

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SG LÜHE 6. ÄNDERUNG

im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit dem

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 GEMEINDE HOLLERN-TWIELENFLETH “GE - BASSENFLETHER CHAUSSEE II“



Vorlage zum Genehmigungsantrag - Urschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne



www.gulekeundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

• Präambel.....	
• Verfahrensvermerke	
• ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN einschließlich Planzeichenerklärung.....	
• BEGRÜNDUNG	
1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	9
2 ANLASS DER BAULEITPLANUNG.....	9
3 VERFAHREN.....	10
4 RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE	11
5 BESTANDSSITUATION	11
6 ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	12
7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RAUMORDNUNG / LANDESPLANUNG	13
8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / PLANINHALTE	15
9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
10 UMWELTSCHUTZ.....	19
11 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG.....	20
12 AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG.....	21
13 SONSTIGES PLANRECHT	21
14 UMSETZUNG / MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG	21
15 FLÄCHENBILANZ.....	22

ANHANG :

- Umweltbericht / Eingriffsbewertung
erstellt durch Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf

PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)
in der zzt. geltenden Fassung

hat der Rat der Samtgemeinde Lühe

diese 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Lühe, bestehend aus der Planzeichnung
(1 Blatt / Plot - auf Seite 7), beschlossen.

STEINKIRCHEN, den 04.12.2013

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 08.10.2012 die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

~~Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.~~

STEINKIRCHEN, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte M.: 1 : 1.000 / 1 : 5.000.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2012

Herausgeber : Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften (LGLN)



Planverfasser

Der Entwurf zur 6. Änderung Flächennutzungsplan SG Lühe wurde ausgearbeitet von

GULEKE + PARTNER

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

HORNEBURG, den 08/2013

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2013 dem Entwurf der 6. Änderung Flächennutzungsplan und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung Flächennutzungsplan SG Lühe mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 25.03.2013 bis 30.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

STEINKIRCHEN, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lühe hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 6. Änderung Flächennutzungsplan nebst Begründung einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am 04.12.2013 beschlossen.

STEINKIRCHEN, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Genehmigung

Die 6. Änderung Flächennutzungsplan der SG Lühe ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

STADE , den

Landkreis Stade
Der Landrat

im Auftrage
- Unterschrift -

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Lühe ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten. Die 6. Änderung Flächennutzungsplan der SG Lühe hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

STEINKIRCHEN, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung Flächennutzungsplan der SG Lühe ist gemäß § 6 (5) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden.

Die 6. Änderung Flächennutzungsplan der SG Lühe ist mit dem Datum der Veröffentlichung wirksam geworden.

STEINKIRCHEN, den

.....
- Samtgemeindebürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

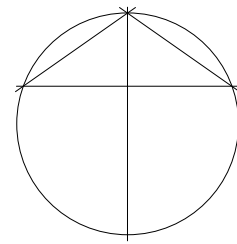
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Samtgemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

