzte Bauflächen erforderlich.

Für die Berechnung der Eigenentwicklung in Elmlohe wurde hier, unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre (lt. telefonischer Auskunft der Stadt Geestland) und der vorhandenen Infrastruktur ein Wert von 3 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1000 Einwohner zu Grunde gelegt.

Berechnung der Eigenentwicklung für Elmlohe:
 $807 \text{ EW} * 3 \text{ WE pro Jahr} / 1.000 \text{ EW} = 2,4 \text{ WE pro Jahr}$

Zur weiteren Bewertung der Eigenentwicklung muss aus den Planunterlagen ersichtlich werden, wie viele Wohneinheiten durch das Vorhaben in etwa ermöglicht werden können. Erst dann kann berechnet werden, ob der Umfang der Eigenentwicklung über die regionalplanerischen Vorgaben hinausgeht.

In der Begründung zur o.g. Planung sollte transparent dargelegt werden, wie sich die Versorgung mit Wohnbauflächen unter Berücksichtigung noch vorhandener Baulücken insgesamt darstellt. Ergibt sich daraus eine Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, der über die kommenden 15 Jahre hinausgeht, so würde dies aus der Perspektive der Regionalplanung Bedenken auslösen und den Zielen der Raumordnung widersprechen. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb dieses Zeitraumes wäre dann zudem nicht mehr möglich.

In Kap. 6 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist dargelegt, daß lediglich 0,40 ha für neue Bebauung ausgewiesen und dort voraussichtlich hauptsächlich oder vollständig Wohngebäude errichtet werden. Angesichts der üblichen, erheblichen Größe von Einfamilienhausgrundstücken in Elmlohe ist von vier Wohneinheiten auszugehen; entsprechendes findet sich im Bebauungsplan mit der Festsetzung von mindestens 750 m² je Baugrundstück (s. Textfestsetzung 4.1). Die schon vorgenommene, aus den Planunterlagen ersichtliche Grundstücksteilung weist wiederum vier Baugrundstücke aus.

Die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten beträgt in etwa vier und entspricht somit dem rechnerischen Bedarf von weniger als zwei Jahren.

Aufgrund der Dorfgebietsausweisung kann aber auch landwirtschaftliche oder gewerbliche Bebauung errichtet werden.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der geringen Größe und Bedeutung des Plangebietes für den Wohnungsbedarf in Elmlohe, im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle und dorfökologische Bedeutung der Freiflächen im Dorf und vor dem Hintergrund der Belastung solcher Freiflächen mit Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sind weitere Erörterungen entbehrlich, zumal nach Kenntnis der Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse außerhalb des freien Teils des Plangebietes keine Wohnbaugrundstücke verfügbar sind und zumal der parallel laufende Bebauungsplan erst der zweite seit sieben Jahren ist, der in Elmlohe u.a. Baurecht für Wohnen schafft. In den Jahren seit Inkrafttreten des RROP 2012 ist nämlich in der Ortslage lediglich der Bebauungsplan „Tischlerei Marschalk“ aufgestellt worden, welcher auf dem Betriebsgelände Mischgebiet ausweist und damit grundsätzlich auch ein weiteres Wohngebäude. Angesichts dieser Lage ist die raumordnerische Forderung nach „transparenter Herleitung der im Rahmen der Eigenentwicklung noch möglichen Ausweisungen von Wohnbauflächen in Elmlohe“ nicht nachvollziehbar.

Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan zutreffend beschrieben ist, überschneidet sich das Plangebiet mit einem regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Belang Landwirtschaft ist somit in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen. Bislang fehlt in den Planunterlagen eine transparente Auseinandersetzung darüber, weshalb dem Belang „Gemischte Baufläche“ ein höheres Gewicht beigemessen wird, als dem Belang Landwirtschaft. Durch eine mögliche Bebauung in einem Gebiet mit der Bezeichnung „Gemischte Baufläche“ könnte der Belang Landwirtschaft eingeschränkt werden, zumal in der Begründung zum Flächennutzungsplan auf Seite 17 darauf hingewiesen wird, dass gem. des voraussichtlichen Bedarfs hauptsächlich oder vollständig Wohngebäude errichtet würden.

