



**5. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes
Langen
„Aufhebung Steinacker“
Ortschaft Sievern
der Stadt Geestland**

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 2022

Delmenhorst, 5. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

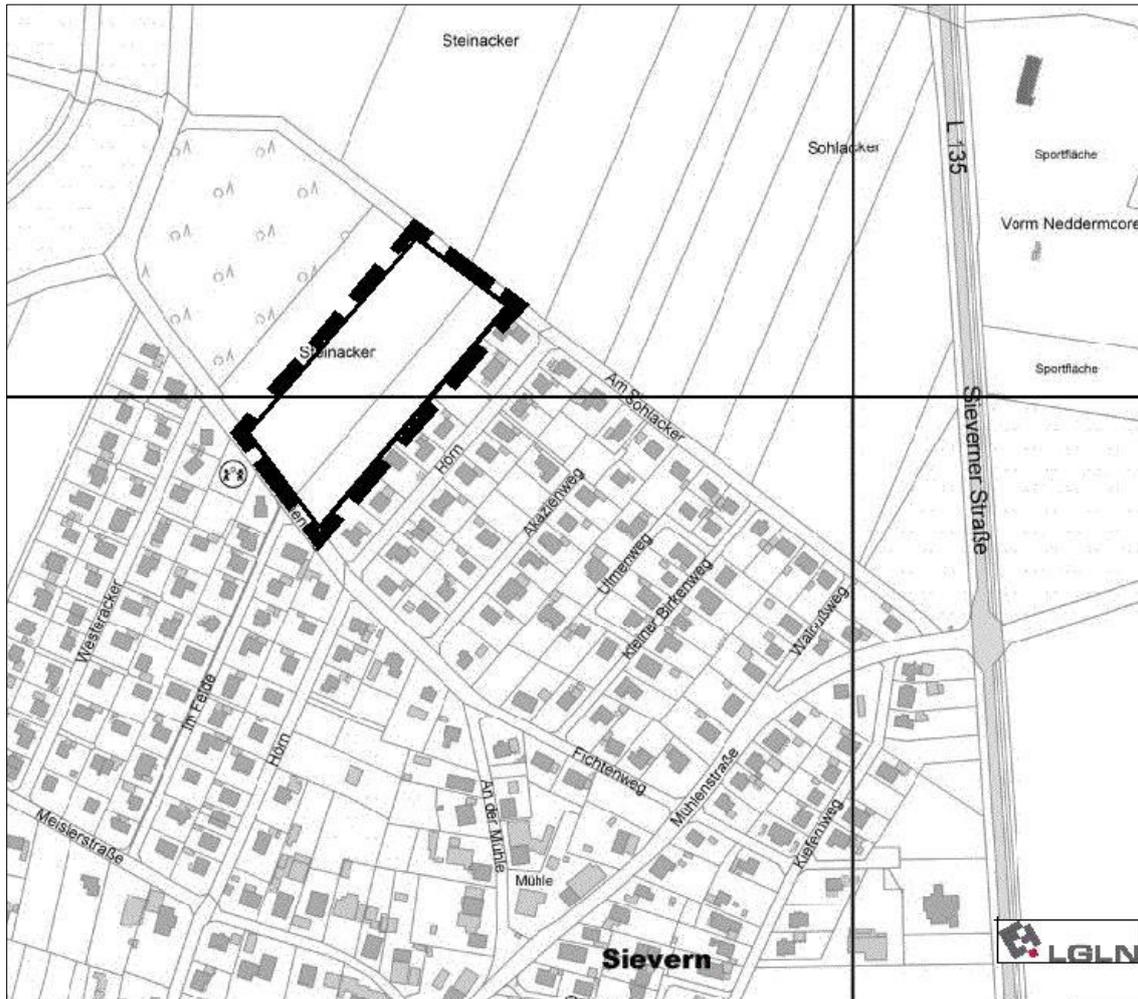
	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung	6
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	7
2.3 Raumordnung	7
3. Ziel der Planung	8
4. Rahmenbedingungen der Planung	9
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	9
4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur	9
4.3 Immissionssituation	10
4.4 Natur und Landschaft	10
5. Flächendarstellung	11
5.1 Art der Nutzung	11
5.2 Flächenbilanz	11
6. Auswirkungen der Planung	12
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	13
7.1 Verkehrserschließung	13
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	13
8. Eingriffsbeurteilung	14
9. Bodenfunde	15
10. Verfassererklärung	16
Verfahrensablauf	16
Umweltbericht	17
U1.1 Kurzdarstellung	17
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
U2. Beschreibung und Bewertung der „erheblichen Umweltauswirkungen“	19
U2.1 Beschreibung und Prognose des Umweltzustandes	19