STEINKIRCHEN, den

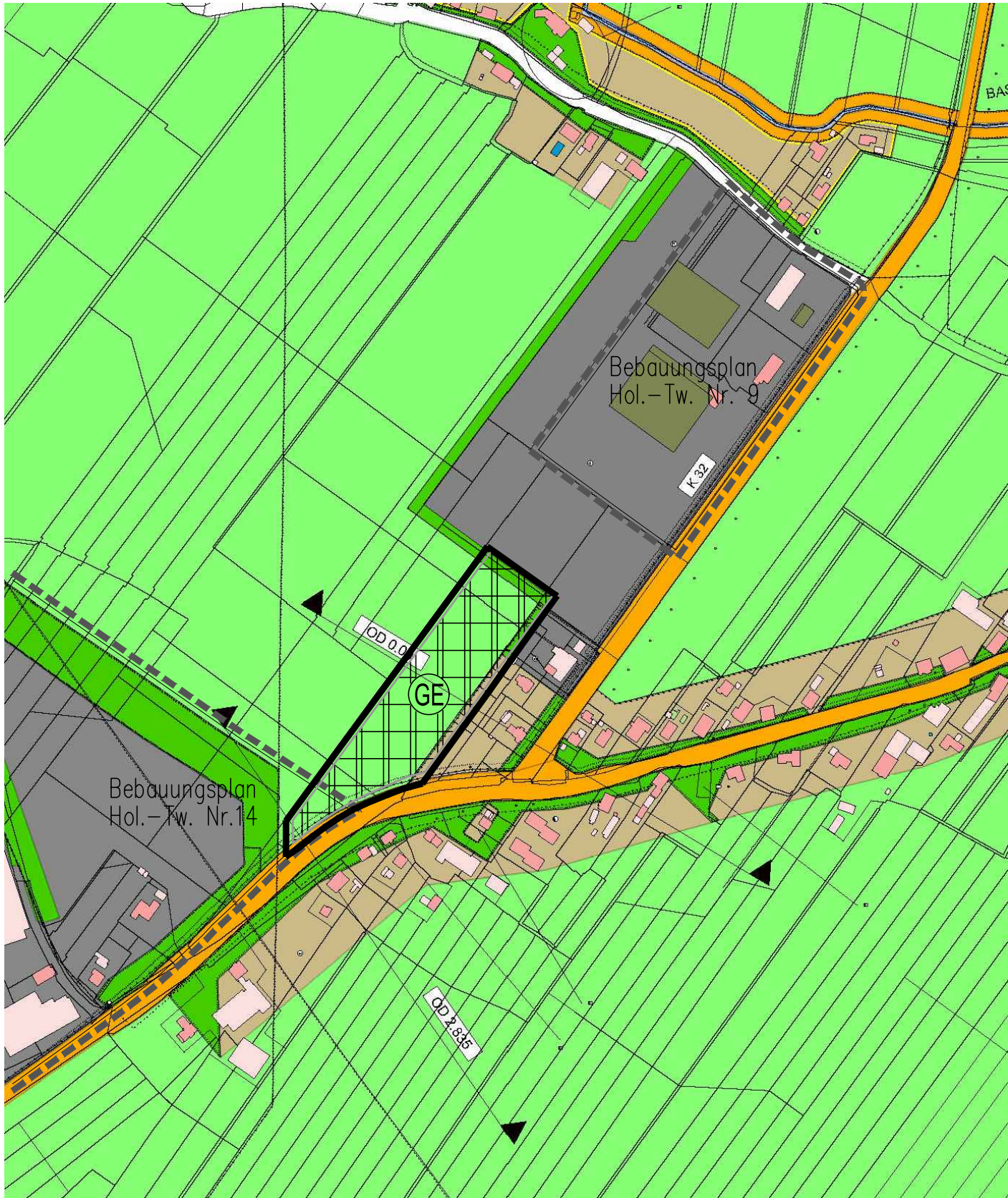
.....
- Samtgemeindebürgermeister -

6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LÜHE

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN :



Maßstab: 1 : 5.000

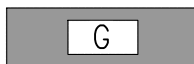


PLANZEICHENERKLÄRUNG :

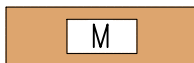
Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990
[Rechtsgrundlage]

Darstellungen im Bestand :

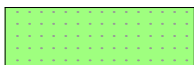
ART DER BAULICHEN NUTZUNG :



Gewerbliche Baufläche (G – § 1 (1) Nr. 3 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]
nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung



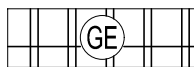
Gemischte Baufläche (M – § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]
nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung



Fläche für die Landwirtschaft (überwiegend Obstanbau) [§ 5 (2) Nr. 9a BauGB]

Darstellungen zur 6. Änderung :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :



Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]
nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN :



Räumlicher Geltungsbereich zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes [§ 5 (1) BauGB]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER :



Geltungsbereiche bestehender Satzungen nach § 30 BauGB

BEGRÜNDUNG

6. Änderung Flächennutzungsplanes SG Lühe im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Hollern-Twielenfleth Nr. 18 "GE Bassenflether Chaussee II"

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2004 / Entwurf 2012/2013)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
jeweils in den zzt. geltenden Fassungen.

2 ANLASS DER BAULEITPLANUNG

Veranlassung der beabsichtigten Bauleitplanung ist fehlendes Bauplanungsrecht nach § 30 BauGB, um genehmigungspflichtige Baurechte nach NBauO für gewerbliche Zwecke abwägungsgerecht im Sinne von § 1 (7) BauGB für ortsgebundene Betriebe realisieren zu können.

