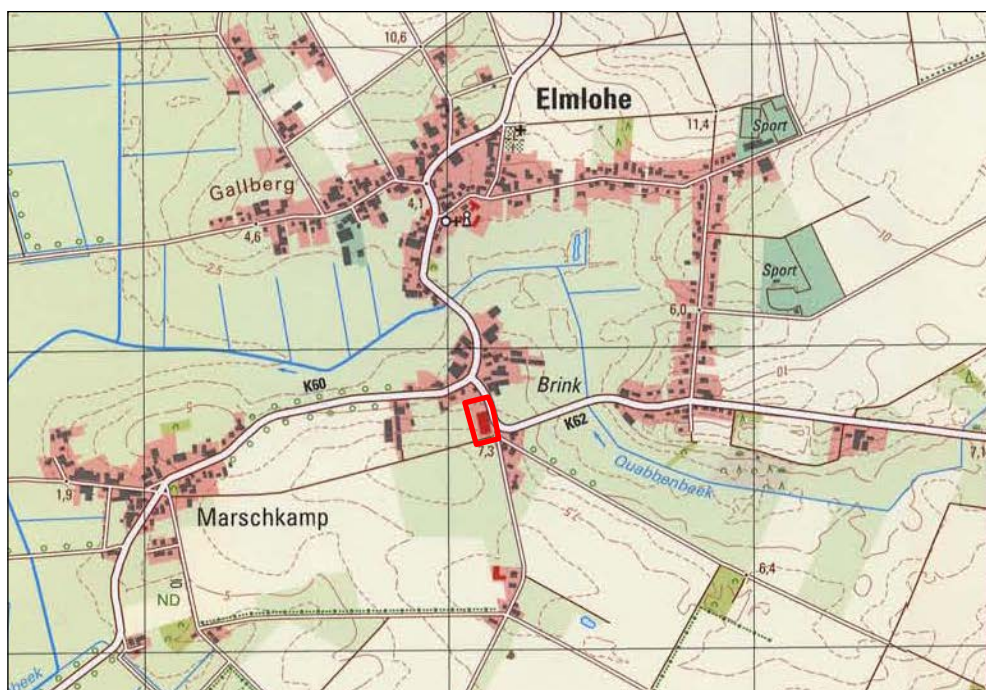


Stadt Geestland Landkreis Cuxhaven

9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa Ortschaft Elmlohe



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Begründung

Urschrift

Stand 13.03.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

Begründung

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	7
2.3	Flächennutzungsplan (FNP) wirksam	8
2.4	Flächennutzungsplan (FNP) 9. Änderung (Planung)	8
3	Bestand und Rahmenbedingungen.....	9
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	9
3.2	Bestand und Zustand des Änderungsbereiches	9
4	Auswirkungen der Planänderung	9
5	Sonstiges	10
5.1	Versorgung / Entsorgung	10
5.2	Umsetzung der Planung und Kosten	10
5.3	Rechtsgrundlagen	10
5.4	Hinweis zu Wallhecken	10

Anlage 1 Übersicht landwirtschaftliche Lohnunternehmen Stadt Geestland

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekt Hamburg

www.brockplan.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Umweltbericht (Teil 2)	
1 Einleitung	11
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	11
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
1.3 Rechtsgrundlagen	11
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	12
2.1.1 Grundsätzliches	12
2.1.2 Schutzgut Mensch	12
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.4 Schutzgut Boden	13
2.1.5 Schutzgut Wasser	13
2.1.6 Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.9 Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ...	14
2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15
3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	16
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	16
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
4 Zusätzliche Angaben	17
4.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Der Anlass für das vorliegende Verfahren zur 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Ortschaft Elmlohe, ist eine geplante Nutzungsänderung für den südlichen Teil des Flurstückes 74, Flur 108, Gemarkung Marschkamp. Für die auf der südlichen Teilfläche dieses Flurstückes bereits vorhandene Reithalle sowie deren Nebenanlagen und Freiflächen strebt das landwirtschaftliche Lohnunternehmen „von der Lieth GbR“, Kührstedt, Dorfstraße 35, 27624 Geestland, eine betriebliche Nutzung an.