U2.1.1	Boden, Fläche, Relief	19
U2.1.2	Wasser	19
U2.1.3	Klima / Luft	20
U2.1.4	Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz	20
U2.1.5	Menschliche Gesundheit	21
U2.1.6	Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	21
U2.1.7	Wechselwirkungen	22
U2.2	Vermeidung und Kompensation	23
U2.3	Alternativen	24
U2.4	„Erhebliche Nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j“ BauGB	24
U3.	Zusätzliche Angaben	25
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	25
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	25
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
U3.4	Quellen	25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Sievern, „Aufhebung Steinacker“ liegt im Norden der Ortslage Sievern direkt angrenzend an die Wohngebiete Wiedacker / Westeracker. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Straße „Am Sohlaacker“ und dem Kastanienweg rückwärtig der Wohngrundstücke, die entlang der Straße „Hörn“ liegen. Es ist rd. 1,67 ha groß.



Übersichtsplan o.M.

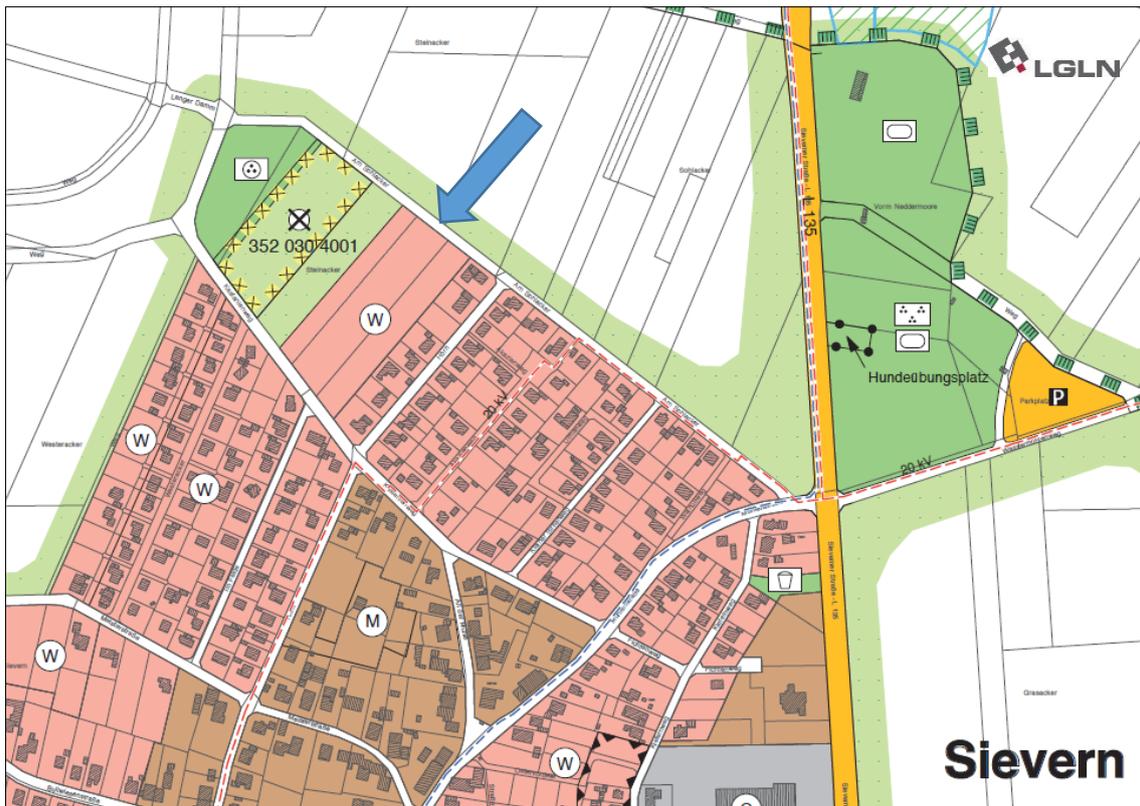
Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen „Aufhebung Steinacker“ allein folgenden Gesetzgebungen bzw. Verordnungen des Bundes zur Bauleitplanung:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. v. 3.11.2017, zul. geä.am 20.7.2022 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. v. 21.11.2017, zul. geä.am 14.6.2021 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO) | i.d.F. v. 18.12.1990, zul. geä.am 14.6.2021. |

2. Bestehende Planungen und Ziele der Raumordnung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war zusammen mit den östlich, südlich und westlich liegenden Flächen für die Siedlungsentwicklung vorgesehen und dementsprechend als Baufläche dargestellt worden. Sie sollte die Weiterentwicklung der Wohngebiete ermöglichen und war dem Wohnen gewidmet. Eine weitere Ausdehnung nach Norden wurde vermieden, da sich dort eine Altablagerung befindet.