Die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne von § 1 (8) BauGB bzw. die vorliegende Planung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist mit der Darstellung von Flächen für Gewerbegebiet (GE) im Sinne der Vorgaben des RROP 2004 / Entwurf RROP 2012 sowie den vorhandenen Darstellungen des wirksamen FNP der SG Lühe (vgl. 2. Änderung FNP) verknüpft.

Auf Antrag der Fa. Garten- und Landschaftsbaubetriebes (GaLa-Bau) Winckler soll der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) derart geändert werden, um auf disponibler Fläche (vgl. Geltungsbereich zur 6. FNP-Änderung) die notwendig betriebliche Erweiterungsfläche darzustellen.

Die Samtgemeinde Lühe hat auf Antrag der Gemeinde Hollern-Twielenfleth ein Änderungsverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallel-Verfahren nach § 8 (3) BauGB bereits durchgeführt.

Die Planungsabsichten der ansässigen Firmen GaLa-Bau Winckler, Hofmosterei Holst und Elbe Obst Erzeugerorganisation sind dem Bestandsschutz, der Erweiterung und Entwicklung durch Verlagerung (Fa. J. Holst) der genannten Betriebe nördlich der Bassenflether Chaussee geschuldet. Die v. g. Betriebe sind in Bezug auf das Portfolio insgesamt als ortsabhängig und dem Obstanbau zu zuordnen.

Die Fa. Hofmosterei Holst hatte bereits ein vorhabenbezogenes Verfahren für die Flurstücke seiner Betriebsfläche nach § 12 BauGB beantragt. Dieses Vorhaben im Alten Land gilt einer Mosterei und Brennerei im Zusammenhang mit einem Eventprojekt „Apfelhaus“ rund um den Obstbau bzw. seiner örtlichen Erzeugnisse. Dieses Objekt ist nach § 30 BauGB Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Fa. GaLa-Bau Winckler hat bereits bauordnungsrechtliche Genehmigungen für die Erweiterung des bisherigen Betriebsgeländes vorliegen.

Die Fa. Elbe Obst plant derzeit Erweiterungen in Bauabschnitten, um sich u. a. den EU-Standards in Bezug auf Anforderungen der Lebensmittelbranche sowie der Veredlung bzw. Herstellung von Convenience-Produkten zu stellen. Dazu sind in einem ersten Bauabschnitt Betriebsflächen für eine Sortieranlage erforderlich, die nördlich über den rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 von 1982 hinaus ragen.

Mit diesem Verfahren können nunmehr alle Belange innerhalb eines Geltungsbereiches zusammengefasst werden und ausreichend in die Abwägung der vorbereitenden und rechtsverbindlichen Bauleitplanung eingestellt werden.

U. a. ist damit gewährleistet, dass auch alle externen Belange, d. h. insbesondere die des Außenbereiches, ausreichend in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einbezogen werden können.

Aufgrund der Aufbereitung bzw. Bewertung der naturschutzfachlichen Erhebungen sowie der Darstellungen zu den beabsichtigten Bauvorhaben sind bereits in einem Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB zum Bebauungsplanentwurf Hollern-Twielenfleth Nr. 18 in Verbindung mit § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 6. FNP-Änderung der SG Lühe durchgeführt worden.

3 VERFAHREN

3.1 Bauleitplanung - Vorbemerkung

Wiedergegeben sind hier die mit den Antragstellern sowie der Gemeinde abgestimmten Vorhaben. Ferner ist der Umweltbericht (UB) im Entwurf dem Anhang angefügt. Je nach Stand bzw. je nach Planinhalt in Bezug auf die jeweiligen Beteiligungsverfahren ist dieser ebenfalls anzupassen.

Die vorliegende Entwurfsbegründung mit der zzt. noch in Bearbeitung befindlichen Lärmtechnischen Prognose zum Parallelverfahren kann sich somit nur auf bis dato erkennbaren Planungsabsichten beziehen.

