

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes
Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (Hof Langenbruch)

Die **Umweltbelange** sind in dem Bebauungsplan vor allem **berücksichtigt** worden durch

- die Grundkonzeption der Planung mit der Stromproduktion für die Allgemeinheit und der Energieversorgung einer Hähnchenmastanlage per gasbefeuertem Blockheizkraftwerk,
- die sparsame Erschließung und
- die geringe Flächengröße und der geringe Versiegelungsgrad sowie
- die Auswahl des Standortes direkt neben der Hähnchenmastanlage und auf einer Flächenart, der regelmäßig eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen wird.
- Außerdem wird der Verlust an Acker außerhalb um das Plangebiet durch Pflanzung von Hecken um den Komplex „Hähnchenmastanlage mit Blockheizkraftwerk“ kompensiert.

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

<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Die Leitung liegt im Randbereich des Drangstedter Postweges. Hier ist die Einmündung der Zufahrt zum Blockheizkraftwerk vorgesehen. Dies ist mit dem Erhalt und Weiterbetrieb der Leitung vereinbar.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Baumpflanzungen fest.</p>
---	--

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Ein Hinweis auf die Leitung, auf die notwendige Wahrung ihrer Belange und auf die Erkundigungspflicht von Bauausführenden vor der Durchführung von Arbeiten im Leitungsbereich wird in die Bebauungsplanbegründung eingefügt.

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

Die Stadt Geestland hat die EWE als Trägerin öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren für den o.g. Bebauungsplan beteiligt. Die EWE erhält damit die Gelegenheit, ihre Belange durch eine entsprechende Stellungnahme geltend zu machen und der Stadt diejenigen Informationen zu übermitteln, die ihrer Ansicht nach aktuell und zweckdienlich sind.

Statt einer solchen Stellungnahme verweist EWE die Stadt auf eine Internetseite. Diese richtet sich an „*Unternehmen aus dem Tiefbau oder dem Garten- und Landschaftsbau, die für ihren Kunden Erdarbeiten auf dessen Grundstück planen*“. Die Stadt Geestland ist weder ein Tiefbaubetrieb noch eine Landschaftsgärtnerin und sieht sich schon von daher nicht als Adressat der angesprochenen Internetseite.

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

In Zuge der Erneuten Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 205 war der Stadt bereits dasselbe Schreiben zugesandt worden. In dem dortigen Fall lag eine Erdgashochdruckleitung im Plangebiet in einem Bereich, der vorher für Bebauung und Bepflanzung vorgesehen war. Angesichts solcher Erfahrungen sind die Ausführungen, gerade zur Interessenskollision, nicht nachvollziehbar.

1. Vom Amt Abfall- u. Wasserwirtschaft wird aus Sicht des Grundwasserschutzes folgende Stellungnahme abgegeben:

Die geplante Betriebsstätte der Hähnchenmastanlage und des BHKW liegt derzeit außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Bederkesa. Mit Ausweisung des geplanten neuen Schutzgebietes werden die geplanten baulichen Anlagen dann jedoch im neuen Schutzgebiet (Schutzzone III B) liegen und daher im Gewinnungsgebiet des Wasserwerkes Bederkesa. Die Anforderungen eines Trinkwassergewinnungsgebietes sind daher zu beachten. Sofern nicht bereits erfolgt, sollte der zuständige Wasserverband Wesermünde zu den Bauleitplänen beteiligt werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Biogasanlagen in einem Trinkwassergewinnungsgebiet nicht, bzw. nur eingeschränkt möglich ist.

2. Aus der Sicht der Regionalplanung werden folgende Hinweise gegeben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wasserverband Wesermünde hat mitgeteilt, das Plangebiet werde in Schutzzone III A liegen. In die Planbegründung wird ein Hinweis auf die voraussichtliche Lage in der Wasserschutzzone III eingefügt werden. Ein Konflikt zur geplanten Nutzung als Blockheizkraftwerk ist nicht ersichtlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind nur die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen. Dieses wird zwar Biogas verbrennen, ein daraus resultierender Konflikt mit den Belangen des Trinkwasserschutzes ist jedoch nicht ersichtlich.