Wirksamer Teilflächennutzungsplan Langen

Südöstlich, südlich und südwestlich grenzt weitere Wohnbaufläche rasterartig strukturierter Wohngebiete an das Plangebiet an, während sich im Süden die Mischbaufläche mit dem dörflichen, ursprünglicheren Siedlungsbereich von Sievern erstreckt.

Östlich der Landesstraße liegen öffentliche Grünflächen und Sportanlagen, weiter östlich schließt das Erholungsgebiet um den Sieverner See an.

Nördlich beginnt nach einfacher Fläche für die Landwirtschaft ininigem Abstand zum Plangebiet ein naturschutzrechtlich bedeutenderer Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet „Pipinsburg und Umland“ geschützt ist. Die Pipinsburg als bedeutendes archäologisches Denkmal liegt auf der Ostseite der Landesstraße.

2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

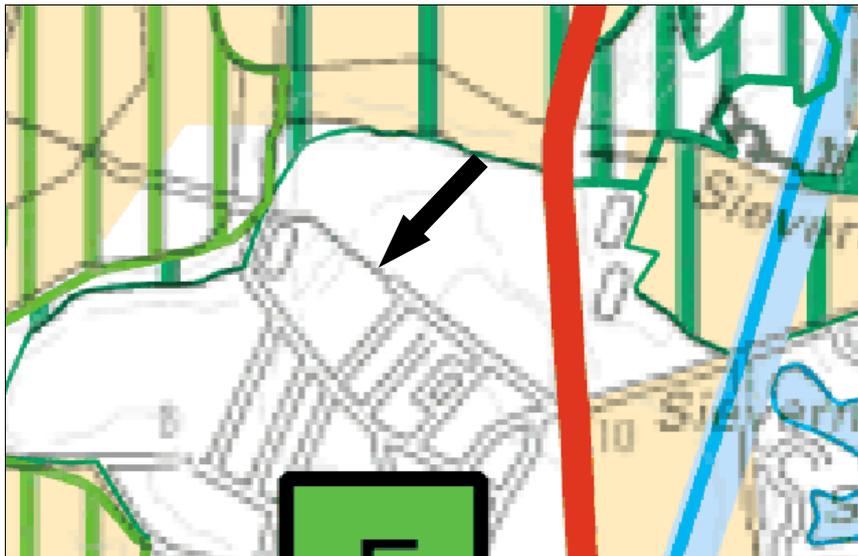
Die Pipinsburg ist zusammen mit ihrer Umgebung unter der entsprechenden Bezeichnung „Pipinsburg und Umland“ (LSG Cux 35) als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Abstand zum Plangebiet beträgt am nächsten Punkt rd. 230 m.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

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 5. 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



Wie der oben wiedergegebene Auszug zeigt, macht das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven in seinen zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet keine Vorgaben.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Landwirtschaft, zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Geestland wird mit der vorgesehenen Umwidmung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft auf landwirtschaftlich genutzter, ökologisch unbedeutender Fläche ohne besondere Erholungsfunktion entsprochen.

Die vorgesehene (und seit langem dauerhaft ausgeübte) Landwirtschaftsnutzung ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.

3. Ziel der Planung

In Sievern wurden und werden in erheblichem Maße Wohngrundstücke nachgefragt. Die verfügbaren Reserven sind jedoch aufgebraucht. Deshalb wird seit geraumer Zeit weitere Wohnbaufläche benötigt. Diese soll das Ortsgefüge möglichst flächen- und ressourcenschonend ergänzen.

Als besonders gut geeignet und verfügbar erwies sich nicht das Plangebiet dieser . Flächennutzungsplanänderung, sondern ein etwas weiter östlich gelegener Standort. Dort bildet die Gemeindestraße „Am Sohlacker“ den nördlichen Rand des Siedlungskörpers Sievern und erschließt die beiderseits anliegenden Flächen, ist aber nur einseitig angebaut. Die an die noch freie Nordseite der Straße angrenzenden Flurstücke sind landwirtschaftlich genutzt und eignen sich für die Besiedelung. Daher lag es nahe, die schon vorhandene Erschließung zu nutzen und daran weitere Wohngrundstücke auszuweisen, soweit die Fläche dafür verfügbar war.