Hingewiesen wird hier auf die Absicht der SG Lühe ihren Flächennutzungsplan nach Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) generell zu überarbeiten und im Sinne des Entwurfes zum RROP 2013 in Hollern-Twielenfleth darüber hinaus gewerblichen Bauflächen darzustellen (vgl. Entwurf RROP 2012 - vgl. Regionalwirtschaftliches Gutachten u. a. Qualitätsstandorte, Kurzfassung S. 5).

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Stade wird die Zusammenfassung von planungsrechtlichen Verfahren zur städtebaulichen Beurteilung und Abwägung zur Erlangung bauordnungsrechtlicher Genehmigungen für anstehende Bauvorhaben in einem Verfahren nach § 30 BauGB befürwortet.

Auf Ebene der Samtgemeinde wie auch der Gemeinde haben sich die Planbeteiligten durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB für ein Verfahren nach § 30 Baugesetzbuch entschieden und sich auch zur Umsetzung der technischen Erschließung (vgl. Konzept zur Oberflächenentwässerung) zusammengeschlossen.

Der vorliegende Text zur ern. Entwurfsbegründung ist hinsichtlich des ern. Verfahrensschrittes nach den § 3 (2) BauGB nicht vollständig. Die sich aus den ggf. noch ergebenden Änderungen und oder Ergänzungen sowie den dazu getroffenen Abwägungen werden die Inhalte der ern. Entwurfsplanung ggf. noch ergänzen und können in Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung (zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hollern-Twielenfleth Nr. 18 im Parallelverfahren) daher noch nicht enthalten sein.

3.2 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist nunmehr in das BauGB eingebunden und nach der Bekanntmachung der Änderung vom 24.06.2004 entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden.

Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. Die vorliegende Planung ermöglicht zzt. erkennbar keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wäre. Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit entfällt damit.
- die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i. d. F. des UVP vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung ebenfalls nicht, da der Prüfwert für den unteren Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVP für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird bereits hier darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht erkennbar keine UVP durchzuführen ist bzw. durchgeführt worden ist.

3.3 Umweltbericht nach BauGB

Umweltschutzelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes in Sinne des § 2a BauGB. Die Schutzgüter werden in geeigneter Weise ermittelt (vgl. Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB) und mittels der Eingriffsregelung in der Systematik gem. Umweltbericht bewertet.

Grundsätzlich ist der Geltungsbereich zur Änderung des FNP bzw. zum Bebauungsplan Nr. 18 der Untersuchungsraum.

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Je nach Betroffenheit müssen ggf. einzelne Schutzgüter darüber hinaus gesondert betrachtet werden.

Diese Abstimmung ist mit der UNB des LK STD bereits erfolgt.

3.4 Eingriffsregelung

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph regelt auch, wie ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll.

Die v. g. Eingriffsregelung sieht eine Erfassung der Biotopstrukturen anhand der Obereinheiten des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2011) vor. Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Biotoptypen) und des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an das "Flurbereinigungsmodell" durchgeführt (s. a. Umweltbericht).

3.5 Beschlüsse zum Verfahren / Stand der Planung

- Beschluss gem. § 2 BauGB zur 6. FNP-Änderung durch SGA Lühe vom 08.10.2012
- Interne Abstimmung / Beratung der Gemeinde mit dem betroffenen Antragsteller zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur Information zur baulichen Erweiterung / betrieblichen Entwicklung der beteiligten Firmen einschließlich der Klärung planungsrechtlicher Bedingungen.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich durch Aushang
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 13.12.2012
- Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a BauGB und § 8 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.03.2013
- Feststellungsbeschluss durch den SG-Rat vom 04.12.2013.
- Vorlage zum Genehmigungsantrag
- Verfahrensstand -

4 RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICHE

Das Plangebiet erweitert den besiedelten Ortsrand von Hollern-Twielenfleth nördlich der Bassenflether Chaussee (Kreisstraße - K 32) und schließt mit der Darstellung zur 6. FNP-Änderung eine nach BauGB bisher unbeplante "Baulücke" zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 9 "Gewerbegebiet an der Bassenflether Chaussee" und Nr. 14 "Speersort". Die 6. Änderung des FNP Lühe ist von Inhalten der erneuten Beteiligung nach § 3 (2) BauGB nicht betroffen.