Im Begründungsentwurf zur 5. FNP-Änderung¹ wird von der Stadt Geestland ausgeführt, dass sich ein in der Nähe des Planungsgebietes vorhandenes Vorranggebiet für Windenergie mit dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft überschneidet und die Wirkungen von Windkraftanlagen mit der Vorbehaltsdarstellung (Natur u. Landschaft) mehr konfliktieren, als die geplante Maßnahme (BHKW). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass bei den festgelegten Vorranggebieten für Windenergie ein (mehrstufiger) Abwägungsprozess vor dem Hintergrund spezifischer regionaler Gegebenheiten stattgefunden hat und der Windenergie vor dem Hintergrund überregionaler politischer Zielsetzungen in ausreichendem Maße Raum zu verschaffen ist. Mit einer Ausweisung eines Vorranggebietes Windenergie geht keine Legitimation für den Bau anderer Bauwerke zur Energieerzeugung einher.

Gleichwohl ist das geplante Vorhaben nicht als raumbedeutsam einzustufen und im Abschnitt „Energie allgemein“ (Kapitel 4.2.1) des RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven wird darauf hingewiesen, dass auf eine sparsame und wirtschaftliche Energieversorgung hinzuwirken ist und insbesondere Kraft-Wärme-Kopplungen verstärkt zu nutzen sind

In der Flächennutzungsplanbegründung ist nach der Darlegung, daß das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam ist, u.a. ausgeführt: *„Schließlich ist von Bedeutung, daß die Vorbehaltsdarstellung, ein weiterer Raumordnungsgrundsatz, auch einen Teil des südlich und westlich benachbarten Vorranggebietes Windenergie (Raumordnungsziel) überdeckt. In dem „für den Naturschutz wertvollen Gebiet mit besonderer Bedeutung“ (RROP 3.1.2 08 Satz 1) sind also vorrangig raumbedeutsame Windenergieanlagen zuzulassen. Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist also trotz der teilweise diffizilen zeichnerischen Fassung offensichtlich generalisierend.*

Der mit dieser 5. Flächennutzungsplanänderung geplante Standort hat nur einen Bruchteil der Aufstellfläche, des Erscheinungsbildes und Beeinträchtigungspotentials einer Windenergieanlage. Mit der Vorbehaltsdarstellung steht er nicht in Konflikt.“

Die Stadt zieht ihre Schlußfolgerung also nicht aus der Ausweisung des Vorranggebietes, sondern aus deren Überlagerung mit dem Vorbehaltsgebiet.

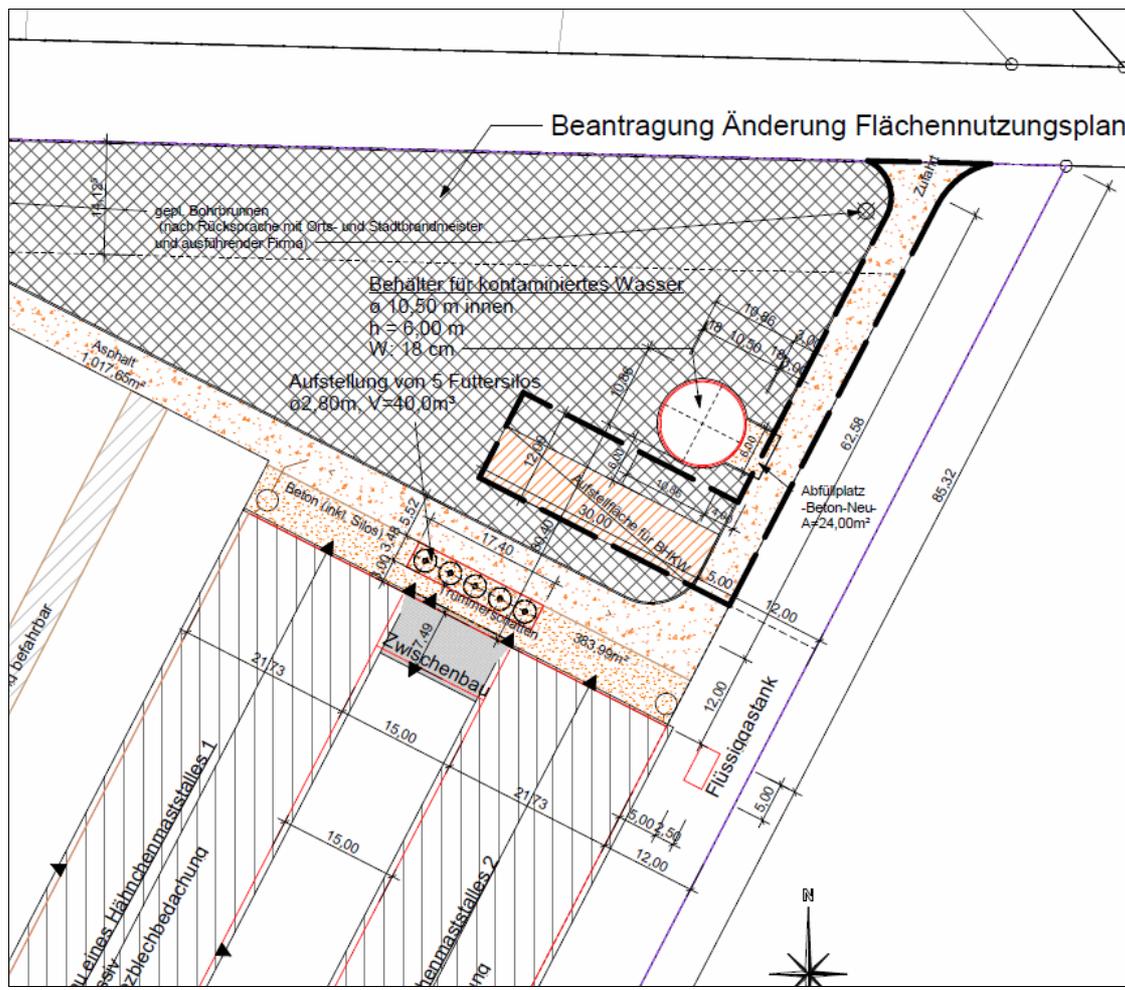
Ein Hinweis auf die Wertung der Kraft-Wärme-Kopplungen im RROP wird in die Flächennutzungsplanbegründung eingefügt.