Der Ortsrat Sievern und die Stadt Geestland begrüßten vor dem allgemeinen Hintergrund der demographischen Entwicklung und des konkreten lokalen Wohnbaulandbedarfs sowie vor dem speziellen Hintergrund der Verfügbarkeit die Nutzung der Fläche an der Straße „Am Sohlacker“ für die künftige Wohnentwicklung. Sie haben gem. § 13b den Bebauungsplan 229 aufgestellt und die Fläche damit der öffentlich erschlossenen Wohnnutzung gewidmet.

Mit dieser Bebauungsplanung wird der aktuelle Wohnbaulandbedarf gedeckt. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre wird das Bauland zügig bebaut werden und schnell weiterer Bedarf an Wohngrundstücken entstehen. Da das Regionale Raumordnungsprogramm eine solche Entwicklung aber nicht sieht und die Flächenverfügbarkeit raumordnerisch begrenzt, hatte die Stadt ihre Planungsabsicht vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Landkreis beraten und besprochen, daß ´im Gegenzug´ zur Baulandschaffung am Sohlacker die etwas weniger geeignete Fläche am Steinacker aufgegeben wird.

Daher will die Stadt nach weitgehender Durchführung der Bebauungsplanung nicht nur den Flächennutzungsplan im Bereich des Gebietes Am Sohlacker berichtigen, sondern zusätzlich in diesem Änderungsverfahren die obsolet gewordene Wohnbaufläche am Steinacker in Fläche für die Landwirtschaft umwidmen.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft, die als Acker genutzt wird.



Luftbild aus dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven

Südöstlich, südlich und südwestlich erstreckt sich Wohngebiet, nordwestlich, nördlich und nordöstlich liegen weitere Ackerflächen.

4.2 Verkehrsanbindung, Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Norden von der Straße „Am Sohlacker“ und im Süden vom Kastanienweg erschlossen. Die Erschließung dient nicht nur den angrenzenden Wohngebieten, sondern schon vorher und bis heute auch der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und auf umliegenden Flächen.

4.3 Immissionssituation

Bislang sind keine relevanten Immissionen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung bekannt.

Die vorhandene und geplante landwirtschaftliche Nutzung ist unempfindlich gegenüber den geringen Immissionen von den Gemeindestraßen und aus den Wohngebieten sowie aus der Nutzung der benachbarten Landwirtschaftsflächen.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Acker.

Einige Gehölze stehen auf den angrenzenden Wohngrundstücken sowie auf dem Straßengrundstück „Am Sohlacker“ und damit außerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung. Von der ebenfalls locker mit Gehölzen bestandenen Altablagerung nordwestlich ist das Plangebiet durch ein Ackerflurstück getrennt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Pipinsburg und Umland“ reicht über die Landesstraße hinweg nach Westen und bis nordöstlich des Plangebietes. Der Abstand beträgt am nächsten Punkt rd. 230 m.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

5. Flächendarstellung

5.1 Art der Nutzung

Bisher ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Gem. dem Planungsziel soll jedoch zur Einhaltung raumordnerischer Vorgaben keine bauliche Nutzung als Bauland für Wohnen mehr vorbereitet sein. Für Gewerbe- oder Sonderbauland eignet sich das Plangebiet neben dem Wohngebiet nicht.

Deshalb wird eine nicht-bauliche Nutzung vorgesehen. Diese Nutzung soll der städtebaulichen Eignung des Standortes entsprechen und das Nutzungsinteresse der Eigentümer berücksichtigen sowie die Grundzüge der längerfristigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorbereiten.

- Geeignet ist die Fläche vor allem für die bisher vorgesehene Wohnentwicklung und für die bisher durchgeführte landwirtschaftliche Nutzung.
- Mit Blick auf die realisierte Nutzung wird von einem Eigentümerinteresse an der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausgegangen.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist schon bald mit weiterem Wohnbaulandbedarf in Sievern zu rechnen. Deshalb wird auf der dafür grundsätzlich gut geeigneten Fläche eine Nutzung gebraucht, die eine späteren Wohnentwicklung – die heute aufgrund raumordnerischer Vorgaben nicht vorbereitet sein darf – mit möglichst wenig Problemen möglich macht.

