

**6. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes
Langen
„Erweiterung
Westlich Hymendorf-Dorf“
Teilbereich Hymendorf
der Stadt Geestland**

2. Entwurf

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber: Stadt Geestland
Sieverner Straße 10
27607 Geestland

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Mai 2021

Delmenhorst, 7. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Landschaftsrahmenplanung	7
2.3 Raumordnung	8
3. Ziel der Planung	10
3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben	10
3.2 Ziele der Stadt	10
4. Rahmenbedingungen der Planung	12
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	12
4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur	13
4.3 Immissionssituation	13
4.4 Natur und Landschaft	14
4.5 Sonstiges	14
5. Flächendarstellung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Flächenbilanz	15
6. Auswirkungen der Planung	16
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	18
8. Eingriffsbeurteilung	20
9. Bodenfunde	20
10. Verfassererklärung	21
Verfahrensablauf	21
Umweltbericht	22
U1.1 Kurzdarstellung	22



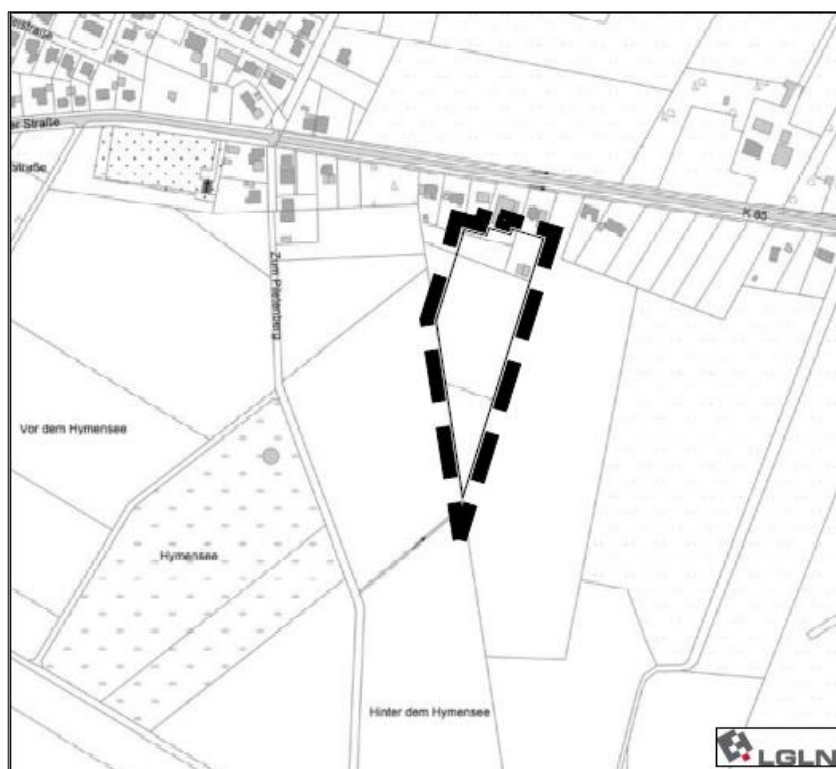
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	23
U2.	Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	24
U2.1	Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	24
U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	24
U2.1.2	Wasser	25
U2.1.3	Klima / Luft	26
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	26
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	28
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	29
U2.1.7	Wechselwirkungen	29
U2.2	Vermeidung und Kompensation	30
U2.3	Alternativen	32
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	32
U3.	Zusätzliche Angaben	33
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	33
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	33
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
U3.4	Quellen	33



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Hymendorf, „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ liegt im Westteil der Ortslage Hymendorf im Neubaugebiet zwischen dem Hymendorf-Dorf auf der Ostseite und Hymendorf-Siedlung auf der Westseite. Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Hymendorf und erstreckt sich südlich der Hymendorfer Straße rückwärtig der Grundstücke Hymendorfer Straße Nrn. 21, 23 und 25.

Das Plangebiet ist rd. 1,34 ha groß und umfaßt die Südteile der Grundstücke Hymendorfer Straße Nrn. 21, 23 und 25 sowie den Ostteil des Flurstücks 2/22 und die Flurstücke 8/26 und 8/27.



Übersichtsplan o.M.

Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

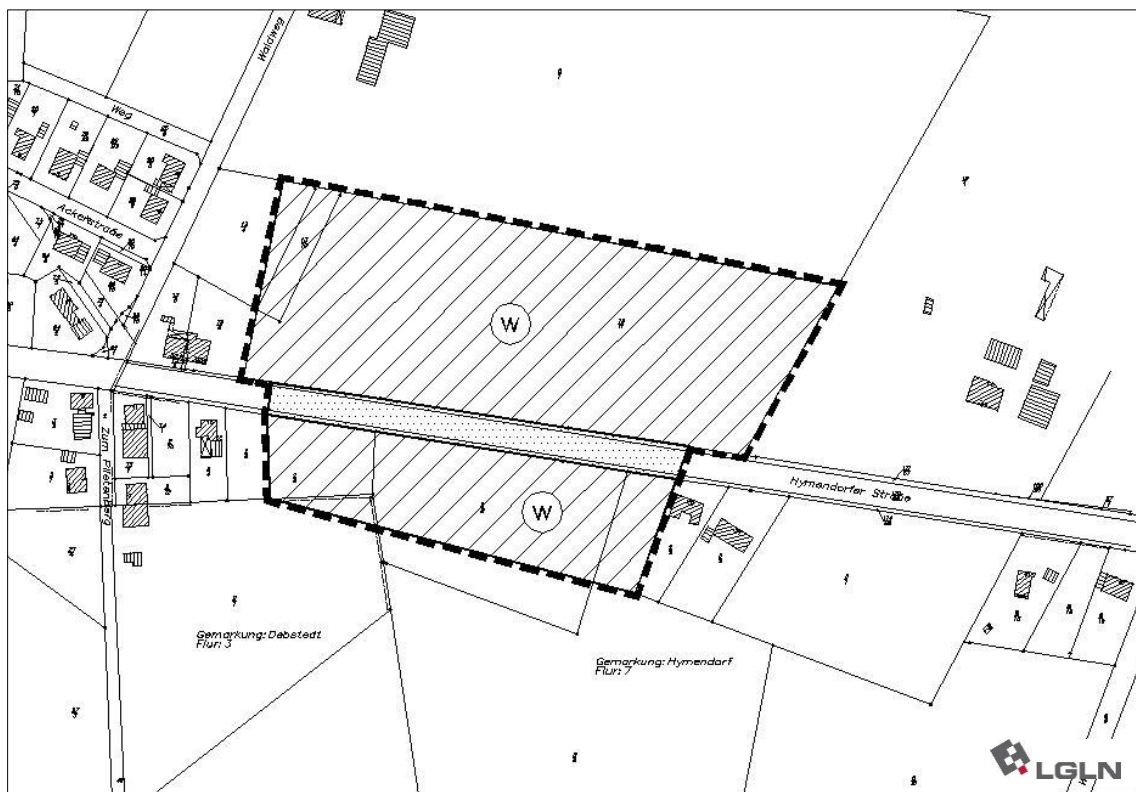
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017
zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung

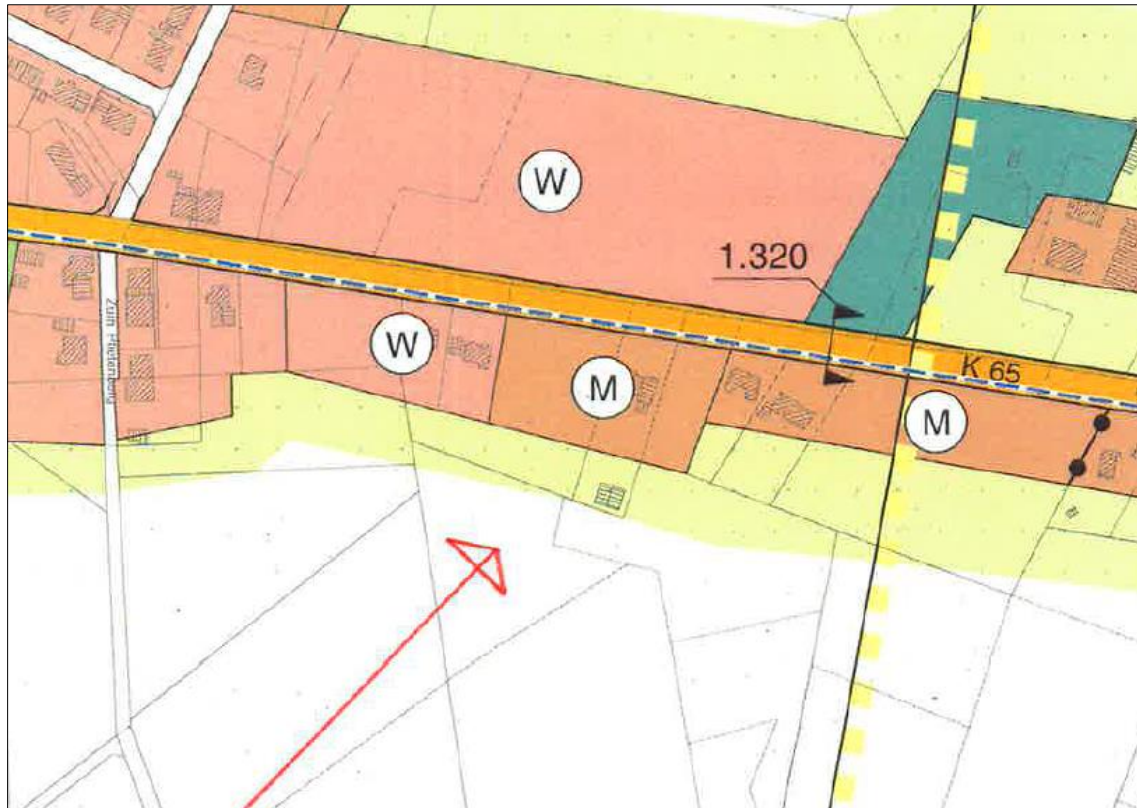
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisherige Siedlungsbereich im Norden des Plangebietes dieser 6. Änderung des Teilflächen-nutzungsplanes war in den Jahren 2001-2002 mittels der 64. Flächennutzungsplanänderung der ehemaligen Stadt Langen aus Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche entwickelt worden. Parallel zu der damaligen 64. Flächennutzungsplanänderung stellte die Stadt Langen den Bebauungsplan Nr. 95 auf, mit dem Wohngebiet ausgewiesen wurde. Östlich der damals geplanten Wohnbaufläche stellte der ursprüngliche Flächennutzungsplan in detaillierter Weise Dorfgebiet dar, westlich Allgemeines Wohngebiet, nördlich Mischbaufläche.

64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Langen



Die Fläche südlich der Hymendorfer Straße wurde anschließend teilweise bebaut. Im Zusammenhang mit dieser realisierten Wohnnutzung hat sich anschließend der Wunsch nach gewerblicher Bebauung organisch entwickelt. Es hatte sich ein Zimmereibetrieb entwickelt, der expandieren wollte. Mittels der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wurde Baurecht für eine Betriebsentwicklung geschaffen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stört und mit der Orts- und Landschaftsstruktur verträglich ist. Die dazugehörige Flächennutzungsplandarstellung erfolgte nicht in einem separaten Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Vielmehr konnte sie im Wege der Anpassung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, denn die Stadt führte die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch.



Wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung nach der Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Nordteil des Plangebiet dieser 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland als Mischbaufläche dargestellt. Für den Mittel- und den Südteil gilt nach wie vor die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, die dem Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Langen entspringt.

2.2 Landschaftsrahmenplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven weist darauf hin, daß das Plangebiet die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Auch die Voraussetzungen für die Ausweisung als Naturpark sein erfüllt. Dasselbe gilt für die östlich und westlich angrenzenden bebauten Grundstücke, für das rechtskräftige Baugebiet und für ganz Hymendorf-Dorf.

Die Landschaftsrahmenplanung wertet das Plangebiet auch als „absoluten Grünlandstandort“. Der Freibereich, der an das schon vorhandene Baugrundstück angrenzt, ist als Acker genutzt.

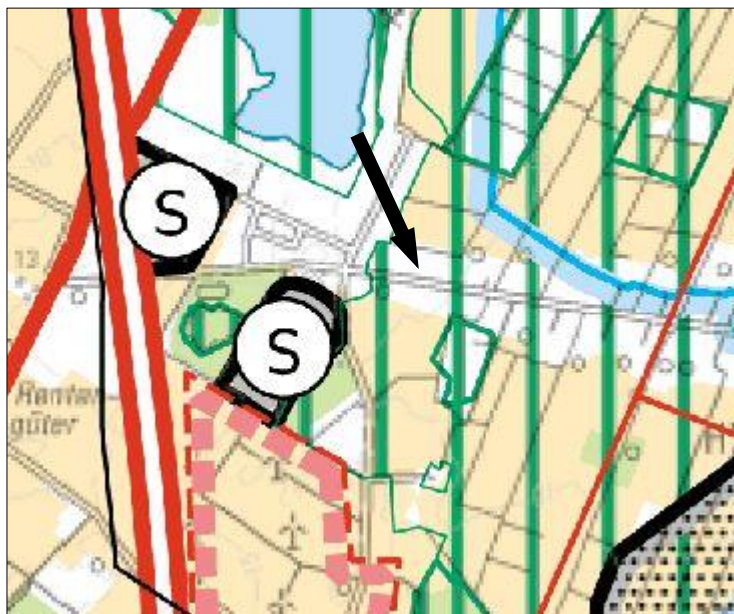
Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete liegen

- Naturschutzgebiet „Dorumer Moor“ in 2,5 km Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Bederkesa“ in 2,0 km Entfernung und
- Landschaftsschutzgebiet „Sieben Berge – Heidegelände mit 10 Hügelgräbern“ in 2,1 km Entfernung

2.3 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven ist beschlossen und am 28.6.2012 bekanntgemacht und hinsichtlich der im Plangebiet interessierenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung seither rechtswirksam. Die 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland soll daher mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012



In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet – wie das gesamte rechtskräftige Baugebiet und Hymendorf-Dorf insgesamt – als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Überlagerung zeigt, daß es sich um eine großräumige, grobrasterige Darstellung handelt, mit der rechtskräftige Baugebiete ebenso vereinbar sind wie große Landwirtschafts- und sonstige Betriebe und ganze Siedlungen. Diese Darstellung steht der baulichen Nutzung des Plangebietes nicht entgegen.