(2) Bisher befindet sich der Betrieb in der Ortschaft Kührstedt, und zwar auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes eines Familienmitgliedes. Da diese unmittelbare räumliche Verknüpfung zunehmend zu Beeinträchtigungen beider Betriebe führt, wird eine Trennung und Umsiedlung des Lohnbetriebes dringend erforderlich. Mit der geplanten FNP-Änderung besteht nunmehr die Chance, den Lohnbetrieb nach Elmlohe umzusiedeln und dabei eine geeignete Fläche mit bestehenden baulichen Anlagen nutzen zu können.

(3) Ein zwischenzeitlich in Aussicht genommene Standortalternative am südöstlichen Siedlungsrand von Elmlohe, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ war aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet WSIII für das Lohnunternehmen leider ungeeignet. Die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hätten einen siebenstelligen Betrag ausgemacht und zum wirtschaftlichen Ruin des Unternehmens führen können. Ein 2015 für diesen Standort gestellter Bauantrag (B 523/2015) musste deshalb zurückgezogen werden.

(4) Die Suche nach einem besser geeigneten Standort im Bereich der Ortschaften Elmlohe und Kührstedt führte letztlich zu dem bereits bebauten Grundstück am südlichen Siedlungsrand von Elmlohe und unmittelbar an der Kreisstraße (K62) Am Beek gelegen. In Beantwortung einer Bauvoranfrage für diesen Standort hat der Landkreis Cuxhaven mit Schreiben vom 28.02.2018 (Aktenzeichen 63 A 20/2018) festgestellt, dass das betroffene Grundstück zum größten Teil im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB liegt und es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Deshalb wurde als Mindestvoraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eine vorausgehende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes) für notwendig erachtet.

(5) Im Rahmen der internen Voruntersuchung hat die Stadt Geestland die im Stadtgebiet tätigen Lohnunternehmen erfasst und in einer Übersicht dargestellt (s. Anlage 1). Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere bis mittlere Lohnunternehmen, so auch in Elmlohe. Als Lohnunternehmen mit einem größeren Leistungsprofil und größeren Mitarbeiterbestand wurden lediglich zwei Unternehmen erfasst, und zwar in Köhlen und in Lintig. Das betroffene landwirtschaftliche Lohnunternehmen ist bestenfalls als mittlerer Betrieb einzustufen.

(6) Aus der räumlichen Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet lassen sich allerdings keine Erkenntnisse über Bedarfs- oder Versorgungsfragen gewinnen. In der Regel haben sich die bestehenden landwirtschaftlichen Lohnbetriebe aus bestehenden Höfen heraus entwickelt und sind als folgerichtiges Ergebnis der allgemeinen strukturellen und technischen Entwicklung in der Landwirtschaft zu bewerten. Auch wenn sich die Betriebe zweifellos untereinander in einer Konkurrenzsituation befinden, bleibt der Abstand der Betriebsstandorte zueinander unerheblich. Von existenzieller Bedeutung ist dagegen eine wirtschaftlich darstellbare Betriebsführung unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten. Das betrifft vor allem die Größe und wirtschaftliche Bebaubarkeit des Betriebsstandortes, die günstige verkehrliche Anbindung und die Nähe zu den jeweiligen Einsatzorten.

(7) Mit dem B-Plan Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ ist in der Ortschaft Elmlohe seit 2015 bereits ein angemessenes (wenn auch leider wirtschaftlich kaum darstellbares) Flächenangebot für Lohnbetriebe gegeben. Deshalb soll keine zusätzliche gleichartig spezifizierte Nutzungsart angeboten werden. Statt dessen ist die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ (M) für den Änderungsbereich der 9. Änderung ausreichend und angemessen, insbesondere deshalb, weil das Leistungsprofil des betroffenen Lohnunternehmens auf rein landwirtschaftliche Tätigkeiten und die Seitenraumpflege an Wegen beschränkt ist.