In Kap. 3 der Begründung ist dargelegt: „Der Teil des Planbietes, der noch nicht bebaut und mit dieser Vorsorgedarstellung belegt ist, umfaßt lediglich ca. 0,4 ha. Dies ist weniger als die Fläche des Bruchteilsweges und des Kreuzweges im Plangebiet, die im RROP Vorsorgegebiet Landwirtschaft und in der Realität asphaltierte Straßen sind. Dies macht augenfällig, daß die Vorsorgedarstellung trotz aller digital erzeugten Kleinteiligkeit inhaltlich grob ist und keine Bindung kleiner Flächen an landwirtschaftliche Nutzung bedeutet. Überdies ist das Vorhaben der Stadt nicht raumbedeutsam. Die geplante Nutzung kann das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht relevant beeinträchtigen.“

In Kap. 6 der Begründung ist dargelegt: “ Der Verlust von Fläche für die landwirtschaftliche Urproduktion ist gering. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden 2,55 ha beplant. Davon sind 2,15 ha bereits mit Mischbebauung und Straßen bebaute Grundstücke. Es werden nur 0,40 ha ‘landwirtschaftliche Fläche’ beansprucht. Davon wiederum ist ein Teil bereits als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt bzw. schon bebaut und dient nicht als ‘landwirtschaftliche Fläche’, auf der die Ertragskraft eine Rolle spielt. Grünland, auf dem bisher Pferde weideten, wird in einer Größe von 0,32 ha „der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen“. Am Rande sei darauf hingewiesen, daß der nördlich und der südlich liegende Landwirtschaftsbetrieb jeweils einzeln mehr als doppelt so viel Hofflächen umfassen wie die ‘Entzugs-fläche’ groß ist. Dort werden erhebliche Flächen für bauliche und sonstige Nutzung gebraucht, genau wie im Bebauungsplangebiet für andere Nutzungen im Dorf.“

Es wird hinreichend deutlich, daß der Belang „Landwirtschaft“ auf den weniger als 0,4 ha Pferdeweide gegenüber der geplanten baulichen Nutzung nachrangig ist – zumal die Ausweisung als Dorfgebiet ja auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Auch hier ist die raumordnerische Forderung nach „transparenter Auseinandersetzung“ angesichts der dargelegten Fakten und Bewertungen nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nicht nur in der Begründung zum Flächennutzungsplan, sondern auch in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung aus den Planunterlagen ersichtlich werden muss.

2) Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege:
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

§ 1 Abs. 4 BauGB bestimmt: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“ Die Flächennutzungsplanung als „vorbereitende Bauleitplanung“ setzt sich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinander, berücksichtigt die Ziele und stellt die Grundsätze mit dem angemessenen Gewicht in die Abwägung ein.

Die nachfolgende Bebauungsplanung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb sind die Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, den Zielen der Raumordnung angepasst. Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung ist regelmäßig nicht mehr notwendig.

Anders ist dies, wenn nach der Flächennutzungsplanung ein Raumordnungsziel mit Wirkung für das Bebauungsplangebiet aufgestellt und bei der raumordnerischen Abwägung die gemeindlichen Belange mit der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung so gering gewichtet wurden, daß die ältere Flächennutzungsplandarstellung nicht mehr mit dem jüngeren Raumordnungsziel in Einklang steht. In diesem Fall ist wieder gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Flächennutzungsplanung dem Raumordnungsziel anzupassen. In einer solchen Konstellation kann es vorkommen, daß während der Bebauungsplanung die Flächennutzungsplandarstellung dem neuen Raumordnungsziel noch nicht angepasst ist. In dem Fall muß sich die Bebauungsplanung direkt mit dem Raumordnungsziel befassen.

Eine solche Situation ist hier schon wegen der parallel laufenden Flächennutzungsplanung nicht gegeben. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot ist weder geltend gemacht noch ersichtlich. Eine Auseinandersetzung der Bebauungsplanung mit den Zielen der Raumordnung ist daher entbehrlich.

3) Baudenkmalpflege:

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zur Planung ergänzend wie folgt Stellung genommen:

Wie in der Begründung richtig dargestellt, befindet sich das nächstgelegene Baudenkmal, ein ehemaliges Wohnwirtschaftsgebäude, auf dem Grundstück Gallbergstraße 18, südöstlich des Plangebietes.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 20 unter Punkt 6 dargestellt, dass das Baudenkmal einen Abstand von über 100 m zu den unbebauten Grundstücken im Plangebiet aufweist, allerdings grenzt das Denkmalgrundstück unmittelbar an die südöstliche Grenze des Plangebiets an, dorthin beträgt der Abstand allenfalls 45 m.