Der Geltungsbereich erfasst in Flur 26 der Gemarkung Hollern-Twielenfleth entlang Kreisstraße K32 zwischen den Ortslagen Wöhrden im Norden und Speersort im Süden folgende Flurstücke :

- im Norden 48/61tlw. (Erweiterung Fa. Elbe Obst),
- 48/42, 49/23, 50/19 und 51/1 (Fa. Hofmosterei Holst) und
- im Süden 48/62, 49/30 und 49/32 (Fa. GaLa-Bau Winckler).

Zzt. überlappen sich die Geltungsbereiche Nr. 14 und 18 im Bereich der Flurstücke 49/30 tlw. und 49/32. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse ist die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 beabsichtigt.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich zu v. g. Planungsabsichten (einschließlich der 6. FNP-Änderung) ca. 4,8 ha. Damit wird abschließend der künftige Ortsrand bzw. Orteingangssituation von Hollern-Twielenfleth nachhaltig durch Gewerbe (vgl. RROP 2012/2013) geprägt werden. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 18 schließt unmittelbar östlich an das rechtskräftige Gewerbegebiet Nr. 9 von 1982 an.

5 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet umfasst ca. 5 ha. Innerhalb dieser Fläche sind bereits ca. 3 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und von einem bestehenden Betrieb (Fa. GaLa-Bau Winckler) genutzt bzw. als neuen Betriebsstandort (Fa. Hofmosterei Holst) vorgesehen. Somit sollen im Rahmen dieser Planung Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Hollern-Twielenfleth, westlich der Bassenflether Chaussee (K32), südlich der Straße Wöhrden und nördlich der L140 zur Erweiterung bestehender Betriebe (Fa. GaLa-Bau Winckler und Fa. Elbe Obst) überplant werden.

Derzeit werden die unbebauten Flächen bzw. künftigen Erweiterungsflächen als Obstbauflächen intensiv genutzt. Die Betriebsfläche der Fa. Hofmosterei Holst wird bislang temporär zum Teil als Lagerplatz genutzt. Teilflächen sind als Stellflächen mit Schotter befestigt.

Die Umgebung wird im Osten von der Straße Wöhrden und im Süden von der Bassenflether Chaussee begrenzt. Im Norden schließen großflächig Obstbauflächen an. Südwestlich grenzt die Landesstraße Speersort (L140) an das Plangebiet an.

Im Plangebiet sind wasserführende Gräben vorhanden, die ortsüblich und landschaftstypisch der Oberflächenentwässerung dienen. Ferner verläuft parallel nördlich zur K 32 ein Hauptwander- und Radweg sowie ein Straßenseitengraben.

6 ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG

In Hollern-Twielenfleth besteht aktuell Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Vorhandene Betriebe müssen Betriebsflächen, Produktion und Lagerkapazitäten erweitern. Der Gemeinde liegen, wie bereits ausgeführt, konkrete Anfragen am Standort bestehender Gewerbebetriebe (Fa. Winckler und Fa. Elbe Obst Erzeugerorganisation r. V.) für notwendig erforderliche Betriebsflächen vor. Für die Fa. Hofmosterei Holst gilt es Gewerbe neu zu errichten, da der bisherige Standort innerhalb der bebauten Ortslage einer Erweiterung u. a. den Belangen des Immissionsschutzes widerspricht.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im gewerblich vorgeprägten Ortsteil Speersort zwischen dem Bebauungsplan Nr. 9 "Bassenflether Chaussee" und dem Bebauungsplan Nr. 14 "Speersort" umgesetzt werden, ohne historisch gewachsene Deichhufenstrukturen zu überprägen.

Das Aufstellungsverfahren im Sinne von § 30 BauGB zu dem beabsichtigten Bebauungsplan i. V. m. mit einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB soll neben der zur Disposition stehenden Fläche für die Landwirtschaft (Intensiv-Obstbau) am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Speersort von Hollern-Twielenfleth für gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet planungsrechtlich sichern und gilt damit gleichzeitig als erforderliche Erweiterung vorhandener Betriebsfläche an der Bassenflether Chaussee.

Alternative Standorte in der Samtgemeinde Lühe, d. h. im Sinne des RROP 2004 können weder in ausreichender Größe noch mit entsprechender Lagegunst für die zum Teil ortsabhängigen Betriebe durch die plangebende Gemeinde an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Die Gewerbeansiedlung westlich der Bassenflether Chaussee ist im Entwurf des RROP 2012 als so genannter "Qualitäts"-Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Gewerbe - Erweiterung Gewerbegebiet Speersort vorgesehen.