Für den Südteil des Plangebietes stellt das RROP ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wirkt trotz der sehr großen, fast alle Landwirtschaftsflächen beinhaltenden Vorgehensweise auf den ersten Blick sehr detailliert. Beim zweiten Blick zeigt sich, daß z.B. auch ein ha-großes rechtskräftiges und bebautes Sondergebiet südlich des Plangebietes Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist. Daran zeigt sich, daß die Darstellung generalisierend ist. Dies bestätigt sich mit Blick auf Wäldchen und weitere flächige Landschaftsstrukturen, wie ebenfalls südlich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Solche Strukturen, wie sie südlich

des Plangebietes vorhanden und im Plangebiet vorgesehen sind, sind offensichtlich mit der Vorbehaltsdarstellung vereinbar.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Geestland wird mit der vorgesehenen Bauflächendarstellung einer bereits teilweise bebauten und ansonsten die Bebauung ergänzenden und den Eingriff kompensierenden Fläche entsprochen. Dem steht auch nicht entgegen, daß Hymendorf während der Bauleitplanung von Dezember 2008 bis März 2009, mit der der Betriebsstandort als Mischbaufläche bzw. Mischgebiet ausgewiesen wurde, lt. damaligem Regionalen Raumordnungsprogramm Standort mit der Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ war. Die damals vorgesehene Größenordnung war raumordnerisch verträglich.

Nun soll der Betrieb räumlich erweitert werden. Er bleibt aber weiterhin ein ortsüblicher Zimmer- und Dachdeckerbetrieb, der auch in der künftigen maximalen Ausdehnung nur rd. 0,9 ha (einschließlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) umfasst. Seine Baulichkeiten sind deutlich kleiner als viele landwirtschaftliche Betriebe in Hymendorf. Sein Störgrad ist dorfgebietsverträglich.

Gleichwohl hat die Stadt geprüft, ob eine Verlagerung in die Gewerbegebiete Debestedt oder Bad Bederkesa möglich wäre. Dies scheitert aber schon am Flächendargebot, die fehlende betriebswirtschaftliche Realisierbarkeit kommt hinzu.

Die vorgesehenen Nutzungen Mischbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.



3. Ziel der Planung

3.1 Zugrunde liegendes Vorhaben

Der Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb Michael Pomplun auf dem Grundstück Hymendorfer Straße 21-25 hat sich stark entwickelt. Sein Aufgabenspektrum in den Themenbereichen 'Bauen mit Holz' und 'Nachhaltigkeit im Bauwesen' hat sich erweitert. Der Betrieb ist weiterentwickelt und erweitert worden. Dies erforderte auch bauliche Anlagen. Alle Möglichkeiten dafür sind auf dem bisherigen Baugrundstück ausgeschöpft.

Der Betrieb braucht dringend weitere Gebäude und Anlagen. Am dringenden ist ein Anbau an die bestehende Lagerhalle, notwendig die Errichtung von weiteren Anlagen und geplant sind weitere Lagerhallen, Unterstellremisen, Büroräumen und Betriebsleiterwohnungen. Dafür ist das bisherige Betriebsgrundstück zu klein.

Eine externe Ansiedlung der Erweiterung in einem Misch- oder Gewerbegebiet in der Stadt Geestland, z.B. im Gewerbegebiet Debstedt, würde eine Betriebsspaltung notwendig machen. Dies ist aus wirtschaftlichen und betriebsorganisatorischen Gründen nicht möglich. Außerdem stehen derzeit weder im Gewerbegebiet Debstedt noch in dem in Bad Bederkesa Flächen dafür zur Verfügung. Die notwendige Weiterentwicklung des Betriebes erfordert deshalb eine Erweiterung des Betriebsgrundstücks. Die Fläche dafür steht zur Verfügung. Das südlich angrenzende Grundstück steht im Eigentum des Betriebsleiters. Es ist also reichlich Fläche vorhanden, um die bauliche Betriebserweiterung und die dazu passende Entwicklung von Natur und Landschaft unterzubringen.

Daher hat die Michael Pomplun GmbH, Hymendorf, die Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen der Stadt Geestland sowie die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Hymendorf beantragt.

3.2 Ziele der Stadt

Die Stadt Geestland und die Ortschaft Hymendorf begrüßen grundsätzlich die Weiterentwicklung des Handwerksbetriebes im Plangebiet in Hymendorf. Sie sehen darin einen wichtigen lokalen Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Sicherung der Wirtschaft, gerade in ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. Nr. 8a BauGB).

Das vorgesehene Gebiet ist für die geplante Nutzung geeignet. Relevante entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar, da sich die Erweiterung vom Wohngebiet wegentwickelt und hinreichende Abstände eingehalten werden können. Angesichts der großen Grundstückstiefen und rückwärtigen Anordnung vieler Höfe in Hymendorf-Dorf und mit Blick auf die Bebauung entlang der Straße „Zum Plietenberg“ in Hymendorf-Siedlung lässt sich die Weiterentwicklung auch siedlungsstrukturell und landschaftlich in die Ortsstruktur einfügen.

Es ist zwar ersichtlich, daß die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes am Standort Hymendorf emissionsmäßig recht eng begrenzt sind. Gleichwohl gibt die Stadt der erneuten Betriebsentwicklung aus den oben genannten Gründen den Vorrang vor einer Verlagerung.

Auch die Nachbarsituation spricht auf für eine Erweiterung des Standortes. Der Betrieb hat sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in der vertraglichen Weise entwickelt, die vom Betriebsleiter vorgesehen und von der Stadt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 zugelassen worden war. Störungen der Nachbarschaft haben sich durch Maßnahmen ergeben, die aufgrund räumlicher Enge außerhalb des bauleitplanerisch zugelassenen Rahmens durchgeführt wurden. Der bisherigen Zwangslage wollen der Betrieb und die Stadt dadurch begegnen, daß die Möglichkeit zur räumlichen Entzerrung und vernünftigen Weiterentwicklung in einem Bereich gegeben wird, der günstiger zu den Nachbarn liegt.

Die Fläche gehört dem Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb. Der Betrieb ist ortsgebunden und braucht die Fläche für die Erweiterung. Es steht in seinem Belieben, die Fläche auch heute schon ohne Bauleitplanung z.B. zum Anpflanzen von Obstbäumen oder eines Feldgehölzes oder einer Rasenfläche etc. zu nutzen. Vor diesem Hintergrund ist die Beendigung der ackerbaulichen Nutzung und die Nutzung der Fläche für die Erweiterung des Betriebes und die Anpflanzung gerechtfertigt.

Daher will die Stadt Geestland die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die räumliche Weiterentwicklung des nicht wesentlich störenden Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes schaffen und führt dazu diese 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen und im Parallelverfahren die Bebauungsplanung Nr. 231 „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ durch.

Andere Standorte für den Betrieb als eine Fläche im Anschluß an das Grundstück Hymendorfer Straße 21-25 sind aus eigentumsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht geeignet. Deshalb brauchen räumliche Planungsalternativen nicht weiter geprüft werden.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich ist in der Hauptsache eine Fläche für die Landwirtschaft, die als Acker genutzt wird. Der Norden ist Teil des Betriebsgrundstückes mit der Halle und Hof- und Lager- sowie Wege- und Aufstellflächen.



Luftbild aus dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven

Die Betriebsstruktur setzt sich nach Norden bis zur Hymendorfer Straße fort. Östlich und westlich angrenzend stehen Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern sowie Neben- und Garagegebäude auf großen Grundstücken.

Das Wohngebiet setzt sich nach Westen fort. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Dorfgebiet, welches den Westausläufer des Dorfteiles von Hymendorf bildet. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein Allgemeines Wohngebiet, welches noch nicht bebaut ist.



Die Siedlungsstruktur ist durch Einzelgebäude und Gebäudegruppen auf großen bis sehr großen Grundstücken geprägt. Die Gebäude bzw. Höfe reihen sich im wesentlichen an der Hymendorfer Straße auf, erst in Hymendorf-Siedlung findet sich ein kompakteres Baugebiet.