(8) Mit der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die angespannte betriebliche Situation am Standort in Kührstedt behoben und damit die regionale Wirtschaft unterstützt werden. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

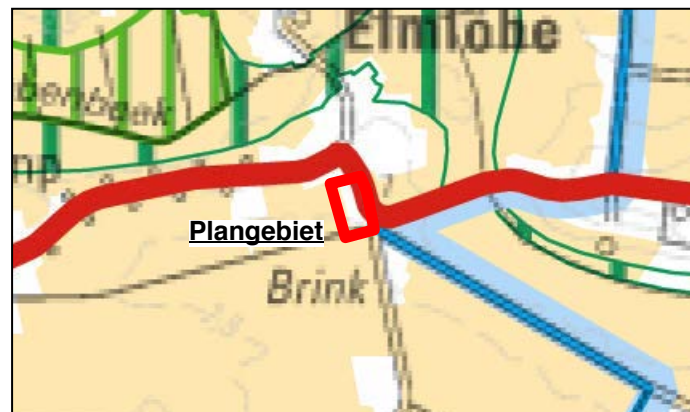
1. Erhaltung des betroffenen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit seinen Arbeitsplätzen im Bereich der Ortschaften Kührstedt und Elmlohe unter Entflechtung der sich bisher gegenseitig störenden Betriebe am derzeitigen Standort in Kührstedt.
2. Nutzung von bereits bestehenden erhaltenswerten baulichen Anlagen und Vermeidung von Gebäudeleerständen.
3. Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in bisher unversiegelte Flächen.
4. Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs zwischen dem Betriebsstandort und den jeweiligen Einsatzorten und damit Minimierung der Verkehrsbelastung allgemein.
5. Vermeidung bzw. Minimierung von Immissionen gegenüber schützenswerten Nutzungen, insbesondere bei vorhandenen Wohnennutzungen.

Die Stadt Geestland erfüllt damit die Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2012 (Karte 2017). Raumordnerisch ist die Ortschaft Elmlohe als Standort mit der „besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung“ eingestuft.



RROP Karte 2017
(Ausschnitt)



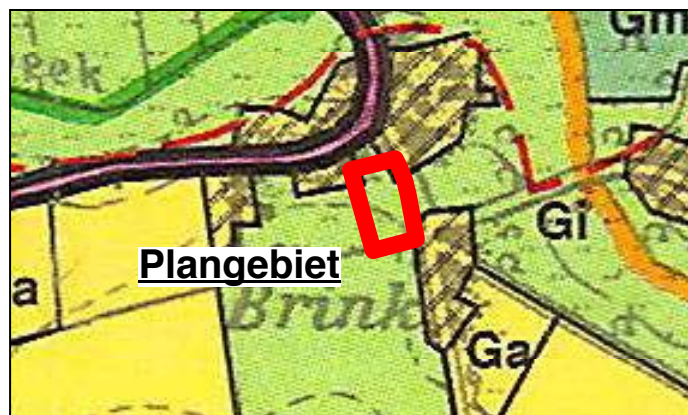
(2) Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Plangebiet am Rand des bebaubaren/bebauten Siedlungsbereiches und ist im Bereich des Plangebietes als Siedlungsgebiet (weiß) dargestellt. Das Plangebiet liegt außerdem an der als „Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße“ dargestellten Kreisstraße K 62 „Am Beek“ (ehem. Kührstedter Straße). Im Südosten grenzt das Plangebiet mit einem geringen Abstand an ein „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“. Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Ein Landschaftsplan für die Stadt Geestland existiert nicht. Wesentliche Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen.

In der Karte 1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ des LRP aus dem Jahr 2000 ist der Änderungsbereich noch als Intensivgrünland (Gi) dargestellt. Dies ist jedoch aufgrund der rechtmäßig bestehenden baulichen Nutzung als Grundlage für die Beurteilung naturschützenden Belange nicht mehr relevant, was ebenso für die übrigen Karten des LRP gilt. Zudem wird mit der FNP-Änderung keine baulichen Ergänzungen oder Erweiterungen vorbereitet.

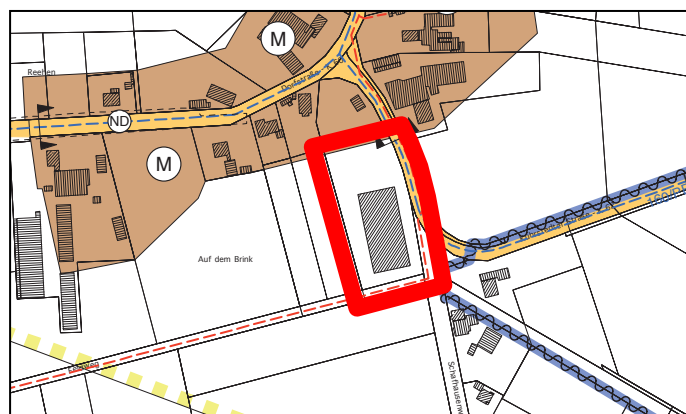


LRP Karte I
(Ausschnitt)



2.3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam

(1) Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Übrigen liegt das Plangebiet in einem Bereich, der für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Weitere Darstellungen sind für die FNP-Änderung nicht gegeben oder nicht von Belang.