Als Nutzungsart, die alle drei Anforderungen erfüllt, erweist sich die Landwirtschaft. Dementsprechend wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	1,67 ha
		Summe 1,67 ha

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird bewirkt, daß eine 1,67 ha große Wohnbaufläche am Nordrand des Siedlungskörpers und Wohnstandortes Sievern nicht mehr für die Wohnentwicklung vorbereitet ist, sondern der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet.

Da die Fläche schon seit alters her landwirtschaftlich genutzt ist, ergeben sich gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Zustand keine Änderungen.

Gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand ändert sich, daß Wohnbauland in Sievern nur noch kurzfristig vorbereitet ist und daß voraussichtlich in absehbarer Zeit – spätestens nach 'Volllaufen' des neuen Wohngebietes „Am Sohlacker“ in Sievern weiteres Wohnbauland vorbereitet werden muß.

7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Am Sohlacker“ und dem „Kastanienweg“. Es ist durch diese Straßen seit langem für die ausgeübte und nunmehr planmäßige Nutzung erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die geplante landwirtschaftliche Nutzung erfordert regelmäßig keine Ver- und Entsorgungsanlagen.

Es ergeben sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine geänderten Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser.

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen und Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Auswirkungen der in geringem Abstand nördlich liegenden Altablagerung auf die ausgeübte und geplante landwirtschaftliche Nutzung sind nicht bekannt.

8. Eingriffsbeurteilung

Mit der Flächennutzungsplanung wird die vorher vorbereitete Versiegelung von Boden und somit eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird gegenüber dem bisherigen planerischen Zustand, der einen Eingriff vorbereitete, eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes erreicht.

Der „Umweltbericht“ belegt, daß die Realisierung der bauleitplanerisch vorbereiteten landwirtschaftlichen Nutzung, gemessen an der bisher wirksamen Wohnbauflächendarstellung, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu einem Kompensationsüberschuß führt. Dieser soll für die Kompensation anderer Eingriffe im Gebiet der Stadt Geestland durch Darstellungen im Flächennutzungsplan – z.B. eine künftige Wohnbauflächendarstellung in Sievern – angerechnet werden dürfen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde dieses Ergebnis der Eingriffsbeurteilung kritisiert. Dazu wurde behauptet, daß *„die detaillierte Eingriffsbilanzierung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen in der Regel nicht in der vorbereitenden Flächennutzungsplanung, sondern nahezu ausschließlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt“* werde. Überdies bestehe *„ein real existierender Kompensationsüberhang in Form von in Vorleistung getätigten Kompensationsmaßnahmen, nicht“*.

Ersteres ist unzutreffend, letzteres irrelevant: Die Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenfestlegung ist im Flächennutzungsplan i.d.R. zwar nicht so detailliert wie auf der Bebauungsplan-Ebene, weil der Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich gröber ist. Gleichwohl ist auch in der Flächennutzungsplanung die Eingriffsbilanzierung gem. § 1a BauGB durchzuführen. Die Norm regelt die *„Aufstellung der Bauleitpläne“*, in Abs. 3 wird für diese Pläne bestimmt, daß die Eingriffsregelung *„in der Abwägung ... zu berücksichtigen“* ist. *„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 ...“* (§ 5 BauGB ist überschrieben: *„Inhalt des Flächennutzungsplans“*). Genau diese Eingriffsbilanzierung im Flächennutzungsplan-Maßstab ist in dieser 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durchgeführt. Das Ergebnis entspricht dem Planungsinhalt: Aus Baufläche wird Fläche für die Landwirtschaft, aus niedrigem Eingriffsflächenwert wird höherer Kompensationswert, in der Bilanz ergibt sich ein Kompensationsüberschuß.

Dafür bedarf es auch keines real existierenden Kompensationsüberhanges in Form von in Vorleistung getätigten Kompensationsmaßnahmen. Eine solche Voraussetzung wäre eine unzulässige Vermischung der Planungs- und der Vorhabensebene.

Auch die Abstammung der Baufläche aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1981 der Gemeinde Langen, die am 10.10.1985 rechtswirksam wurde, ist nicht relevant, denn die Eingriffsbeurteilung richtet sich nicht danach, ob das Plangebiet vor oder nach Einführung der Eingriffsregelung in das Bauplanungsrecht Baufläche wurde. Maßgeblich sind die aktuelle Eigenschaft des Plangebietes als Baufläche und die geplante Eigenschaft als Landwirtschaftsfläche.