4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt südlich der Hymendorfer Straße. Es handelt sich dabei um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße K 65), und daran um einen Bereich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Gleichwohl hat die Kreisstraße am Plangebiet ebenso wie in der anschließenden, kilometerlange Dorfstruktur direkte Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke.

In diesem Spannungsfeld ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Festlegung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten darauf geachtet worden, daß möglichst wenige Zufahrten in die Kreisstraße münden. Außerdem muß die Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem Rand der Fahrbahn, eingehalten werden. Dementsprechend sind nur wenige Einfahrten errichtet worden und die Gebäude stehen deutlich von der Straße abgesetzt.

Bei einer durchgehenden, beidseitigen Bebauung des Plangebietes bzw. der Fläche nördlich davon werden zukünftig die strukturellen Voraussetzungen für eine Verlegung der Ortsdurchfahrt erfüllt sein. Derzeit ist jedoch besonders darauf zu achten, daß es weiterhin bei der geringen Zahl von Zufahrten bleibt.

Die Straße ist auf Grund des moorigen Untergrundes in der Tragfähigkeit auf 12 Tonnen für den Verkehr beschränkt. Es kommt immer wieder zu Straßenschäden. Vor dem Hintergrund, daß auf der Kreisstraße neben dem sonstigen Verkehr, welcher Lastkraftwagen beinhaltet, auch landwirtschaftlicher Verkehr mit schweren Fahrzeugen sowie Verkehr mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (ebenfalls mit erheblichen Gesamt- und Achslasten) stattfindet, ist die Nutzung für den Handwerksbetrieb nachrangig und der Kreisstraße zumutbar.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Technische Infrastruktur ist vorhanden. Im Zuge weiterer Bebauung können die Infrastruktureinrichtungen nach Bedarf erweitert werden.

4.3 Immissionssituation

Bislang sind keine relevanten Immissionen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bekannt.

Die geringen Immissionen im Plangebiet rühren von den Verkehrsemissionen der Hymendorfer Straße her. Die Straße ist allerdings nur schwach befahren und die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h (bzw. nach Verschlechterung des Straßenzustandes bis voraussichtlich zum Abschluß des angekündigten Straßenausbaus auf 30 km/h) beschränkt, so daß die Ausweisung als Wohngebiet möglich war. Es sind auch keine relevanten Zunahmen der Verkehrsimmissionen zu erwarten.



Landwirtschaftliche Immissionen sind nur in sehr geringem Maße von den Höfen an der Hymendorfer Straße ab Nr. 34 und am Waldweg zu erwarten. Sie sind so gering, daß auch in wesentlich geringerem Abstand als zum Plangebiet der Wohngebietsrichtwert unterschritten ist. Durch die Planung werden tierhaltende Betriebe auch nicht beeinflusst, da rechtskräftiges Dorf-, Misch- und Wohngebiet vorgelagert ist. Die Stadt hat keinerlei substantiierte Hinweise auf Geruchsmissionen im Plangebiet.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden, ebenso wie derzeit noch die nördlich benachbarten Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht werden. Die daraus resultierenden, temporären Geruchsmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist am Nordrand bereits bebaut und im Zusammenhang mit der Bebauung als Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt und durchweg ziergärtnerisch angelegt. Es finden sich bisher keine relevanten Gehölze.

Der Mittel- und Südteil des Plangebietes ist Acker.

Gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde *„befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete und keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Sinne des ersten Abschnittes des vierten Kapitels des BNatSchG im Einwirkungsbereich des Teilflächennutzungsplanes. Es können daher in Bezug auf die o.a. Gebiete und Objekte keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.“*

4.5 Sonstiges

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Langen-Leherheide. Deshalb stehen u.a. bauliche Nutzungen, Baumaßnahmen und Entwässerungen sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter Genehmigungsvorbehalt. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 ist zu beachten. Mit ihr ist der Handwerksbetrieb vereinbar.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Nutzungsbestandes mit dem Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb einschließlich des Wohnens nördlich und am Nordrand des Plangebietes sowie des Nutzungszieles, diesem Betrieb Baurecht für die weitere organische Entwicklung zu schaffen, sowie mit Blick auf die angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird ermöglicht, auf der Fläche – abstrakt gesehen – Baurecht für Wohn- und Gewerbenutzungen zu schaffen. Konkret können die notwendigen Festsetzungen getroffen werden, damit der ansässige Betrieb seine Halle erweitern und zusätzliche Arbeits- und Lagermöglichkeiten in Gebäuden und auf Flächen schaffen kann.

Randliche Detaildarstellungen von Flächen für die – auf der Bebauungsplanebene vorgesehene – Eingrünung erfolgen nicht. Die Rahmenbedingungen, z.B. die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hymendorfer Straße oder die Immissionssituation erfordern keine Abstände, die auf die Flächennutzungsplanebene durchschlagen und eine zeichnerische Berücksichtigung nahelegen. Es erfolgt auch keine Spezifizierung nach Baugebieten, um die Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes in der aktuellen Fassung beizubehalten.

Was jedoch erfolgt, ist die Darstellung des Südteils des Plangebietes für Maßnahmen für Natur und Landschaft. Diese Fläche gehört dem Vorhabenträger, ist also für die Kompensation des Eingriffs verfügbar, und sie ist als bisherige Ackerfläche am Ortsrand dafür auch geeignet. Mit der Darstellung als 'Maßnahmenfläche' und der entsprechenden Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist eine Verlagerung von Bebauung weiter nach Süden nicht zulässig; auch privilegierte Bebauung im Außenbereich ist künftig ausgeschlossen. Mit dieser Darstellung bzw. Festsetzung ist eine eindeutige, von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte und von der Stadt auch klar so gewollte landschaftliche Abgrenzung gesichert.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	0,07 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,71 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,56 ha
		Summe 1,34 ha

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird vorbereitet, daß ein kleiner Teil des bisherigen Mischgebietes mit anderer Grünstruktur und größerem Baufeld ausgewiesen werden kann. Vor allem aber wird aus bisheriger Landwirtschaftsfläche ein eingegrüntes Mischgebiet. Damit wird die Weiterentwicklung des ansässigen, nicht wesentlich störenden Handwerksbetriebes, konkret die Erweiterung der vorhandenen Halle sowie der Bau weiterer Betriebsgebäude sowie ggf. von Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht. Der damit einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft wird direkt südlich angrenzend durch Anlage und Unterhaltung einer Obstwiese oder alternativ eines Feldgehölzes kompensiert.

Die Errichtung von Wohnhäusern ist in dem Teil des Mischgebietes, auf dem bereits Baurecht besteht, grundsätzlich möglich. In der örtlichen Situation muß jedoch davon ausgegangen werden, daß sie nur theoretisch wäre, denn dann würde der Wohnanteil übermäßig und die Mischnutzung konterkariert. Daher ergeben sich auf der weniger als 0,8 ha kleinen, teilweise schon rechtskräftig festgesetzten und gewerblich genutzten Fläche keine raumrelevanten Möglichkeiten zur Wohnbebauung. Außerdem ist die Betriebsentwicklung notwendig, maßgebliches Planungsziel und zu erwarten.