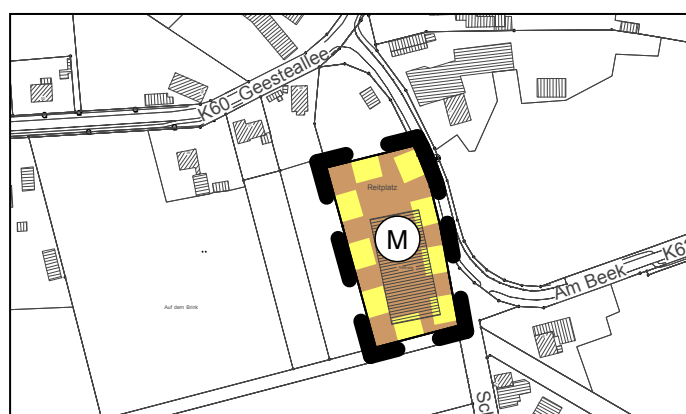
Teilflächennutzungsplan
Bederkesa Stand 2014
(Ausschnitt)

Kartengrundlage

AK5 © 2013 LGLN

2.4 Flächennutzungsplan (FNP) 9. Änderung (Planung)

(1) In der vorliegenden 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Planungsziele und der angrenzenden Nutzungsart als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt.



Teilflächennutzungsplan
9. Änderung

Kartengrundlage

AK5 © 2018 LGLN

(2) Außerdem ist Elmlohe bisher nicht an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Geestland angeschlossen. Das Plangebiet ist dementsprechend als „nicht für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen“ gekennzeichnet (§ 5 (2) 1 BauGB).

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand der Ortschaft Elmlohe und steht aufgrund der vorhandenen Bebauung städtebaulich gesehen in einem engen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich. Neben der typisch ländlichen Bebauungsstruktur des Siedlungsbereiches im Norden wird die südlich angrenzende offene Landschaft durch weiträumige landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland / Acker) mit wenigen markanten Gehölzstrukturen geprägt, überwiegend als Baumhecken entlang der Straßen und Wege. Der Änderungsbereich grenzt direkt an die K 62 „Am Beek“ im Osten und an den „Marschkamper Weg“ im Süden.

3.2 Bestand und Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,74 ha und wird bereits vollständig baulich genutzt. Aufgrund der vorhandenen großen Reithalle liegt im Änderungsbereich bereits eine verhältnismäßig hohe Flächenversiegelung vor. Hinzu kommen noch befestigte Verkehrsflächen, Lagerflächen und Paddocks. Das gesamte Flurstück ist durch einen ausgeprägten Baumbestand eingefriedet, der eine wirksame Abschirmung gegenüber der Nachbarschaft und der offenen Landschaft gewährleistet. Es bestehen zwei direkte Grundstückszufahrten, im Süden zum „Marschkamper Weg“ und im Osten zur Kreisstraße.

4 Auswirkungen der Planänderung

(1) Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient vor allem der Entflechtung von zwei sich gegenseitig störenden Betrieben am bisherigen Standort in Kührstedt unter Entwicklung des betroffenen Lohnbetriebes am geplanten Standort in Elmlohe. Damit soll die örtliche Wirtschaft gefördert und Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden. Hinweise auf negative Auswirkungen dieser Entwicklung liegen nicht vor. Der bisherige Ziel- und Quellverkehr kann zukünftig voraussichtlich reduziert werden.