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 landwirtschaftlichen Arbeiten 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 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Sievern, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 5. Dezember 2022

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Geestland hat am die Aufstellung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Sievern, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am beschlossen. Der Entwurf hat vom bis öffentlich ausgelegen. Am hat der Rat der Stadt Geestland die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Sievern, festgestellt.

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

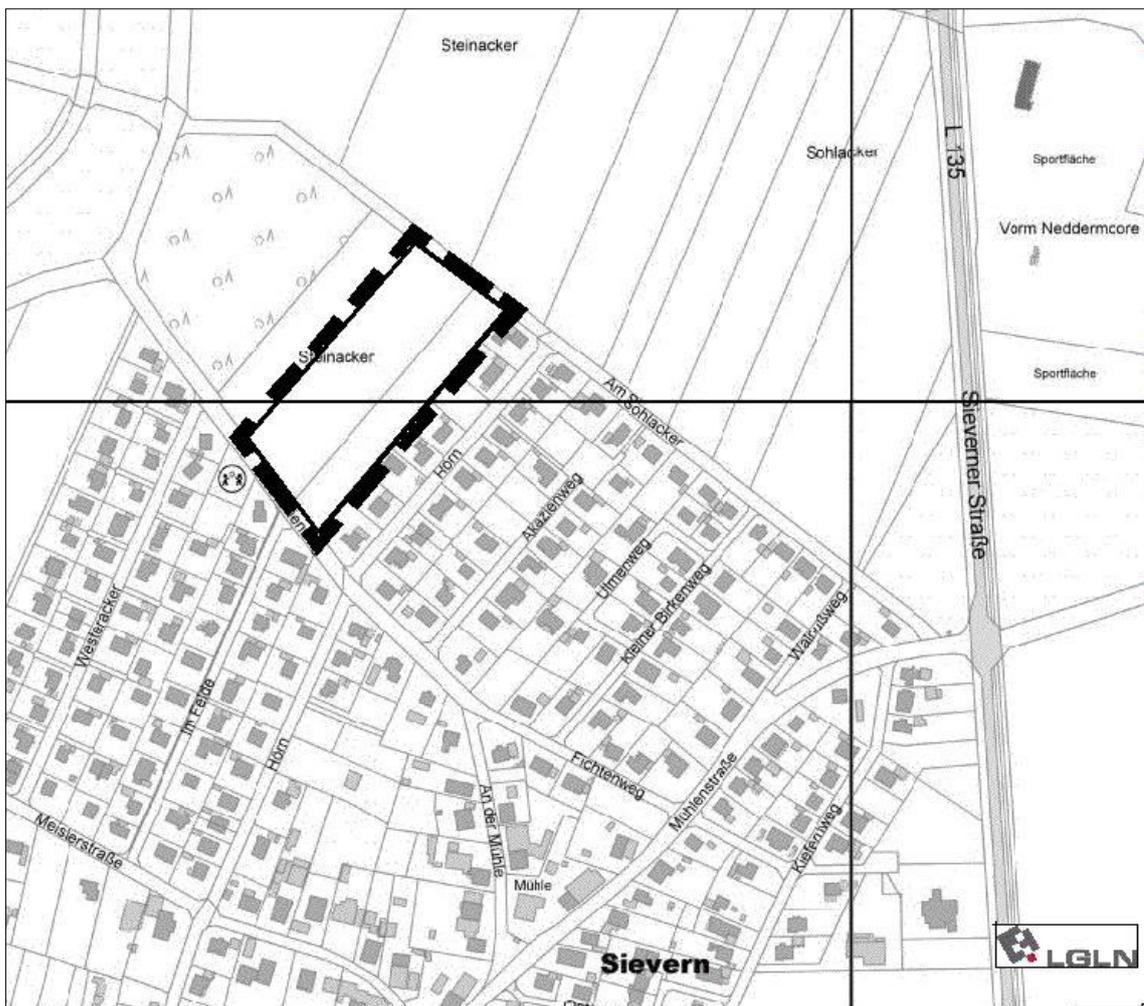
Geestland, den

Bürgermeister

Umweltbericht

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird bewirkt, daß eine 1,67 ha große Wohnbaufläche am Nordrand des Siedlungskörpers und Wohnstandortes Sievern nicht mehr für die Wohnentwicklung vorbereitet ist, sondern der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet.



Übersichtsplan o.M.