Dies hat die Stadt in der parallel laufenden Bebauungsplanung nun betont, indem sie im südlichen Grundstücksbereich nur den Gewerbeanteil der Mischnutzung zuläßt und die Errichtung sonstigen Wohnens ausschließt. Damit kann die Planung – ungeachtet der ohnehin schon geringen Größe und fehlenden Raumrelevanz – nicht gegen das Raumordnungsziel verstoßen, die Siedlungsentwicklung habe sich *„grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen.“*

Im Hinblick auf die Emissionen des Betriebes werden keine Konflikte erwartet. Der Betrieb hat den deutlichen Schwerpunkt seiner Tätigkeit nicht im Plangebiet, sondern auf den Baustellen. Gleichwohl sind betriebliche Tätigkeiten und Emissionen im Plangebiet mitzubetrachten. Im Hinblick auf die emissionsträchtigste Arbeit des Betriebes, die Holzbearbeitung, kann als Extrembeispiel ein Tischlereibetrieb herangezogen werden, welcher solche Arbeiten nicht gelegentlich, sondern ständig auf dem Betriebsgelände durchführen würde. Der TÜV Rheinland hat in einer Studie „Handwerk und Wohnen – bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel“; Köln, 2005; gezeigt, daß die 55 dB(A)- Isophone eines solchen Tischlereibetriebes (ohne jeglichen Schallschutz) ca. 28-38 m, die 60 dB(A)-Linie ca. 14-22 m von der Hallenlängsachse entfernt verläuft. Dieser Abstand (55 dB(A)) kann zum nächsten Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten und überschritten werden. Außerdem ist im Nachbarbau Feld im Mischgebiet ein weiteres Wohnhaus schalltechnisch möglich.

Bei dem Dachdecker- und Zimmereibetrieb sind außerdem wesentlich geringere Emissionen zu erwarten als bei dem oben zugrunde gelegten Tischlereibetrieb. Immissionsprobleme werden daher nach wie vor nicht erwartet.

Gleichwohl hat die Stadt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens eine Begutachtung (T & H: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ der Stadt Geestland“; Bremen, 16.12.2021) durchführen lassen.

Darin wird festgestellt: *„Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert tagsüber an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 3 unterschritten wird. Eine relevante gewerbli-*

che Vorbelastung in der Tageszeit konnte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht ausgemacht werden. Nachts findet nach Auskunft des Betreibers kein Betrieb auf dem Betriebsgelände statt.“ Dabei liegt der Immissionsort IO 1 nordwestlich des Plangebietes auf dem Nachbargrundstück an der Ostfassade des dortigen Wohngebäudes; dort wird mit einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) deutlich unterschritten. Immissionsort IO 2 ist die Westfassade des Wohnhauses „Hymendorfer Straße 25“, in dem der Betriebsleiter wohnt. Dort herrscht mit 59 dB(A) die stärkste Immissionsbelastung, aber auch sie bleibt im Rahmen des im Mischgebiet regelmäßig zumutbaren (Richtwert 60 dB(A)). Immissionsort IO 3 liegt nördlich der Hymendorfer Straße und repräsentiert die dort zwar nicht vorhandene, aber zulässige Wohnbebauung. Auch dort gibt es kein Immissionsproblem, der Beurteilungspegel von 42 dB(A) unterschreitet den Richtwert für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) deutlich.

Das benachbarte Wohnen im Misch- und Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird nicht ungebührlich gestört.

Die Baustruktur wird entlang der Hymendorfer Straße erhalten.

Die Belange des Verkehrs auf der Kreisstraße werden nicht nachteilig berührt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Kompensation im Südteil berücksichtigt. Während bisher lediglich sehr wenige Arten auf der Ackerfläche vorkommen, wird künftig neben dem durch- und eingegrünzten Mischgebiet auch eine Obstwiese oder ein Feldgehölz die Landschaftsstruktur bereichern und für viele heimische Arten Lebensraum schaffen.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Hymendorfer Straße. Es handelt sich dabei um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße K 65), und daran um einen Bereich außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Gleichwohl hat die Kreisstraße am Plangebiet ebenso wie in der anschließenden, kilometerlange Dorfstruktur direkte Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke.

Die Straße ist auf Grund des moorigen Untergrundes in der Tragfähigkeit auf 12 Tonnen für den Verkehr beschränkt. Es kommt immer wieder zu Straßenschäden. Vor dem Hintergrund, daß auf der Kreisstraße neben dem sonstigen Verkehr, welcher Lastkraftwagen beinhaltet, auch landwirtschaftlicher Verkehr mit schweren Fahrzeugen sowie Verkehr mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (ebenfalls mit erheblichen Gesamt- und Achslasten) stattfindet, ist die Nutzung für den Handwerksbetrieb nachrangig und der Kreisstraße zumutbar.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Das Gebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen, das Netz kann zweckentsprechend erweitert werden.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung soll auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Hymendorf ist nur teilweise an das zentrale Schmutzwasserbeseitigungssystem angeschlossen. Die Kanalisation reicht von Westen her bis auf Höhe des Grundstücks Hymendorfer Straße 27, welches direkt östlich an das Plangebiet angrenzt. Das Grundstück Hymendorfer Straße 21, dessen Südrand im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt, ist bereits daran angeschlossen.

Ein Anschluß des Plangebietes über die Mischgrundstücke Hymendorfer Straße 21-25 an den Schmutzwasserkanal ist insoweit – neben der genehmigten Weiternutzung der vorhandenen Kleinkläranlage – möglich.

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung muß im Grabensystem vorgenommen werden. Als Raum dafür steht der vorhandene Graben zur Verfügung. Das vorhandene Grabensystem entwässert den Einzugsbereich entlang der K 65 Richtung Osten in den „Hymendorfer Abzug“. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird überdies festgesetzt: *„Unbelastetes und gering belastetes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht über eine bewachsene und belebte Bodenzone schadlos versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, so auf dem Grundstück rückzuhalten, daß der Abfluß in die Vorflut 2 l je s*ha nicht überschreitet.“* Damit wird sichergestellt, daß die Vorflut nicht überlastet wird; die Form der Rückhaltung (Dachbegrünung, Behälter, Mulde, Zisterne etc.) wird dem Bauherrn überlassen.

Das anfallende Wasser ist gering belastet. Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belastetem Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen. Es wird allerdings davon ausgegangen, daß in diesem Mischgebiet kein stark

belastetes Niederschlagswasser anfällt. Gleichwohl ist für die Einleitung von Oberflächenwasser gewerblicher Flächen in einen Vorfluter oder das Grundwasser eine Einleitungserlaubnis erforderlich.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Anlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Dies gilt besonders im Bereich der privaten Grundstückszufahrten in die Hymendorfer Straße. Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener, elektrischer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsanlagen bzw. durch deren Erweiterung nach Norden möglich.

Die Deutsche Glasfaser Holding GmbH beabsichtigt, allen Anliegern Anschlußmöglichkeit an ihr im Bau befindliches Glasfasernetz zu bieten.

Es wird davon ausgegangen, daß die Dt. Telekom AG beabsichtigt, die noch unbebauten Teile des Baugebietes bei Bedarf mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich den Versorgungsträgern angezeigt werden. Die Telekom wünscht i.d.R. eine schriftliche Anzeige mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Die Abfallbeseitigung wird zentral durchgeführt. Das Straßengrundstück der Hymendorfer Straße ist hinreichend breit für die Aufstellung der Müllbehälter am Straßenrand.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen keine flächendeckenden Informationen vor. Die Grundstückseigentümer haben daher bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen Stoffen bekannt ist.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven unverzüglich mitzuteilen.



8. Eingriffsbeurteilung

Mit der Flächennutzungsplanung wird die Versiegelung von Boden und somit eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorbereitet. Auf einem kleinen Teil des Plangebietes ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits seit langem vollzogen. Auf einem anderen, großen Teil wird die Versiegelung neu sein. Daher wird eine weitere, große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit wird die eingriffskompensierende Bepflanzung vorbereitet.