(2) Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft liegen keine Hinweise auf zu erwartende negative Auswirkungen vor. Vielmehr dient die vorgesehene Nutzungsänderung zur Vermeidung eines möglichen Gebäudeleerstands und von Neubauten an anderer Stelle unter Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden. Es sind keine erheblichen baulichen Erweiterungen und keine weiteren Zufahrten geplant. Eine Beeinträchtigung der Gehölzbestände, insbesondere der geschützten Wallhecken (s. Kap. 5.4 Hinweis zu Wallhecken), oder des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich keine kompensationspflichtigen Eingriffe. Im Übrigen haben der Flächennutzungsplan oder seine Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5 Sonstiges

5.1 Versorgung / Entsorgung

Sämtliche erforderlichen Erschließungseinrichtungen/-anlagen sind bereits vorhanden. Ergänzungen oder Erweiterungen sind nicht erforderlich. Für die vorhandenen Zufahrten zur Kreisstraße K 62 sind voraussichtlich Genehmigungen zu beantragen.

5.2 Umsetzung der Planung und Kosten

Die Aufstellung der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa beruht auf der privaten Initiative des betroffenen Lohnbetriebes. Die Betrieb trägt auch sämtliche Kosten des Verfahrens mit Ausnahme des reinen kommunalen Verwaltungsaufwandes. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Nutzungsänderung kann nach Abschluss des Verfahrens umgehend beantragt werden.

5.3 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5.4 Hinweis zu Wallhecken

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf das bestehende Wallheckenkataster des Landkreises Cuxhaven hingewiesen. Nach dem Wallheckenkataster des Landkreises Cuxhaven befinden sich am östlichen Rand des Plangebiets zwei, nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte, Wallhecken. Bei der weiteren baulichen Entwicklung sind die einschlägigen Schutzbestimmungen entspr. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG zu beachten. Die das Plangebiet umgebenden Gehölze sind auf Grund ihrer Eingrünungs- und ökologischen Funktion dauerhaft zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen.

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

(1) Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nutzungsänderung der vorhandenen Reithalle mit Nebenanlagen zu einer gewerblichen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb. Damit soll die Entflechtung von zwei sich gegenseitig störenden Betrieben am bisherigen Standort in Kührstedt ermöglicht werden und die örtliche Wirtschaft beider Ortschaften allgemein gefördert werden, insbesondere mit Blick auf die Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.

(2) Inhalt der FNP-Änderung ist die Nutzungsänderung und Feststellung als „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 1 (1) 2 BauNVO entsprechend der bereits bestehenden Darstellung des nördlichen Teilbereiches des Flurstückes Nr. 74, Flur 108, Gemarkung Marschkamp, sowie der benachbarten Grundstücke. Außerdem ist der Änderungsbereich als „nicht für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen“ gekennzeichnet (gem. § 5 (2) 1 BauGB), da die Ortschaft Elmlohe bisher nicht an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Geestland angeschlossen ist.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen. Darüber hinaus finden die Ziele und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Cuxhaven und des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cuxhaven Beachtung.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bauleitplan gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Grundsätzliches

Aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf Schutzgüter. Deshalb wird in den nachfolgenden Unterkapiteln lediglich auf voraussichtliche Auswirkungen in Folge der geplanten Um-/Ansiedlung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes eingegangen.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung: (1) Voraussichtlich wird mit der Umsiedlung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens der Ziel- und Quellverkehr am neuen Standort zunehmen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße K 62 mit zwei direkten Zufahrten sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten. Zugleich wird der Ziel- und Quellverkehr zwischen dem bisherigen Standort in Kührstedt und dem Wohn-Geschäftssitz des Betriebsinhabers in Elmlohe abnehmen. Insgesamt wird die Betriebsverlagerung zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens führen. Im Übrigen werden für den Änderungsbereich nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Obwohl es sich bei dem vorliegenden Verfahren nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt, kann doch von der geplanten Ansiedlung des betroffenen Lohnunternehmens ausgegangen werden. Deshalb wird der Anregung des Landkreises Cuxhaven gefolgt und die Ergebnisse einer schalltechnischen Stellungnahme der TED GmbH vom 11.06.2014 in die Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen einbezogen, die für einen durch das betroffene Lohnunternehmen zwischenzeitlich in Aussicht genommenen Standort im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 „Lohnunternehmen an der K 62“ erstellt worden war. Dabei wurden für die Lage der Zufahrt zwei Varianten betrachtet.

(3) Für den Immissionsort IO1 (Wohnhaus Kührstedter Str. 36) kamen die Gutachter in der Variante 1 zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete deutlich unterschritten werden und dass kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags um mehr als 30 dB überschreiten, nicht zu erwarten sind. Dagegen konnten für den Nachtzeitraum kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert für Mischgebiete um mehr als 20 dB überschreiten, nicht ausgeschlossen werden. In der Variante 2 wurde eine Zufahrt angenommen, die 40 m weiter östlich liegen würde. Für diese Variante kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert für Mischgebiete tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, nicht zu erwarten sind.