In der Begründung wurde hierzu ausgeführt, dass dort bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, die eine Sichtbeziehung zwischen Denkmal und noch unbebauten Grundstücken unterbinden. Da der bebaute Bereich aber Bestandteil des Plangebietes ist, gelten hier dieselben Vorgaben wie bei den noch nicht bebauten Grundstücken. Wenn also der Eigentümer des Grundstücks Gallbergstraße 20 weitere Bauabsichten in der Zukunft verfolgen sollte, sind dessen Möglichkeiten bei der Bauleitplanung in baudenkmalfachlicher Hinsicht auch zu prüfen. Aus diesem Grund sollte auch der nachstehende Hinweis zum Flächennutzungsplan übernommen werden:

Das auf dem Grundstück Gallbergstraße 18 befindliche ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Es ist als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zurzeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Die Flächennutzungsplandarstellung verschafft dem Teil des Grundstücks Gallbergstraße 20, der an das Grundstück mit dem Denkmal Gallbergstraße 18 angrenzt, kein Baurecht.

Vielmehr ist dieser Teil schon bebaut. Das ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude ist auch schon im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verzeichnet. Somit findet es sich auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung auf S. 6. Weitere Ausführungen sind angesichts des Abstandes, wegen des Innenbereichsstatus der vorhandenen Bebauung und im Hinblick auf die fehlenden Auswirkungen der Planung auf das Denkmal entbehrlich.

Gemäß § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach §10 NDSchG.

Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721 - 662461).

Beratender Hinweis:³

Großflächige, extern geplante Kompensationsflächenbereiche sollen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl.: § 1 a Abs. 3 S. 2 BauGB/ § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB und § 5 Abs. 2a BauGB).

§ 1 a Abs. 3 S. 2 BauGB nennt die Darstellung von Ausgleichsflächen als geeignete Maßnahme zum Ausgleich. Derselbe Satz und Satz 4 nennen weitere Möglichkeiten, u.a. vertragliche Vereinbarungen. Die Darstellung entsprechender Flächen im Flächennutzungsplan ist naheliegend oder gar geboten, wenn es sich um so große Flächen oder so bedeutende Maßnahmen handelt, daß diese in die Kategorie der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung fallen.

Die in diesem Planverfahren in Rede stehende Kompensationsfläche umfasst 0,1 ha und dient der Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur auf einem kleinen Teil eines Grünlandgrundstücks. Weder die Fläche und noch die Maßnahme haben eine angemessen hohe Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Überdies wäre die Fläche im Flächennutzungsplan-Maßstab 1 : 5.000 in der Planzeichnung 8 mm * 5 mm groß. Darin ließe sich das Planzeichnen für „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB) nicht einmal vernünftig lesbar zeichnen.

Daher wird weiterhin auf die Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

³ Beratung erfolgt auf der Grundlage der 4. Änderung der VV BauGB, Ziffern 28.2.2 u. 33

<p>Es ist Aufgabe der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung die Kompensation zum gesamten Bebauungsplan zu sichern. Vorgesehen ist die vertragliche Sicherung entspr. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (erster Halbsatz). Da eine langfristige Sicherung und Bindung an den Bebauungsplan zu gewährleisten ist, wird eine ergänzende Kompensationsbaulast (zur Sicherung der Herstellung und Duldung der Maßnahmen) erforderlich.</p> <p>Ausdrücklich wird als Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne und Flächennutzungsplanänderungen vom Landkreis Cuxhaven darauf hingewiesen, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Bürger, Begründung, Gutachten, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet; die Stadt wird die Kompensation in bewährter Manier sichern.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In den Unterlagen ist nach wie vor beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll. Ein Nachweis, dass trotz Versiegelung der Boden das zusätzliche Wasser aufnehmen kann, ist unserer Ansicht nach nicht erbracht (unsere Stellungnahme vom 25.10.2018).</p> <p>Laut Unterlagen soll das Regenwasser, z.B. von Dachflächen, der Nutzung vor Ort zugeführt werden. Hier sind entsprechende Einrichtungen zu schaffen. Ein Hinweis dazu sollte im B-Plan gegeben werden.</p>	<p>Die Abwägung zur Auffassung des Verbandes zur Versickerung gem. der Stellungnahme vom 25.10.2018 wird beibehalten. Im übrigen lassen, wie schon aus dem Vorentwurf und nun aus dem Entwurf zu entnehmen war, die Festsetzungen des parallel laufenden Bebauungsplanes nicht nur die Versickerung, sondern auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sowie seine gedrosselte Ableitung zu. Da öffentliche Einrichtungen zur Brauchwassernutzung, zur Versickerung oder zu Rückhaltung nicht notwendig sind, wird es weiterhin dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen, welchen Nutzungs- oder Entsorgungsweg er für sich am geeignetsten hält und realisiert.</p>