Der „Umweltbericht“ belegt, daß die Realisierung aller bauleitplanerisch vorbereiteten Maßnahmen, gemessen an den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes, zu einem Kompensationsüberschuß führen. Dieser soll für die Kompensation anderer Eingriffe im Gebiet der Stadt Geestland angerechnet werden dürfen.

9. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel. 04745 / 94390) zu melden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Grundstückseigentümer und der Besitzer.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Hymendorf, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 7. März 2022

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Geestland hat am die Aufstellung der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Hymendorf, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der 2. Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Stadt Geestland die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Hymendorf, festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlußfassung vorgelegen.

Geestland, den

Bürgermeister



Umweltbericht

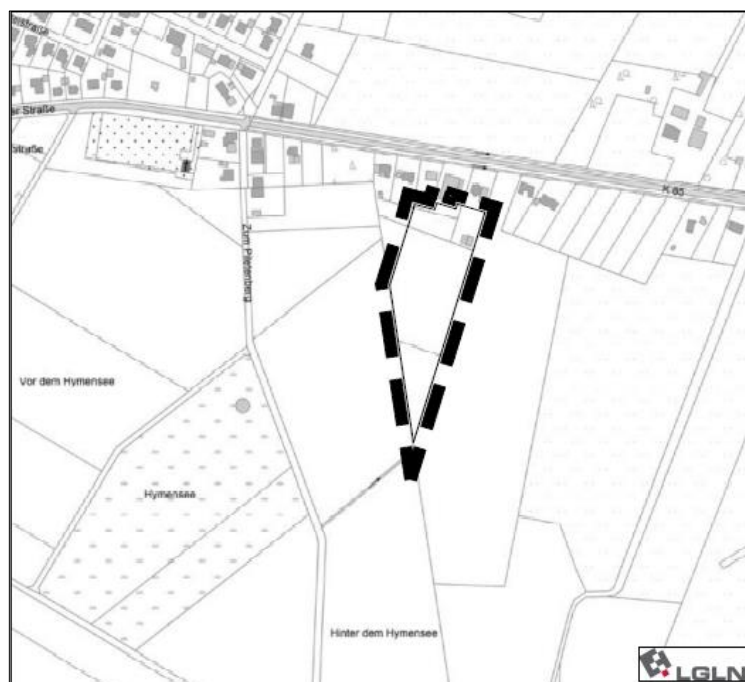
Die nachfolgenden Ausführungen geben die Umweltprüfung anhand der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wieder, weil dieser die Darstellungen der 6. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit demselben Geltungsbereich und flächengleich umsetzt und detaillierter ist.

U1.1 Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan steuert die Nutzung auf einer 1,34 ha großen Fläche zwischen Hymendorf-Dorf und Hymendorf-Siedlung auf der Südseite der Hymendorfer Straße. Der Geltungsbereich liegt am Südrand des Betriebsgeländes des Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes Michael Pomplun mit den Grundstücken Hymendorfer Straße 21-25.

Der Nordrand des Plangebietes ist bisher als Baugrundstück genutzt und mit dem angesprochenen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb bebaut. Der Hauptteil des Plangebietes liegt auf dem angrenzenden Acker.

Dort setzt der Bebauungsplan auf 7.812 m² Mischgebiet fest, in dem maximal 4.062 m² mit Gebäuden ortsüblicher Höhe sowie Nebengebäuden, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen etc. bebaut werden dürfen; darin ist die vorhandene Bebauung eingeschlossen. Dieser Teil ist mit einer 3 m breiten Hecke einzugrünen. Die restliche Fläche im Plangebiet (5.588 m²) wird entweder mittels heimischer Laubbäume und –sträucher als Feldgehölz bespflanzt oder als Obstwiese angelegt.



Übersichtsplan o.M.

Durch die Planung soll die notwendige Betriebsentwicklung ermöglicht und der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017
NBauO	Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

In den Normen wird insgesamt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefordert, zu der insbesondere ein schonender Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Lebensgemeinschaften gehört. Hierbei wird vorzugsweise der „sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden“ angesprochen. Außerdem gehören gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, hierbei namentlich der Schutz vor schädlichen Immissionen.



Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven

Flächennutzungsplan der Stadt Geestland

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die geplante Nutzung an dem am besten geeigneten Standort, nämlich auf und neben dem schon bebauten Grundstück zwischen schon bebauten Grundstücken an der schon gebaute Straße geplant ist. Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte sind bereits durch die Standortwahl minimiert und mittels der Festsetzung zur Baugrenze, die Abstand zur Straße und zu umliegenden Emittenten sichert, vermieden.

Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen beeinflusster Umgebung nicht vorhanden.

U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“

U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes

U2.1.1 Boden, Fläche, Relief

Bestand

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind ehemalige Hochmoorböden, die durch landwirtschaftliche Nutzung mineralisiert worden sind.

Nach der Mineralisation des Boden dürfte die potentielle, natürliche Vegetation die des Stieleichen-Birken-Waldes sein.

Im Plangebiet ist das Gelände eben.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt durch Gebäude und befestigte Freiflächen sowie durch Zufahrten und Stellplätze. Auf diesen Flächen ist die Schichtung der Bodenhorizonte durch Auskoffierung und Auffüllung verändert und sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend oder vollständig unterbunden worden.

Der Boden auf den gärtnerisch genutzten Flächen und auf der Ackerfläche ist langjährig beeinflusst durch lockernde Bodenbearbeitung sowie durch Nährstoff- und Kalkeintrag sowie durch Eintrag von Pflanzenschutzmitteln oder deren Metaboliten. Außerdem findet hier aufgrund von landwirtschaftlicher und gärtnerischer Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung ein beschleunigter Humusauf- und -abbau statt. Dadurch wurde ein tiefer, gut durchwurzelbarer, fruchtbarer Oberbodenhorizont geschaffen.

Es sind keine Hinweis auf Altablagerungen bekannt.

Prognose bei Realisierung der Planung

Die zugelassene Mischnutzung ist randlich bereits durchgeführt. Bei einer vollständigen Realisierung auf dem gesamten Baugrundstück werden maximal 4.062 m² versiegelt. Dann entfallen dort die natürlichen Bodenfunktionen.

Gleichzeitig ist auf mindestens 752 m² eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen und es sind bei Vollaussnutzung der Versiegelung im Gartenbereich weitere Bäume und 33 Sträucher zu pflanzen sowie auf 5.588 m² ein Feldgehölz oder eine Streuobstwiese anzulegen, so daß dort die Bodenfunktionen ungestört ablaufen können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation vor Ort voraussichtlich so wie sie ist und die zusätzlich benötigte Fläche für die Vorbereitung von Zimmerei- und Dachdeckerarbeiten wird anderswo, wahrscheinlich dann durch andere Betriebe, beansprucht und versiegelt werden.

U2.1.2 Wasser

Bestand

Im Plangebiet ist das Gelände eben. Es wird durch Gräben entwässert. Der für das Betriebsgelände maßgebliche Graben verläuft nördlich. Eintrag von Boden und Stoffen in Vorfluter ist nicht ersichtlich.

Der Grundwasserstand ist regelmäßig hoch. Informationen zu einer eventuellen Grundwasserentnahme z.B. in geringen Mengen z.B. für häusliche Zwecke liegen nicht vor.

