

Samtgemeinde Lühe

Begründung

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilflächen 4.1 „Steinkirchen, Obstlager Bachenbrock“ und

4.2 „Grünendeich, Spedition Hutfleth 22-24“

(zuvor als 5. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt)

Stand: Feststellungsbeschluss, 27.05.2011

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies
Dipl.-Ing. Hannes Korte
Dipl.-Ing. Christian Piening

Inhalt:

1.	Allgemeines und Grundlagen	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2.	Ver- und Entsorgung.....	3
1.3.	Altlasten.....	3
1.4.	Archäologie	3
2.	Änderungsbereiche	4
2.1.	Änderungsbereich 4.1: „Steinkirchen, Obstlager Bachenbrock“	4
2.1.1.	Planungsanlass.....	4
2.1.2.	Lage des Geltungsbereichs / Bestand	4
2.1.3.	Ziele der Raumordnung.....	4
2.1.4.	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
2.1.5.	Geplante Darstellungen.....	5
2.1.6.	Erschließung	6
2.1.7.	Flächen	6
2.1.8.	Umweltbericht	6
2.2.	Änderungsbereich 4.2: „Grünendeich, Spedition Hutfleth 22-24“	6
2.2.1.	Planungsanlass.....	6
2.2.2.	Lage des Geltungsbereichs / Bestand	6
2.2.3.	Ziele der Raumordnung.....	7
2.2.4.	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2.5.	Geplante Darstellungen.....	8
2.2.6.	Erschließung	8
2.2.7.	Flächen	8
2.2.8.	Umweltbericht	9

Anlage 1 – Umweltbericht Änderungsbereich 4.1

Anlage 2 – Umweltbericht Änderungsbereich 4.2

1. Allgemeines und Grundlagen

1.1. Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lühe ist seit dem Jahr 1994 wirksam. Die Aufstellung dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen, um

- einen in Steinkirchen-Bachenbrock ansässigen Obstlagerbetrieb zu sichern und ihm eine Erweiterung zu ermöglichen (Änderungsbereich 4.1) und
- eine in Grünendeich ansässige Spedition zu sichern und ihr eine Erweiterung zu ermöglichen (Änderungsbereich 4.2).

Zur Umsetzung der beiden Vorhaben ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die parallel von den Gemeinden Grünendeich und Steinkirchen aufgestellt werden.

1.2. Ver- und Entsorgung

Beide Änderungsbereiche sind über vorhandene Leitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Durch die Erweiterung der vorhandenen versiegelten Flächen wird es zu einem erhöhten Regenwasseraufkommen in beiden Gebieten kommen. Dies macht eine Regenrückhaltung z. B. in Form eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen, darf ein Oberflächenwasserabfluss von höchstens 1,5 l/sec x ha grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe nicht zu überlasten. Die Regenrückhaltung kann innerhalb der Plangebiete stattfinden. Bei einer Anlage außerhalb der Gebiete entsteht ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft der entsprechend den Vorschriften über das Bauen im Außenbereich im Bauantragsverfahren zu ermitteln und festzulegen ist.

1.3. Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind in beiden Änderungsbereichen nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden sollten, die auf eine Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist der Landkreis Stade umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffälliger, verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück dort gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

1.4. Archäologie

In den Änderungsbereichen sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Nds. Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bodenbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Agathenburg, Hauptstraße 45, 21684 Agathenburg, rechtzeitig vor Beginn schriftlich mitzuteilen.

2. Änderungsbereiche

2.1. Änderungsbereich 4.1: „Steinkirchen, Obstlager Bachenbrock“

2.1.1. Planungsanlass

Die Elbe-Obst-Erzeugergemeinschaft beabsichtigt, den bestehenden Betrieb an der Straße Bachenbrock 28 in Steinkirchen durch Neu- oder Anbauten zu erweitern. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine zukünftige Bebauung planerisch vorbereitet werden.

2.1.2. Lage des Geltungsbereichs / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Steinkirchen der Samtgemeinde Lühe ca. 2 km vom Ortszentrum Steinkirchen entfernt. Es liegt auf der Ostseite der Straße Bachenbrock (K 35) und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll eine Obstlagerhalle errichtet werden. Der Bereich südlich davon wird für eine mögliche spätere Erweiterung bereitgehalten. Die nördlich, östlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als Obstbauflächen genutzt. Im Westen des Plangebiets befinden sich die Bestandsgebäude des Obstlagerbetriebs an. Südwestlich und im Westen auf der anderen Straßenseite der K 35 befinden sich Wohngebäude.