Durch die Planung soll die Wohnentwicklung in Sievern auf das Gebiet „Am Sohlacker“ beschränkt und der Wohnbauflächenvorrat am Steinacker aufgehoben werden. Die damit verbundene Verbesserung für Natur und Landschaft soll als Kompensation für künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen dienen.

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
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 sowie die Sicherung landwirtschaftlicher Böden vor anderweitiger Inanspruchnahme.

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 geeignete, ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung anstelle der raumordnerisch nicht mehr zulässigen geplanten Wohnnutzung ausgewiesen wurde.

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

Das Plangebiet zeigt ebenen, landwirtschaftlich genutzten Ackerboden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Ggf. wird sie später als Wohngebiet entwickelt und dann Boden versiegelt.

U2.1.2 Wasser

Bestand

Das Regenwasser versickert durch einen landwirtschaftlich genutzten Boden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Das Regenwasser versickert weiterhin im Plangebiet durch einen landwirtschaftlich genutzten Boden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung



Das Regenwasser versickert weiterhin im Plangebiet durch einen landwirtschaftlich genutzten Boden. Ggf. wird das Plangebiet später als Wohngebiet entwickelt und das Regenwasser versickert wegen der Versiegelung auf einem kleineren Flächenanteil und durch Garten- oder Bracheboden statt durch Landwirtschaftsboden.

U2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet zeigt das typische Klima einer landwirtschaftlichen Nutzung: je nach Kultur und Wachstumsphase höhere Luftfeuchte, geringere Temperatur, und gerade bei Maisanbau hohe CO₂-Bindungs- und O₂-Produktionsrate.

Einträge aus dem Plangebiet in die Luft erfolgen in geringem Maße durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Prognose bei Realisierung der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Ggf. wird das Plangebiet später als Wohngebiet entwickelt, dann ändert sich das Klima in Richtung eines Siedlungsklimas. Einträge in die Luft aus der Landwirtschaft entfallen, solche aus Verkehr, Energieversorgung und sonstige menschliche Aktivitäten im Wohngebiet nehmen zu.

U2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften Besonderer Artenschutz

Bestand

Das Plangebiet ist Acker neben einem Wohngebiet und hat lediglich die entsprechende Artenausstattung mit der jeweils angebauten Feldfrucht sowie Zwischenfrucht.

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. Unwahrscheinlich ist wegen der Nachbarschaft zu Wohngebiet einerseits und zu gehölzbestandener Altablagerung andererseits die vielleicht vermutete Brut von Offenlandarten.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Relevante nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das nächste Schutzgebiet LSG Pipinsburg und Umgebung sind nicht erkennbar.

Prognose bei Realisierung der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Sollte das bisher vorbereitete Wohngebiet realisiert werden, dann werden Flächen versiegelt und Gebäude errichtet sowie Bäume, Büsche, Stauden, Kräuter und Gräser gepflanzt. Dies bietet dann den Lebensraum für die Arten des Ziergartens sowie für Arten, die an und in Gebäuden leben z.B. Schwalben, Sperlinge, Fledermäuse, Bilche, diverse andere Nager.

Insgesamt werden der Strukturreichtum, die Vielfalt der Lebensräume und die Zahl der Arten mit der Nichtrealisierung der Planung bei einer angenommenen wohnbaulichen Entwicklung deutlich zunehmen.

U2.1.5 Menschliche Gesundheit

Bestand

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung wirken lediglich die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen auf die benachbart wohnenden bzw. sich zur Erholung in der Umgebung aufhaltenden Menschen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich vorerst so wie sie ist. Wenn ein Wohngebiet entwickelt wird, ergeben sich keine Nachteile für die menschliche Gesundheit, da die vorher durchzuführende Bebauungsplanung die gesunden Wohnverhältnisse zu sichern hat.

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

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die intensive Landwirtschaft geprägt.

Der Stadt sind keine archäologischen Funde bekannt geworden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleibt die Situation so wie sie ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich vorerst so wie sie ist. Wenn ein Wohngebiet entwickelt wird, wird durch zusätzliche Bebauung die bauliche Prägung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich durch die vorhandene Ortslage auf den Raum ergibt, verstärkt. Dieser Effekt wird aber durch die Ein- und Durchgrünung gemildert. Ihm gegenüber steht überdies die reichere Strukturierung des Ortsrandes durch voraussichtliche Gehölzpflanzungen.

U2.1.7 Wechselwirkungen

Bestand

Bisher herrscht das übliche Wirkungsgefüge der Faktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und Bewirtschaftung auf dem Acker.