Aktuell wird als allgemeine Annahme von einem geringen Eintrag von Pflanzennährstoffen und -schutzmitteln bzw. deren Metaboliten aus der landwirtschaftlichen und ziergärtnerischen Nutzung der Freiflächen in das Grundwasser ausgegangen, weil auf den Äckern und in den Ziergärten bzw. auf betrieblichen Freiflächen erfahrungsgemäß sowohl Dünger als auch Pestizide verwendet werden. Inwieweit dies und die gem. der allgemein verbreiteten Meinung unterstellte Verlagerung in das Grundwasser zutrifft ist offen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Im Mischgebiet ist bei der Verwirklichung der Betriebsentwicklung mit dem Anfall von nicht bzw. gering belastetem Niederschlagswasser zu rechnen. Dieses Wasser muß, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, versickert werden. Durch die Realisierung der Planung ändert sich für das Schutzgut Wasser nichts.

Einleitungen von Schadstoffen sind weder zulässig noch erwartet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung



Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Siedlungsklima. Es ist somit klimatisch sowohl durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO₂-Bindungs- und O₂-Produktionsrate) als auch durch die Siedlung (bei hoher Versiegelung und geringem Grünvolumen niedrigere Luftfeuchte und höhere Mitteltemperatur) beeinflusst. Es sind keine klimatischen Besonderheiten bekannt.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die Bewirtschaftung und Energieversorgung der Gebäude sowie den Verkehr auf der Straße.

Prognose bei Realisierung der Planung

Wenn die geplante Bebauung und die geplante Bepflanzung realisiert wird, gleichen sich die Wirkungen auf Klima-Luft aus. Es ergeben sich keine relevanten Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz

Bestand

Der Nordrand des Plangebietes ist bebaut bzw. als betriebliche Freifläche genutzt. Der Rest des Plangebietes ist Acker.

Es liegen keine Hinweise vor auf das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze, auf ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Insekten und Spinnen, es gibt keine Feststellung von Fledermausquartieren und das Vorkommen von Amphibien kann mangels Gewässern weitgehend ausgeschlossen werden.

Ausgeschlossen ist mangels Bäumen und Sträuchern auch die sonst regelmäßig vermutete Brut von gehölzbrütenden Vogelarten.

Auch wenn bisher keinerlei relevante Arten erkennbar sind, können doch vielleicht zukünftig irgendwelche auftauchen, z.B. wenn zuerst Büsche und Bäume gepflanzt werden und der Grundstückseigentümer später weiterbauen will oder muß. Dann müssen bei einer eventuellen Durchführung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

Grundsätzlich dürfen „*wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten*“ nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Das gilt auch für ihre „*Entwicklungsformen*“, also z.B.



Eier, die nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen („Tötungsverbot“).

„Besonders geschützt“ sind aufgrund von EU-Recht z.B. **alle** heimischen Vogelarten.

Außerdem dürfen *„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten“* nicht erheblich gestört werden. Dabei ist nicht jede „Störung“ untersagt, sondern 'nur' diejenige, durch die „der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ wird („Störungsverbot“).

Dies gilt für alle heimischen Vogelarten und die „streng geschützten Tiere“ wie z.B. alle Fledermausarten, Feldhamster, Fischotter, Laubfrosch, Eremit etc.

Schließlich dürfen *„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden“* („Beschädigungsverbot“).

Das Beschädigungsverbot gilt auch für die *„wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten“*.

Da ein solcher Artenschutz oftmals keine Bebauung mehr zulässt, ist er u.a. in Bebauungsplangebieten etwas eingeschränkt.

Das „Tötungsverbot“ gilt nur insoweit, als der Eingriff *„das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht“*.

Das Beschädigungsverbot gilt nicht, *„wenn die ökologische Funktion der ... betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“*

Werden Gehölze oder Gebäude erst nach einer Prüfung, z.B. Begutachtung durch einen Fachgutachter und Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit beseitigt, ist kein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Relevante nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die nächsten Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet „Dorumer Moor“ in 2,5 km Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Bederkesa“ in 2,0 km Entfernung und
- Landschaftsschutzgebiet „Sieben Berge – Heidegelände mit 10 Hügelgräbern“ in 2,1 km Entfernung

sind nicht gegeben. Dasselbe gilt

- für die Wallhecke, die westlich des Plangebietes liegt,
- für die Siedlung und das rechtskräftige Baugebiet, welche gem. Landschaftsplanung die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und als Naturpark erfüllen und
- für den „absoluten Grünlandstandort“, der nordöstlich an das Plangebiet angrenzt und dort Acker ist.



Prognose bei Realisierung der Planung

Wenn auf den 7.812 m² Mischgebiet, von denen ein Teil schon vorhanden und bebaut ist, alle Nutzungsmöglichkeiten genutzt werden, dann werden maximal 4.062 m² mit Gebäuden ortsüblicher Höhe sowie Nebengebäuden, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen etc. bebaut. Dies nimmt den Lebensraum für die Arten des Ziergartens sowie für Ackerpflanzen und bietet Lebensraum für Arten, die an und in Gebäuden leben z.B. Schwalben, Sperlinge, Fledermäuse, Bilche, diverse andere Nager.

Das Mischgebiet wird mit einer 3 m breiten Hecke eingegrünt, mittels Bäume und Sträuchern durchgrünt und auf den verbleibenden Freifläche ziergärtnerisch gestaltet. Dies bietet Lebensraum für gehölzbewohnende Tierarten sowie für die Arten des Ziergartens.

Die restliche Fläche im Plangebiet (5.588 m²) wird entweder mittels heimischer Laubbäume und –sträucher als Feldgehölz bepflanzt oder als Obstwiese angelegt und bietet einen entsprechend vielfältigen Lebensraum.

Insgesamt werden der Strukturreichtum, die Vielfalt der Lebensräume und die Zahl der Arten mit der Realisierung der Planung deutlich zunehmen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.5 Menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet war bisher wegen des Verkehrs von und zum Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb sowie des dortigen Arbeitens emissionsrelevant. Dabei wurden in geringem bzw. mäßigen Umfang Schall sowie in geringem Umfang Abgase erzeugt. Diese unproblematischen Emissionen wirken auf die schon vorhandene Bebauung und auf die angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie die angrenzende Ortslage und sind damit verträglich.

Aus der Umgebung wirken lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet.

Prognose bei Realisierung der Planung

Mit der Betriebsentwicklung wird voraussichtlich im Plangebiet mehr gearbeitet und es wird mehr Verkehr entstehen. Die Emissionen dürfen weiterhin maximal „nicht wesentlich stören“, werden weiterhin verträglich sein und „die menschliche Gesundheit“ nicht relevant beeinträchtigen.

Die Stadt hat im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens eine Begutachtung (T & H: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ der Stadt Geestland“; Bremen, 16.12.2021) durchführen lassen. Darin wird



festgestellt: „Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert tagsüber an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 3 unterschritten wird. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung in der Tageszeit konnte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht ausgemacht werden. Nachts findet nach Auskunft des Betreibers kein Betrieb auf dem Betriebsgelände statt.“ Dabei liegt der Immissionsort IO 1 nordwestlich des Plangebietes auf dem Nachbargrundstück an der Ostfassade des dortigen Wohngebäudes; dort wird mit einem Beurteilungspegel von 47 dB(A) der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) deutlich unterschritten. Immissionsort IO 2 ist die Westfassade des Wohnhauses „Hymendorfer Straße 25“, in dem der Betriebsleiter wohnt. Dort herrscht mit 59 dB(A) die stärkste Immissionsbelastung, aber auch sie bleibt im Rahmen des im Mischgebiet regelmäßig zumutbaren (Richtwert 60 dB(A)). Immissionsort IO 3 liegt nördlich der Hymendorfer Straße und repräsentiert die dort zwar nicht vorhandene, aber zulässige Wohnbebauung. Auch dort gibt es kein Immissionsproblem, der Beurteilungspegel von 42 dB(A) unterschreitet den Richtwert für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) deutlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.6 Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Straße, die Bebauung, die Gärten, die Ortslage, die Gehölzstrukturen auf Nachbargrundstücken und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Im Zuge der früheren Bebauung im Norden des Plangebietes sind umfangreiche Erdarbeiten erfolgt. Es sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch zusätzliche Bebauung wird die bauliche Prägung des Orts- und Landschaftsbildes verstärkt. Dieser Effekt wird aber durch die Ein- und Durchgrünung gemildert. Ihm gegenüber steht überdies die reichere Strukturierung des Ortsrandes durch die Gehölzpflanzung als Feldgehölz oder Obstwiese im Süden des Plangebietes.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.1.7 Wechselwirkungen

Bestand

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf dem randlich bebauten Grundstück und der angrenzenden Straße.