2.1.3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade in der Fassung der Neubekanntmachung 2004 ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund des hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sowie auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) gekennzeichnet. Das RROP sieht die Notwendigkeit, dass der geschlossene Charakter des Obstbaugebietes nicht zersplittert wird (D 1.5 02) und die Dauerkulturbetriebe (Obstbau) im Alten Land durch eine vorausschauende zukunftsorientierte Bauleitplanung zu fördern sind (D 3.2 01).

Außerdem wird das Alte Land im RROP als eine „international bedeutsame Landschaft“ und damit als Bestandteil des Projektes „UNESCO-Weltkulturerbelandschaft Elbe“ dargestellt. Es heißt dort: „Die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft Altes Land und die Einbeziehung in das länderübergreifende Projekt „UNESCO-Weltkulturerbelandschaft Elbe“ sind zu unterstützen (D 2.6 01). Als Ziel werden u. a. genannt der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Obstbaus in den noch heute nachvollziehbaren Strukturen.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird den Zielen des Raumordnungsprogramms entsprochen. Durch diese Bauleitplanung wird der Obstbau im Alten Land unterstützt. Der Bebauungsplan ist mit der Darstellung als Vorsorgegebiet für Erholung vereinbar, da die landwirtschaftliche Nutzung der Erholung nicht entgegensteht.

2.1.4. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1994 ist das Plangebiet im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Bereich (bestehender Betrieb) ist als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet wird von einer Niederspannungsleitung gekreuzt. Diese Leitung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Niederspannungsleitung gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass eine Verkabelung aus städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Sicht empfohlen wird.

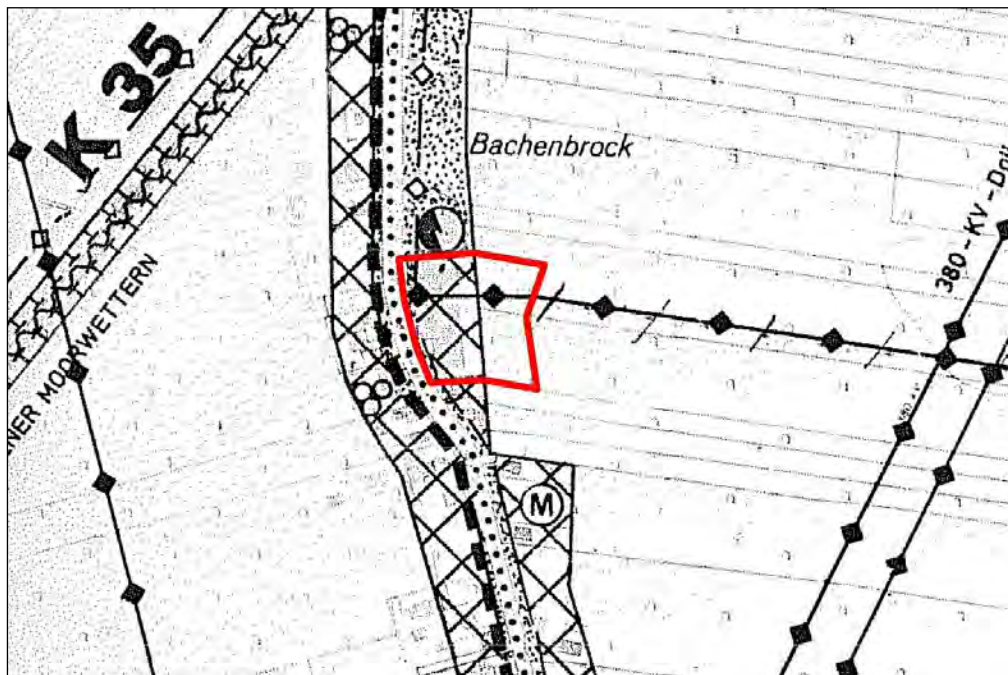


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5.000), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