Es ist ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde erfolgt, aus dem ein Gesamtkonzept für die Entwicklung auch der umliegenden Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Speersort, mit der langfristigen Entwicklung als Gewerbeflächen hervorgeht.

Es ist zur Sicherung der Bauleitplanung ggf. im Rahmen der beabsichtigten Anpassung / Fortführung des Flächennutzungsplanes anzustreben, die gemischte Baufläche (M) nördlich der Bassenflether Chaussee / Ecke Speersort (L 140) zu eingeschränktem Gewerbe (eGE) zu entwickeln.

Damit sollten städtebauliche Absichten zum "Qualitäts"-Standort gem. RROP 2012 dokumentiert werden und ggf. Konflikte mit künftigen Nutzern am Standort auszuschließen.

So soll eine langfristige Abrundung und geplante Verschmelzung des Gewerbebestandes an der Bassenflether Chaussee mit dem Gewerbegebiet Speersort erzielt werden.

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Hollern-Twielenfleth, diesen Bebauungsplan Nr. 18 "GE - Bassenflether Chaussee II" zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs Gewerbeflächen gem. § 30 BauGB zu entwickeln. Darüber hinaus besteht seitens der SG Lühe die wie vor geäußerte Absicht, diesen gewerblichen "Qualitäts"-Standort im Sinne des RROP 2012 nach interkommunaler Abstimmung mit der Stadt Stade weiter zu entwickeln.

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RAUMORDNUNG / LANDESPLANUNG

7.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) (Entwurf zum RROP 2012 / 2013) des Landkreises Stade.

Die Flächen der Samtgemeinde Lühe in der Mitgliedsgemeinde Hollern-Twielenfleth, westlich der Bassenflether Chaussee sind im Entwurf zum RROP 2012 / 2013 als Qualitätsstandort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Gewerbe - Erweiterung GE Speersort bewertet und ausgewiesen (vgl. Regionalwirtschaftliches Gutachten als Fachbeitrag zum RROP-Entwurf 2012 - Konzeption für die zukünftige regionale Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung im LK STD, regecon Tostedt 12/2009). Die L 140 (Speersort) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

7.2 Darstellungen zum wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe weist den Planungsraum in seiner Fassung zur 2. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung sowie als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt, die sich entlang der Bassenflether Chaussee bis zur L 140 fortsetzt.

Die westlich liegenden Obstbauflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Als Pufferzone ist zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Gewerbeflächen, eine breite Eingrünung dargestellt. Im Nordosten (Wöhrden) grenzt gemischte Baufläche (M) an.



Ausschnitt wirksamer FNP SG Lühe (Stand : 2. Änderung - ohne Maßstab)

Die v. g. Ausführungen zur 2. Änderung sind nach wie vor zutreffend und hier auszugsweise wiedergegeben :

... " 2.2 Änderungspunkt - Gewerbliche Baufläche an der K 32

2.2.1 Planungsanlass

Im Änderungsbereich haben sich zwei Betriebe der Obstverarbeitung angesiedelt. Dadurch wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan an die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung anzupassen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1995 wurde auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an diesem Standort verzichtet, um das Planungsziel der Konzentration von Gewerbeflächen auf wenige Bereiche deutlich zu machen.

Aus diesem Grunde wurden im Kreuzungspunkt von K 30 und L 140 ca. 38 ha gewerbliche Baufläche dargestellt und auf eine Darstellung von Flächen in diesem Änderungsbereich verzichtet, obwohl hier der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 bestand.

Da das Gewerbegebiet Speersort II (Bebauungsplan Nr. 14) in der Erschließung aufwendig war, wurden die Baurechte in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 genutzt. Dieser Entwicklung wird durch die hier vorgenommene Darstellung als gewerbliche Baufläche gefolgt. Zudem wird die Fläche vergrößert, um vorhandenen Betrieben der Obstverarbeitung Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Gleichzeitig erfolgt eine entsprechende Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Änderungspunkt 2.1.