¹ Siehe Ziffer 3, Seite 8

Beratende Hinweise²:

3. Vor Weiterführung der beiden Bauleitplanungen sollte die Stadt Geestland die aktuellen Planungsvorstellungen des Antragstellers berücksichtigen/ in Erfahrung bringen und diese mit den geplanten Geltungsbereichen und Festsetzungen abgleichen. Die zum aktuellen Antragsverfahren nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (zu den Hähnchenmastställen/Az. ImG 13/2016) öffentlich ausgelegten Unterlagen sind nicht unbedingt deckungsgleich mit vorgelegten Bauleitplänen. Es wird darauf hingewiesen, dass es zum o.g. Genehmigungsverfahren es bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Kompensationsmaßnahmen gibt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung hat den Vorhabenträger um Informationen zu seinem aktuellen Planungsstand gebeten und einen Plan bekommen, dessen maßgeblicher Auszug nachstehend abgedruckt ist. Die aktuelle Vorhabensplanung steht im Einklang mit den vorgesehen Festsetzungen des Bebauungsplanes.



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

4. Bisher wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinerlei Maßnahmen zur Kompensation für die, durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es Aufgabe der Gemeinde (hier: der Stadt Geestland) als Träger der Bauleitplanung ist, die Kompensation für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe zu sichern.

Dazu lässt der Gesetzgeber nur die vier in § 1a BauGB beschriebenen Möglichkeiten zu:

- A - § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB:
Darstellungen/ Festsetzungen (Ausgleich im normalen Geltungsbereich des Bauleitplans)
- B - § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB:
Darstellungen/ Festsetzungen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Ersatzmaßnahmen im „Satellitenplan“)
- C - § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (erster Halbsatz):
vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB [hier: § 11 (Abs. 1 S. 2 u.3) BauGB]
- D - § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (zweiter Halbsatz):
auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Dabei wendet sich [C] § 11 Abs: 1 BauGB (vertragliche Vereinbarungen) ausdrücklich an die planende Gemeinde, und nicht, wie häufig irrtümlich angenommen wird, an (zukünftige) Anlagenbetreiber und/ oder den Landkreis als untere Naturschutzbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bebauungsplanbegründung ist zur Kompensation ausgeführt: *„Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Pflanzung von Hecken um den Komplex „Hähnchenmastanlage mit Blockheizkraftwerk“ ausgeglichen werden. Diese externe Kompensation wird vertraglich gesichert, erfolgt also gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Auf eine Festsetzung der Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan wird daher verzichtet.“*

Da nur die Möglichkeiten A und B die langfristige Sicherung und Bindung über die Bauleitpläne gewährleisten, sind bei den Möglichkeiten C [und D] ergänzende Kompensationsbaulasten (zur Sicherung der Herstellung und Duldung der Maßnahmen) erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Kompensationserfordernisse aus dem Bauleitplanverfahren in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der Begründungen eingestellt und vor in Kraft treten des Bebauungsplans von der Gemeinde durch entspr. städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5. Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen (BauGB) sind in den Begründungen³ zu aktualisieren. Seit dem Artikelgesetz v. 04. Mai 2017 wurde das BauGB durch drei weitere Artikelgesetze geändert. Einzelne Änderungen ändern bereits wieder die Vorschriften aus dem Artikelgesetz v. 04. Mai 2017. Eine aktuelle Auflistung des Bundesministeriums für Justiz u. Verbraucherschutz ist in der Anlage angefügt.