2.1.5. Geplante Darstellungen

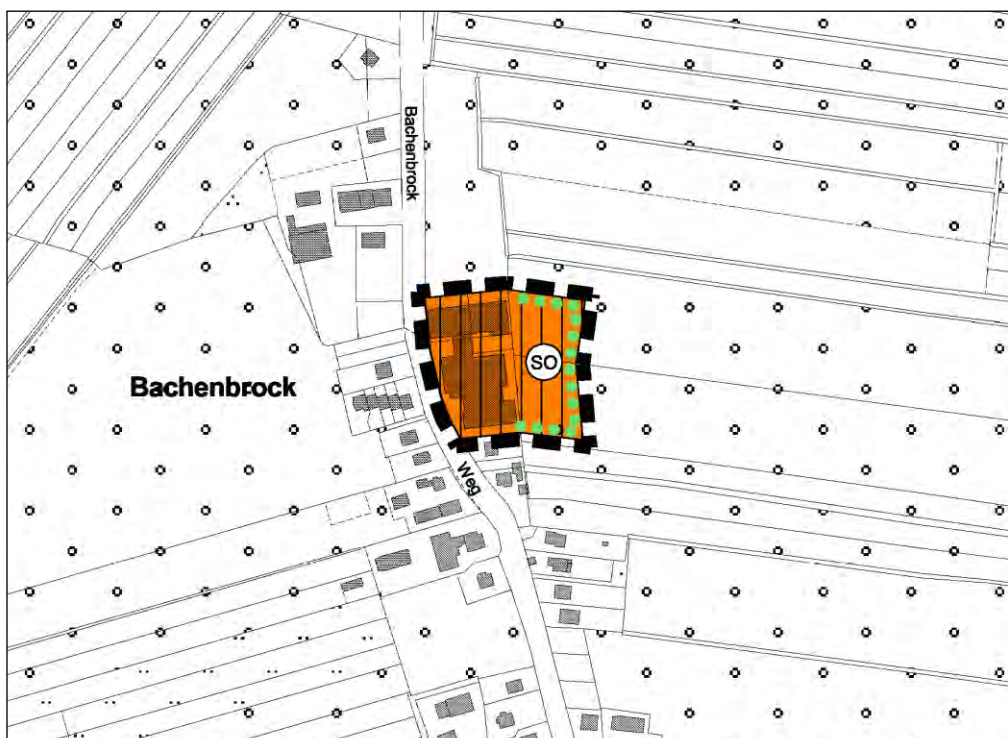


Abbildung 2: Geplante Darstellung für die Teilfläche 4.1

Das gesamte Plangebiet, bestehend aus dem Gebiet für die Betriebserweiterung (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 12) und dem vorhandenen Betrieb wird als Sondergebiet ausschließlich für Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dargestellt. Diese Einschränkung erfolgt, da das Gebiet wegen der schlechten Erschließung (geringer Straßenquerschnitt, keine Fußwege) nicht als allgemeines Gewerbegebiet geeignet ist. Auch wegen der Nachbarschaft von Wohnhäusern ist eine gewerbliche Tätigkeit in diesem Umfang nur gerechtfertigt.

tigt, weil es sich um den Umgang mit Obst handelt, das überwiegend in der Nachbarschaft angebaut wird.

2.1.6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Das Plangebiet wird weiterhin über die westlich gelegene Straße Bachenbrock (K 35) ausschließlich von Norden erschlossen. Durch den Bebauungsplan werden sich die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern, so dass die derzeitige Erschließung ein sicheres Ein- und Ausfahren auf die Straße Bachenbrock ermöglicht.

2.1.7. Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.150 m². Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) dargestellt.

2.1.8. Umweltbericht

Allgemeines

Der Änderungsbereich dieser FNP-Änderung umfasst sowohl das bestehende Betriebsgelände als auch die geplante Erweiterungsfläche (Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Obstlager Bachenbrock“ der Gemeinde Steinkirchen).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem Umweltbericht ist auch die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten. Daher fungiert der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 auch als Umweltbericht für diese Flächennutzungsplanänderung und wird im Folgenden abgedruckt. Der Umweltbericht bezieht sich auf den Bebauungsplan und ist daher teilweise detaillierter, als es dieser FNP-Änderung entspricht.

2.2. Änderungsbereich 4.2: „Grünendeich, Spedition Hutfleth 22-24“

2.2.1. Planungsanlass

Die Spedition Rapp GmbH beabsichtigt den bestehenden Betrieb an der Straße Obstmarschenweg 20 in Grünendeich durch den Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle zu erweitern. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die zukünftige Bebauung planerisch vorbereitet werden.

2.2.2. Lage des Geltungsbereichs / Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Grünendeich in der Samtgemeinde Lühe im Zentrum des Ortes in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Samtgemeinde Lühe. Es liegt auf der Nordseite des Obstmarschenwegs (L 140) und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die für den Neubau einer Lagerhalle genutzt werden soll. Südlich des geplanten Neubaus befinden sich kleinere Lagerhäuser und Schuppen sowie ein Wohnhaus. Im Südosten des Plangebiets befindet sich nahe dem Rathaus eine weitere Halle und an der Straße steht ein Einfamilienhaus. Der Bereich des Flurstücks 12/7 ist nahezu vollständig durch eine Pflasterung versiegelt, der hintere Bereich des Hofes, auf dem Lkw abgestellt und Waren umgeschlagen werden ist mit Schotter bedeckt. Entlang der Straße erstreckt sich eine größere Grünfläche mit dem Rest eines ehem. Lüheverlaufs und dichterem Baum- und Gehölzbestand. Vor den Wohnhäusern befinden sich Hausgärten mit teilweise größeren Rasenflächen. Beide Wohnhäuser im Plangebiet sind betriebszugehörig.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, östlich grenzen Obstbauflächen an, südöstlich liegt das Rathaus der Gemeinde Steinkirchen, im Süden wird das Plangebiet