<p>Inhalt der Stellungnahme vom 25.10.2018 zur Versickerung:</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass bei ca. 45% zusätzliche Versiegelung der Boden mehr Wasser aufnehmen muss als bisher. Wir empfehlen dies durch ein Gutachten bestätigen zu lassen. Es kann nicht pauschal ausgesagt werden, dass die bisherige Versickerung bei zusätzlichen Versiegelungen auch weiterhin gewährleistet bleiben wird.</p> <p>Es ist geplant, einen Teil der Kompensation auf einem externen Flurstück auszuführen. An das Flurstück 27/2, Flur 113, Gemarkung Elmlohe, grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 19 Elmloher Randgraben an. Laut Beschreibung wird der geforderte 5 m Räumstreifen an dem Gewässer (laut § 7 der Verbandssatzung des UHV Geest) von der Kompensation nicht betroffen sein.</p> <p>Für die Einleitung der geklärten häuslichen Abwässer (Kleinkläranlagen) erbitten wir uns eine Beteiligung am Erlaubnisverfahren durch den Landkreis Cuxhaven.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, wie mit unseren Hinweisen und Forderungen im weiteren Verfahren umgegangen wird.</p>	<p>Abwägung zur Stellungnahme vom 25.10.2018 zur Versickerung:</p> <p>Im parallel laufenden Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt und keine Änderung zur Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommen worden. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswasser stehen also mindestens 55% des Mischgebietes zur Verfügung. Angesichts dieser sehr großen Flächenreserve und der Zulässigkeit der Regenrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken kann das Thema der Vorhabensebene überlassen werden. Dies hat den Vorteil, daß nur für das Regenwasser von so viel bzw. so wenig Versiegelung geplant werden muß, wie tatsächlich vom jeweiligen Vorhabenträger realisiert wird. Dieser schöpft das zugelassene Quantum üblicherweise nicht aus; ggf. bleibt die Versiegelung und damit das anfallende Niederschlagswasser deutlich unter dem rechtlichen Maximum.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf ein Bodengutachten verzichtet.</p> <p>Über die Beteiligung entscheidet der Landkreis; die Stadt wird jedoch einen Hinweis auf den Beteiligungswunsch des Verbandes in Kap. 7 der Bebauungsplanbegründung einfügen.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen; „das Ergebnis ist mitzuteilen.“ Die Stadt wird dem wie immer ordnungsgemäß nachkommen.</p>
<p>Gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens des Verbandes grundsätzlich keine Bedenken.</p>	

Gemäß des Berichtes: Bebauungsplan Nr. 216 „Bruchteilsweg“, Ortschaft Elmlohe, der Stadt Geestland Punkt 7 Ver- und Entsorgung Unterpunkt Abwasser sowie des Berichtes: 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa „Bruchteilsweg“ Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland Punkt 7.2. Ver- und Entsorgungsanlagen steht beschrieben, dass bei neuen Bauungen weiterhin die Kleinkläranlagen angewandt werden. Dies ist bei neuen Baugebieterschließungen mit mehreren Grundstücken zu überprüfen. Ggf. ist statt den dezentralen Kleinkläranlagen eine zentrale Gruppenkläranlage für das Bebauungsgebiet zu erstellen.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 7.11.2018.

Inhalt der Stellungnahme vom 7.11.2018:

Gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der Satzungen des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt zurzeit dezentral über Kleinkläranlagen. Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes können sich für die Ortschaft Elmlohe Änderungen ergeben. Die wasserbehördlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes dieser 7. Flächennutzungsplanänderung ist bereits bebaut. Für Neubebauung stehen nur vier relativ kleine Grundstücke zur Verfügung. Es ist offen, wann und durch wen sie bebaut werden. Deshalb ist die Zulässigkeit der Schmutzwasserentsorgung per Kleinkläranlagen notwendig.

Eine Gruppenkläranlage wird jedoch nicht ausgeschlossen, sondern es wird ein Hinweis in die Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanes eingefügt, daß die Bauherren als Alternativ zur Kleinkläranlage eine Gruppenkläranlage prüfen sollen.

Die Abwägung zur Stellungnahme vom 7.11.2018 wird beibehalten.

Abwägung zur Stellungnahme vom 7.11.2018

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt.

Der Plan wurde gegenüber **anderen Planungsmöglichkeiten** gewählt, weil standortbezogen wegen der besonderen Eigenschaften des Plangebietes keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich sind, um das Planungsziel zu erreichen,

Umweltschonendere Alternativen zur gewählten Lösung innerhalb des Gebietes waren nicht ersichtlich, denn die Größe der noch zusätzlich bebaubaren Fläche lässt keine Varianten zu.

Verfassererklärung: Die Zusammenfassende Erklärung wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Verfahrensvermerk: Die Zusammenfassende Erklärung wurde der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Elmlohe, der Stadt Geestland, beigelegt.

Geestland, den

.....

Bürgermeister