Die Stadt beabsichtigt, die in der Begründung bereits angesprochene vertragliche Sicherung baldmöglichst zu realisieren. Der Bebauungsplan wird jedenfalls erst in Kraft gesetzt, wenn der entsprechende Vertrag geschlossen und die Sicherung der Kompensation erfolgt ist.

Der Anregung wird gefolgt.

[Auszug aus der beigefügten aktuellen Auflistung]

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 | 2414;

Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 | 1722

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 4.5.2017 | 1057 (Nr. 25) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 6 G v. 29.5.2017 | 1298 (Nr. 32) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 2 G v. 30.6.2017 | 2193 (Nr. 44) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 2 Abs. 3 G v. 20.7.2017 | 2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Näheres zur Standangabe finden Sie im Menü unter Hinweise

*) Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14. April 2003 (ABl. EU Nr. L 122 S. 36);
2. Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40), zuletzt geändert durch Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 (ABl. EU Nr. L 156 S. 17);
3. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003 (ABl. EU Nr. L 284 S. 1);
4. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30).

³ 5. FNP-Änderung: Ziffer 1 auf Seite 5; - B-Plan Nr. 210: Ziffer 2 auf Seite 7

<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet und seine Umgebung als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Der Standort der geplanten Versorgungsanlage „Blockheizkraftwerk“ entstammt der Landwirtschaft und dient ihr zu einem entscheidenden Teil. Wir erkennen daher in der Realisierung des Projektes keinen Widerspruch zu den raumordnerischen Vorgaben.</p>	<p>Die Bewertung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gegen die o.a. Maßnahmen bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt.</p> <p>Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.</p> <p>Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach derzeitigem Stand des Antragsverfahrens auf Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bederkesa, das o. a. Planungsgebiet innerhalb der neuen Schutzzone IIIA liegen wird</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die voraussichtliche Lage in der Wasserschutzzone III wird in die Begründung eingefügt werden.</p>

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

<p>Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Durch die Reorganisation der Vermessungs- und Katasterverwaltung zum 01.07.2014 hat sich allerdings die Behördenbezeichnung geändert. Das Wort Landentwicklung wurde durch das Wort „Landesvermessung“ ersetzt.</p> <p>Dieses ist in den Verfahrensvermerken der Bauleitpläne entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Bezeichnung „Landentwicklung“ ist weder in den Verfahrensvermerken des Bebauungsplanes noch in dessen Begründung verwendet worden.</p>
<p>2. Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 „Hof Langenbruch“ wird, in Ergänzung der Stellungnahme v. 12.09.2017, vom Naturschutzamt wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Nach wie vor sind für den Ausgleich der durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe keine Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Der alleinige Verweis auf den Ausgleich durch eine geplante Heckenpflanzung um den Komplex „Hähnchenmastanlage mit Blockheizkraftwerk“⁴ und dessen vertragliche Sicherung wird aus naturschutzfachlicher Sicht für unzureichend erachtet. Es ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar, wo die Heckenpflanzung vorgesehen ist und ob die Kompensationserfordernisse bilanzmäßig gedeckt sind (in die Pflanzungen gehen ggf. auch Kompensationserfordernisse aus der Stallanlage ein). Es bleibt daher offen, ob für die durch die Satzung der Stadt Geestland ermöglichten Eingriffe ein quantitativ ausreichender (und auch funktional passender) Ausgleich erfolgt. Da es Aufgabe der Gemeinde (Stadt) ist, die Kompensation für die aus der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe zu sichern, sind in der Begründung konkrete Angaben zu machen, wo die geplante Heckenpflanzung erfolgen soll und in welchem Umfang sie als Kompensation für die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan dient. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.</p>	<p>Die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.9.2017 wird beibehalten.</p> <p>Die Stadt sieht vor, daß das Kompensationsdefizit durch „Pflanzung von Hecken um den Komplex „Hähnchenmastanlage mit Blockheizkraftwerk“ ausgeglichen wird. Damit ist der Ort der Pflanzung hinreichend bestimmt. Außerdem ist der Umfang hinreichend bestimmt, denn er muß dem Defizit von 285 Werteinheiten entsprechen. Bei dem Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie nachrangig Landschaftsbild ist die Heckenpflanzung neben dem Eingriffsort funktional passend.</p> <p>Da die Stadt die Kompensation vertraglich sichert, sind Zweifel daran, daß die Kompensation ausreicht, nicht berechtigt.</p>