durch die L 140 begrenzt und im Westen befinden sich einige Wohnhäuser sowie zwei Obstlagerbetriebe mit großen Lagerhallen.

2.2.3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade in der Fassung der Neubekanntmachung 2004 ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft gekennzeichnet. Das RROP sieht die Notwendigkeit, dass der geschlossene Charakter des Obstbaugebietes nicht zersplittert wird (D 1.5 02) und die Dauerkulturbetriebe (Obstbau) im Alten Land durch eine vorausschauende zukunftsorientierte Bauleitplanung zu fördern sind (D 3.2 01).

Die südliche angrenzende Straße (L 140) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die Ortschaften Grünendeich und Steinkirchen sind als Grundzentrum und außerdem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet.

Außerdem wird das Alte Land im RROP als eine „international bedeutsame Landschaft“ und damit als Bestandteil des Projektes „UNESCO-Weltkulturerbelandschaft Elbe“ dargestellt. Es heißt dort: „Die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft Altes Land und die Einbeziehung in das länderübergreifende Projekt „UNESCO-Weltkulturerbelandschaft Elbe“ sind zu unterstützen (D 2.6 01). Als Ziel werden u. a. genannt der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Obstbaus in den noch heute nachvollziehbaren Strukturen.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Grünfläche wird den Darstellungen des Raumordnungsprogramms entsprochen. Die Kulturlandschaft Altes Land und der geschlossene Charakter seines Obstbaugebietes werden durch diese Entwicklung innerhalb der Ortslage nicht beeinträchtigt.

2.2.4. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1994 ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich, in dem die neue Halle entstehen soll ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der Straße Hutfleth (L 140) ist eine Grünfläche dargestellt.

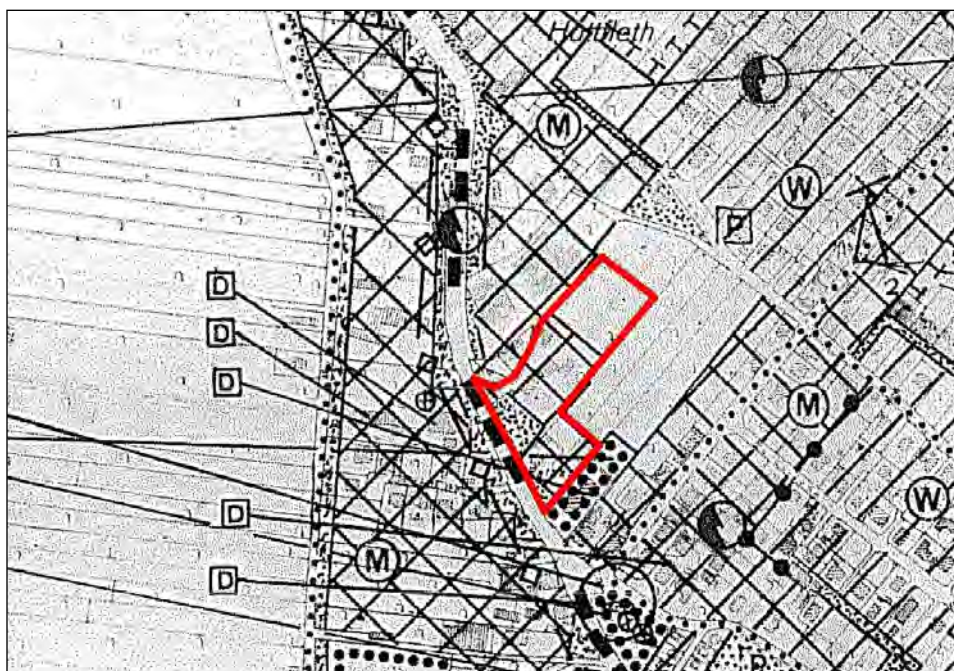


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5.000), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