Dieses wiederum wird durch die weiteren Teile der angrenzenden Siedlung durch die dortigen menschlichen Wohn-, Arbeits- und Einkaufs- sowie Verkehrsaktivitäten mit ihren Flächennutzungen und Emissionen beeinflusst, so daß der Aktivitätspegel der Siedlung das Plangebiet in gewissem, sehr geringem Maße stört. In der anderen Richtung wirkt das Plangebiet mit seinen Emissionen in gewissem Maße, jedoch nicht unverträglich, auf die angrenzenden Teile der Siedlung und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Prognose bei Realisierung der Planung

Durch die Erweiterung der Misch- und Verkehrsnutzung des Plangebietes wird sich nichts relevantes ändern.

Es wird weiterhin Siedlungsabfall anfallen. Dieser wird voraussichtlich wie üblich nach Abfallarten getrennt und schadlos beseitigt.

Es wird weiterhin häusliches Schmutzwasser anfallen, welches wie üblich gesammelt und in der zentralen Kläranlage gereinigt wird.

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebietes ist nicht ersichtlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist.

U2.2 Vermeidung und Kompensation

Mit der Mischgebietsausweisung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugelassen und mit der Maßnahmenflächenausweisung werden Stärkungen von Natur und Landschaft vorgeschrieben.

Durch die Errichtung weiterer Gebäude und Nebenanlagen kann es im Mischgebiet zu einer maximalen Versiegelung von 4.062 m² auf einer Gesamtfläche von 7.812 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es (bei gleichmäßiger Aufteilung), bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von 380 m² vorhandenem Mischgebiet mit Hof-, Wege- und Lagerflächen sowie Ziergarten, von 368 m² gärtnerischer Freifläche und von 3.315 m² Acker. Durch die anzupflanzende Hecke kommt es auf mindestens 752 m² bisherigem MI, Garten bzw. Acker zu Gehölzpflanzungen. Durch die Beschränkung der Grundfläche und die Begrünungsfestsetzungen kommt es zu mindestens 3.310 m² ziergärtnerisch angelegter und mit Büschen und Bäumen bepflanzter, bisher MI-, Garten- bzw. Ackerfläche. Durch das anzupflanzende Feldgehölz bzw. die Obstwiese kommt es zu einer Gehölzpflanzung auf 5.588 m² Acker.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens ein, auf den mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen können die Bodenfunktionen künftig ungestört ablaufen und sich verbessern. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse nur marginal betroffen, da das Regenwasser, falls nicht als Brauchwasser genutzt, versickert werden wird. Der Landschaftsfaktor Klima/Luft ist allenfalls marginal durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.



Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, weil gleichzeitig eine eingrünende Baum-Strauch-Hecke angelegt und das Gebiet noch weiter durchgrünt sowie im Süden massiv landschaftlich aufgewertet wird. Dadurch wird die Wirkung des Siedlungsbereiches auf die Landschaft weiter gedämpft.

Die – insgesamt recht geringe – Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- extrem sparsame Erschließung mit Verzicht auf neue Verkehrsflächen,
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung und der Höhe baulicher Anlagen und
- Versickerung des Niederschlagswassers

sind bereits in der Planbegründung erläutert worden.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden im Mischgebiet und in der Maßnahmenfläche ersetzt

- durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Abhängigkeit von der Versiegelbarkeit und
- durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke, die durch Großbäume dominiert werden wird, sowie
- durch die Anlage eines Feldgehölzes oder einer Obstwiese.

Diese Maßnahme dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Durchgrünung des Gebietes und der Eingrünung des Gebietes und dieses Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes des schon teilweise bebauten Gebietes

Biotoptyp	Eingriffsfläche qm	Wertfaktor WE/qm	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
bebaute und versiegelte Fläche (OEL)	380 qm	0 WE/qm	0 WE
Ziergarten (PHZ)	350 qm	1,0 WE/qm	350 WE
gärtnerische Freifläche (PHZ)	707 qm	1,0 WE/qm	707 WE
Acker (AM)	11.963 qm	1,0 WE/qm	11.963 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			13.020 WE

Ermittlung des Kompensationswertes des maximal bebauten Gebietes

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert qm x WE/qm
-----------	-----------------	------------	------------------------------------

Versiegelbare Fläche im Mischgebiet (OEL)	4.062 qm	0 WE/qm	0 WE
Baum-Strauch-Hecke (HEB)	752 qm	1,8 WE/qm	1.354 WE
Unversiegelbare Fläche im Mischgebiet als Gärten mit mehr heimischen Gehölzen durch Pflanzfestsetzung (PHZ)	2.998 qm	1,0 WE/qm	2.998 WE
Feldgehölz (HPG) bzw. Streubobstwiese (HOJ)	5.588 qm	2,0 WE/qm	11.176 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			15.528 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des bisher bebauten Gebietes	13.020 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes	15.528 WE
Kompensationsüberschuß	2.508 WE

Über den Umgang mit dem Kompensationsüberschuß wird abgewogen, wie in Kap. 8 der Planbegründung dargelegt.

U2.3 Alternativen

Aufgrund der Standortbindung durch den vorhandenen Betrieb und die Verfügbarkeit der Fläche gibt es kaum Alternativen. Die Stadt könnte die zulässige Nutzungsintensität erhöhen oder herabsetzen. Ersteres ist nicht notwendig und führte zu einem Strukturbruch, letzteres würde die Betriebsentwicklung ggf. ungebührlich einschränken und weitere Flächeninanspruchnahme auslösen. Die Stadt könnte noch mehr Begrünung im Mischgebiet vorsehen, was zu ungebührlichen Beeinträchtigungen der Betriebsentwicklung führen würde. Sie könnte die Begrünung vermindern, was aber die bauliche Überprägung ungewünscht stark werden ließe. Die Stadt könnte die Fläche für das Feldgehölz oder die Obstwiese kleiner fassen. Dann wäre die Landschaftsbereicherung und Naturhaushaltsstärkung geringer.

U2.4 „Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB

Die „Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“ dürften für die Schutzgüter

- „a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

gering sein, da ein Mischgebiet für die Weiterentwicklung eines Zimmerei- und Dachdeckerbetriebes ausgewiesen und davon ausgegangen wird, daß die ggf. zulässigen Wohn- und nicht-wesentlich-störenden Gewerbevorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen sind.

U3. Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Bei der Umweltprüfung zur Festsetzung des Mischgebietes wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird durch Inaugenscheinnahme geprüft, ob die Vorgaben dieses Bebauungsplanes beachtet sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

U3.4 Quellen

Die in Kap. U 1.2 genannten Gesetze, Verordnungen und Fachpläne

T & H: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Erweiterung Westlich Hymendorf-Dorf“ der Stadt Geestland“; Bremen, 16.12.2021