⁴ Begründungsentwurf, Seite 19

In Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt wird empfohlen, für die notwendige Baulast/ für die notwendigen Baulasten zur Sicherung der Kompensationsflächen u. -maßnahmen zum Bebauungsplan den in der Anlage angefügte Baulastentext zu verwenden.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Folgender Vorschlag für einen Baulasttext wäre vom Flurstückseigentümer der betroffenen Kompensationsfläche zu unterzeichnen.

Die Gemeinde sollte die Baulast vor Veröffentlichung ihrer Satzung (dem B-Plan) zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis den Landkreis Cuxhaven vorgelegt haben:

Der jeweilige Eigentümer der im anliegenden Lageplan gelb schraffierte Teilfläche des Grundstückes in der Gemeinde _____, Gemarkung: _____; Flur: _____; Flurstück: _____ verpflichtet sich – entsprechend dem städtebaulichen Vertrag vom _____ zwischen der Gemeinde/ Samtgemeinde/ Stadt _____ und der Firma _____ - die Herstellung von Kompensationsmaßnahmen sowie die festgesetzte Nutzung bzw. Nicht-Nutzung (Sukzession) zu dulden und dauerhaft zu erhalten.

Die gelb schraffierte Teilfläche ist Bestandteil der Kompensationsflächen, die zur Sicherstellung des Bebauungsplansplans Nr. _____ der Gemeinde/ Samtgemeinde / Stadt _____ erforderlichen sind. Die Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus dem Auszug der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan Nr. _____. Die zur Kompensation notwendigen, durchzuführenden Maßnahmen auf dem o. g. Grundstück sind mir bekannt.

Diese Baulast darf ohne Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde/ Samtgemeinde/ Stadt weder geändert noch gelöscht werden.

Sofern für die betroffenen Fläche bereits eine Baulast eingetragen ist, die nun durch den Bebauungsplan ergänzt oder geändert, wird ist folgender ergänzende Zusatz möglich/ notwendig:

Diese Baulast ersetzt die bisher auf dem Flurstück _____ der Flur _____, Gemarkung _____ zu Gunsten der Firma _____ eingetragenen Baulast (Baulastenblatt- Nr.: _____ Seite ___/ G ___/ _____).

Um die Baulast eintragen zu können wird ergänzend ein tagesaktueller Eigentümersnachweis und ein amtlicher Lageplan mit Kennzeichnung (gelbe Schraffur) und exakter Vermaßung der Kompensationsteilfläche benötigt (mind. in 4-fache Ausfertigung).

Gegen die o.a. Maßnahmen bestehen seitens des Verbandes keine weiteren Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.8.2017.

Wir weisen darauf hin, dass nach derzeitigem Stand des Antragsverfahrens auf Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bederkesa, das o. a. Planungsgebiet innerhalb der neuen Schutzzone IIIB liegen wird

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Ausführungen in der Bebauungsplan-Begründung, die bisher noch die Unklarheit hinsichtlich der Lage in Zone III A bzw. III B widerspiegeln, werden aktualisiert werden.

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

Umweltschonendere Alternativen zur gewählten Lösung innerhalb des Gebietes waren nicht ersichtlich, denn die Zuwegung wird schon im Zusammenhang mit der der privilegierten Hähnchenmastanlage gebraucht.

Wäre die Lage der Fläche für Versorgungsanlagen verschoben worden, hätten sich entweder die Entfernung von der Hähnchenmastanlage und damit Leitungslänge und Leitungsverluste vergrößert oder bei gleichem Abstand zur Anlage die Zufahrtswege verlängert. Deshalb waren auch diesbezüglich keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

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

Verfahrensvermerk: Die Zusammenfassende Erklärung wurde der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland, Ortschaft Bad Bederkesa (Hof Langenbruch) beigelegt.

Geestland, den 11.06.2018

L.S.

.....gez. Krüger.....
Bürgermeister