2.2.5. Geplante Darstellungen

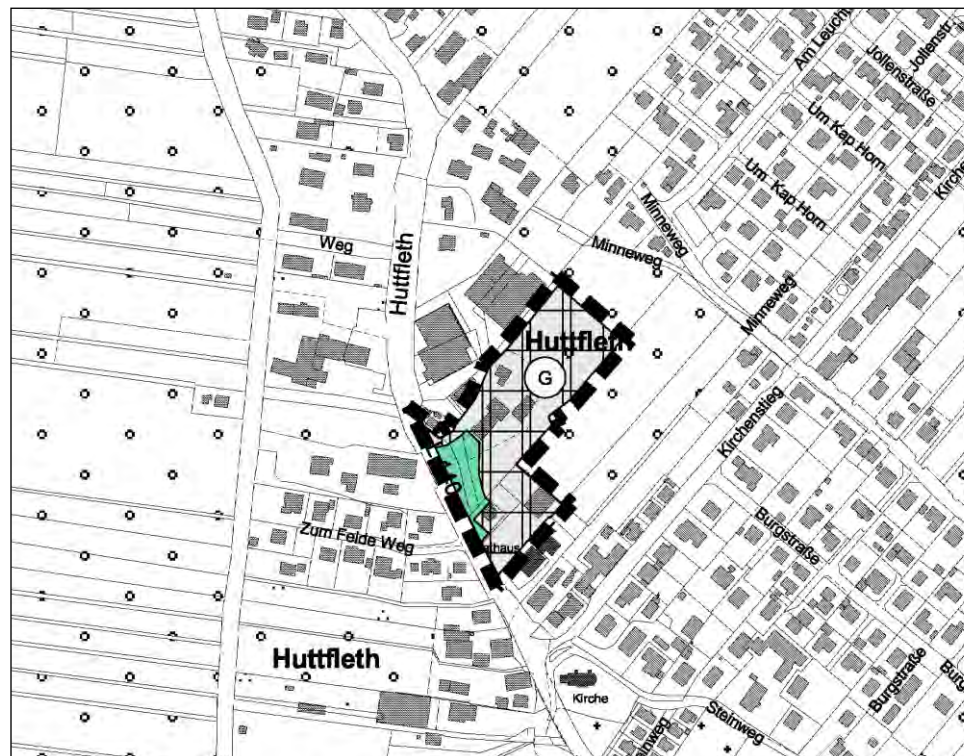


Abbildung 4: Geplante Darstellung für die Teilfläche 4.2

Das Plangebiet wird überwiegend von landwirtschaftlicher Fläche bzw. gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche geändert. Diese Umwandlung ist vertretbar, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. In dieser innerörtlichen Lage mit Wohnbebauung in der Umgebung ist die Entwicklung zu einem „normalen“ Gewerbegebiet auszuschließen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, im Bebauungsplan die Nutzung auf Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse mit einem begrenzten Anteil allgemeiner Speditionsnutzung zu beschränken. Die beiden betriebszugehörigen Wohnhäuser an der Straße Hutfleth sollen als Betriebsinhaber- bzw. Betriebsleiterwohnungen festgesetzt werden.

Mögliche Störungen umliegender Wohnbebauung sind begrenzt, da im Süden das Rathaus und im Norden ein Obstlager der Elbe Obst abschirmend wirken. Die bestehenden Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind beim Betrieb zu berücksichtigen.

Das Gebiet des ehemaligen Lühe-Verlaufs wird als Grünfläche dargestellt. Die Reste des Gewässerverlaufs einschl. der Bepflanzung sollen erhalten bleiben.

2.2.6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Das Plangebiet wird weiterhin von Südwesten über die L 140 erschlossen. Durch den Bebauungsplan werden sich die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern, so dass die derzeitige Erschließung ein sicheres Ein- und Ausfahren auf die Straße Hutfleth ermöglicht.

2.2.7. Flächen

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.175 m². Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Gewerbliche Baufläche	10.750 m ²
Grünfläche	1.425 m ²
Gesamt	12.175 m²

2.2.8. Umweltbericht

Allgemeines

Der Änderungsbereich 4.2 entspricht weitgehend dem Gebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 8 „Spedition Hutfleth 22-24“ der Gemeinde Grünendeich. Der B-Plan umfasst auch nördlich angrenzende Flächen, die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden sollen. Für diese Bereiche ist keine FNP-Änderung erforderlich, sie sind bereits als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem Umweltbericht ist auch die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten. Daher fungiert der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 auch als Umweltbericht für diese Flächennutzungsplanänderung und wird im Folgenden abgedruckt. Der Umweltbericht bezieht sich auf den Bebauungsplan und ist daher teilweise detaillierter und umfasst mehr Flächen, als es dieser FNP-Änderung entspricht.

Steinkirchen, den

.....

Samtgemeindebürgermeister