(4) Im Bereich der 9. FNP-Änderung bestehen durchaus vergleichbare Bedingungen. Auch dort befinden sich Wohnhäuser an der Straße Am Beek K62 und am Schafhausenweg. Eine schalltechnische Stellungnahme für diesen Standort wird voraussichtlich zu identischen Ergebnissen führen, wie für den Bereich des B-Planes Nr. 200.

Auswirkungen: Mit der geplanten Ansiedlung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes wird der Ziel- und Quellverkehr an diesem Standort voraussichtlich zunehmen, im Bereich der Ortschaft Kührstedt dagegen abnehmen. Eine schalltechnische Stellungnahme liegt noch nicht vor. Es sind aber ähnliche Ergebnisse wie in der Stellungnahme der TED GmbH für den B-Plan Nr. 200 zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: Die zu erwartenden Immissionen bleiben in einem für Mischgebiete und der ländlichen Lage entsprechenden verträglichen Ausmaß. Der Ziel- und Quellverkehr wird teilweise verlagert und teilweise verringert. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Der Änderungsbereich ist von ausgeprägten Gehölzbeständen als Umgrenzung (Baumhecken) umgeben, die sowohl Lebensraum für die in solchen Siedlungsbereichen allgemein vorkommenden Tierarten als auch eine wirksame Abschirmung gegenüber der Nachbarschaft und der offenen Landschaft darstellen. Nach dem Wallheckenkataster des Landkreises Cuxhaven befinden sich am östlichen Rand des Plangebiets zwei, nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte, Wallhecken. Eingriffe in diese Gehölzbestände sind nicht erforderlich, nicht geplant und auch nicht zu erwarten. Der Lebensraum der wild lebenden Tiere wird nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Da lediglich die Umnutzung bereits bestehender baulicher Anlagen geplant ist, sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Ergebnis: Es sind keine Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Änderungsbereich ist bereits in einem erheblichen Umfang bebaut und versiegelt. In Zusammenhang mit der Umsiedlung des Lohnbetriebes sind keine weiteren bauliche Anlagen geplant.

Auswirkungen: In Folge der geplanten Nutzungsänderung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Mit der Umsiedlung des Lohnbetriebes sind keine Veränderungen beabsichtigt, die Auswirkungen auf das Niederschlagswasser oder dessen Ableitung haben würden.

Auswirkungen: Infolge der geplanten Nutzungsänderung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis: Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Mit der Umsiedlung des Lohnbetriebes wird der Ziel- und Quellverkehr am Änderungsbereich zunehmen und damit auch die Abgase der Kraftfahrzeuge mit CO₂ und Feinstaubemissionen. Die Konzentration dieser Stoffe wird jedoch voraussichtlich nicht das für Kreisstraßen im ländlichen Siedlungsraum übliche Maß erheblich überschreiten. Zusätzliche Untersuchungen oder Fachgutachten dazu sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Mit der Zunahme des Kfz-Verkehrs wird sich die Konzentration von CO₂ und Feinstaub etwas erhöhen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist dadurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis: Für die Bewohner der näheren Umgebung bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

2.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Mit der Umsiedlung des Lohnbetriebes erfolgt keine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Eingriffe in die Gehölzbestände, insbesondere in die geschützten Wallhecken am östlichen Rand, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Es entstehen keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Ergebnis: Es entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Mit der Umsiedlung des Lohnbetriebes ist die Nutzung von bestehenden baulichen Anlagen und deren Erhalt gewährleistet. Die geplante Entwicklung dient der Erhaltung bestehender Sachgüter und der Vermeidung von Leerständen. Kulturgüter sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen.

Auswirkungen: Die Umsiedlung des Lohnbetriebes führt zu einer sinnvollen Nutzungsnachfolge für bestehende Gebäude und dient zu deren Erhaltung.

Ergebnis: Es entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erheblichen unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.