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich vorerst so wie sie ist. Wenn ein Wohngebiet entwickelt wird, wird der landwirtschaftliche Anteil am oben beschriebenen Wirkgefüge zurückgedrängt und der siedlungsinduzierte ausgedehnt.

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

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

Das Entstehen kumulierender Wirkungen mit anderen Plangebieten ist nicht ersichtlich.

U2.2 Vermeidung und Kompensation

Mit der bisherigen Wohngebietsausweisung waren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Mit der Flächennutzungsplanung wird diese vorher vorbereitete Versiegelung von Boden und somit eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird gegenüber dem bisherigen planerischen Zustand, der einen Eingriff vorbereitete, eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes erreicht.

Die Realisierung der bauleitplanerisch vorbereiteten landwirtschaftlichen Nutzung führt, gemessen an der bisher wirksamen Wohnbauflächendarstellung, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu einem Kompensationsüberschuß:

Bisher kann es durch den Bau von Straßen sowie die Errichtung von Gebäude und Nebenanlagen im Wohngebiet zu einer Versiegelung von bis zu 0,83 ha auf einer Gesamtfläche von 1,67 ha kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kann es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust von 1,67 ha Acker kommen. Auf den verbleibenden 0,84 ha unversiegelbaren Flächen kann es durch voraussichtliche Begrünungsfestsetzungen zu ziergärtnerisch angelegter und mit Büschen und Bäumen bepflanzter Fläche kommen und damit hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften zu einem Gewinn gegenüber der Ackernutzung.

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

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild würde durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, weil voraussichtlich eine eingrünende Baum-Strauch-Hecke angelegt und das Gebiet durchgrünt würde. Dadurch würde die Wirkung des Siedlungsbereiches auf die Landschaft gedämpft.

Aufgrund der Planung von Fläche für die Landwirtschaft anstelle von Wohnbaufläche können alle diese Wirkungen nicht mehr eintreten. Stattdessen ergibt sich dauerhaft – bis zu einer eventuellen weiteren Flächennutzungsplanänderung – die Nutzung als Landwirtschaftsfläche, voraussichtlich als Sandacker.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes der bisher dargestellten Wohnbaufläche

Biotoyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
bebaute und versiegelte Fläche (OEL)	0,83 ha	0 WE/ha	0 WE
Ziergarten (PHZ)	0,84 ha	1,0 WE/ha	0,84 WE

Der Eingriffsflächenwert der dargestellten Wohnbaufläche beträgt 0,84 WE

Ermittlung des Kompensationswertes der künftig dargestellten Fläche für die Landwirtschaft

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Sandacker neben Siedlung und Landwirtschaftsfläche	1,67 ha	0,8 WE/ha	1,34 WE
Der Kompensationswert der künftig dargestellten Fläche für die Landwirtschaft			1,34 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert der bisher dargestellten Wohnbaufläche	0,84 WE
abzgl. Kompensationswert der künftig dargestellten Fläche für die Landwirtschaft	1,34 WE
Kompensationsüberschuß	0,5 WE

Dieser Kompensationsüberschuß soll für die Kompensation anderer Eingriffe im Gebiet der Stadt Geestland durch Darstellungen im Flächennutzungsplan – z.B. eine künftige Wohnbauflächendarstellung in Sievern – angerechnet werden dürfen.

U2.3 Alternativen

Aufgrund der bisherigen rechtswirksamen Darstellung von Wohnbaufläche im Bereich Steinacker gibt es keine räumliche Alternative.

Sachliche Alternative wären die Darstellung als Gewerbe- oder als Sonderbaufläche – Wohnen ist aufgrund der Raumordnungsforderung nicht zulässig. Für solche Nutzungen eignet sich, wie in der Begründung schon dargelegt, das Plangebiet nachbarbedingt nicht. Die städtebaulichen Gründe, die zur Auswahl der landwirtschaftlichen Nutzung führen, sind in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung dargelegt; eine weitere Erörterung im „Umweltbericht“ ist entbehrlich.

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 eine Fläche für die Landwirtschaft (im übrigen nicht „nach dem Bebauungsplan zulässig“, sondern mittels Flächennutzungsplanänderung vorbereitet) dargestellt und davon ausgegangen wird, daß die Landwirtschaftsnutzung (voraussichtlich als Acker) nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen ist.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Bei der Umweltprüfung zur Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Es traten – mit Ausnahme der sich permanent aufdrängenden Irrelevanz der gesetzlich geforderten Umweltprüfung – keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

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