2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Aus der geplanten Umsiedlung des Lohnbetrieb werden sich nur sehr geringe Auswirkungen am Standort Elmlohe ergeben. Analog dazu werden sich die bestehenden Umweltauswirkungen am bisherigen Standort Kührstedt und die gegenseitige Beeinträchtigung der beiden dort zur Zeit vorhandenen Betriebe verringern. Die tabellarische Gegenüberstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit enthält somit auch keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Zunahme des Verkehrslärms (Straßenverkehr)	•
	• Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	Verlust des Lebensraumes für Bodenlebewesen, aber • Chance für mehr Pflanzenvielfalt und mehr Nahrungs-/Habitatangebote für Insekten, Vögel, Kleintiere etc.	-
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	•
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust an Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	• Veränderung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Wald	• Funktionsverluste von Waldrändern	-
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von vorhandenen Bodendenkmalen	-
Wechselwirkungen	• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	-
●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes. Die geplante Umsiedlung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes von Kührstedt nach Elmlohe wird dagegen zu einer Verlagerung des Ziel- und Quellverkehrs nach Elmlohe führen, zugleich aber den Ziel- und Quellverkehr zwischen Kührstedt und Elmlohe reduzieren. Insgesamt wird der Ziel- und Quellverkehr etwas verringert werden. Somit stellt die geplante Standortverlagerung des Lohnbetriebes eine positive Maßnahme auch im Sinne des Umweltschutzes dar. Die Reduzierung des Kfz-Verkehrs führt auch zu einer Reduzierung von Schadstoffemissionen wie CO₂ und Feinstaub. Des Weiteren wird die Betriebsverlagerung die Erhaltung der vorhandenen Gebäude gewährleisten. Möglicherweise entstehende Leerstände oder der mögliche Verfall von Gebäuden wird vermieden.

3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes aufgrund der Entfernung zwischen dem Betriebsstandort in Kührstedt und dem Wohnort in Elmlohe bestehen bleiben. Die gegenseitige Beeinträchtigung von zwei Betrieben am Standort Kührstedt bliebe zum Nachteil beider Betriebe erhalten. Der Ziel- und Quellverkehr würde nicht verringert werden. Eine zunehmende Nutzungsreduzierung für die baulichen Anlagen im Änderungsbereich könnte schlimmstenfalls zu einem Leerstand und Verfall führen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die geplante Verlagerung des Lohnbetriebes stellt an sich bereits eine Maßnahme zur Verringerung bestehender nachteiliger Umweltauswirkungen dar, wobei eine Erheblichkeit nur für die Entwicklungsfähigkeit und Existenz der betroffenen Betriebe gegeben ist. Kompensationspflichtige Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der beschriebenen Vorteile der Betriebsverlagerung für die betroffenen Betriebe und der eher neutralen Umweltentwicklungen hat sich die Notwendigkeit zur Untersuchung eines alternativen Standortes nicht ergeben.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der dargelegten eher neutralen Umweltentwicklungen hat sich die Notwendigkeit für die Durchführung einer Umweltüberwachung nicht ergeben.

4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(1) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes. Die Entflechtung des landwirtschaftlichen Betriebes und des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens am Standort Kührstedt führt zu einer deutlichen Reduzierung der bestehenden Beeinträchtigungen beider Betriebe. Mit der geplanten Verlagerung des Lohnbetriebes nach Elmlohe wird sich der Ziel- und Quellverkehr ebenfalls verlagern, in der Gesamtheit aber nicht erhöhen, sondern leicht verringern. Erhebliche Veränderungen oder die Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der Betriebsverlagerung nach Elmlohe am zukünftigen Standort nicht zu erwarten.

(2) Mit der Nutzung bestehender Gebäude wird ein ggf. nicht auszuschließender Leerstand oder gar Verfall und zugleich die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden auf bisher unversiegelter Flächen vermieden. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Änderungsbereiches an der Kreisstraße K 62 und der vorhandenen Zufahrten ist eine optimale verkehrliche Anbindung gegeben. Es entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für Bewohner in der Nachbarschaft oder für andere Schutzgüter. Für die vorhandenen Gehölzstrukturen ergeben sich keine Veränderungen. Kompensationspflichtige Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Beschluss über die Begründung mit Umweltbericht

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Geestland in der Sitzung am 18.03.2019 beschlossen.

18.03.2019
Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)

Übersicht landw. Lohnunternehmer Stadt Geestland