Planungsziel der Samtgemeinde bleibt es weiterhin, gewerbliche Bauflächen auf wenige Bereiche zu konzentrieren. Die gewählte gewerbliche Baufläche liegt entsprechend des generellen Entwicklungskonzeptes der Samtgemeinde am übergeordneten Straßennetz, sie kann über die geplante A 26 erschlossen werden und sie ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Teile des Änderungsbereiches sind durch den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet an der Bassenflether Chaussee" der Gemeinde Hollern-Twielenfleth städtebaulich auf die anvisierte bauliche Nutzung vorbereitet worden. Dieser Bebauungsplan wurde bereits am 25.02.1982 rechtsverbindlich. " ...

... " Planungsziel der Samtgemeinde ist es, den angesiedelten Betrieben den notwendigen Erweiterungsbedarf zu sichern. " ...

Im Vorfeld wird seitens der Samtgemeinde derzeit geprüft, in welchem Umfang die Erweiterung von Gewerbeflächen nördlich der Ortslage Speersort bauleitplanerisch in der anvisierten generellen FNP-Anpassung im Sinne der Vorgaben des RROP 2012 vorgesehen werden kann, so dass langfristig eine Verschmelzung der gewerblichen Entwicklung für Gewerbe und Industrie mit den bestehenden Bebauungsplänen in der Ortslage Speersort verwirklicht wird. Aus diesem Grund unterbleiben differenzierte Darstellungen zur Landschaftsplanung. Rechtsverbindliche Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes regeln ausreichend die erforderliche Entwicklung aus der Darstellung zur 6. FNP-Änderung im Sinne von § 8 (2) BauGB.

Als Vorteile für den gewählten Standort sind u. a. das überörtliche Verkehrsnetz einschließlich Gleis- und Hafenanbindung zu nennen. Daher erfolgte u. a. auch keine Alternativen-Prüfung.

HINWEIS :

Die digitalisierte Fassung des FNP ist in Bezug auf die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche zur 2. Änderung - Teiländerung 2.2 sowie zum Bebauungsplan Nr. 14 nicht mit den Fassungen zur jeweiligen Bekanntmachung kongruent. Unterstellt werden zeichnerische Übertragungsfehler aufgrund unterschiedlicher Kartengrundlagen.

7.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

- Natürliche Grundlagen

Flussmarschen, Bodenart 155: Feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden.

- Klimabezirk : Niedersächsisches Flachland

Potenziell natürliche Vegetation: Eschen (*Fraxinus excelsior*) - Auenwald. Das Gebiet liegt in einem großräumigen Defizitbereich (Defizite für Arten und Lebensgemeinschaften).

7.4 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders zu schützender Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den LK Stade noch die Umweltkarten des NLWKN weisen auf mögliche Betroffenheit hin.

Eine UVP-Vorprüfung für den benachbarten Bebauungsplan Nr.14 Speersort hat eine Betroffenheit des besonderen Artenschutzes nicht festgestellt.

Nach Beteiligung der UNB des Landkreises im Rahmen von § 4a BauGB ist geklärt, dass die Planung besonders geschützte Arten nicht betrifft. Es ist die vorgelegte Potentialabschätzung mit den Tierartengruppen Brutvögel sowie Amphibien ausreichend.

Planungsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf geeigneten Flächen der jeweiligen Grundstückseigentümer überwiegend auf externen Kompensationsflächen erbracht (vgl. Anhang - Umweltbericht).

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / PLANINHALTE

8.1 Allgemeines

Das Gewerbegebiet wird städtebaulich als Fortsetzung der benachbarten Gewerbeflächen an der Bassenflether Chaussee im Sinne der Regionalplanerischen Vorgaben (vgl. Entwurf RROP 2012/2013) entwickelt. Es ist insgesamt Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO nach der besonderen Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO geplant.

Die Festsetzung für Nutzungen nicht wesentlich störender Betriebe gem. § 8 BauNVO ist insbesondere der zum Teil schutzbedürftigen Wohnnutzungen im unmittelbar angrenzenden Bereichen der Ortslagen Speersort und Wöhrden geschuldet.

Die derzeit bestehenden und sich entwickelnden Betriebe sind in Bezug auf ihre Eigenschaften als verträglich zu klassifizieren und erkennbar nach § 8 BauNVO zulässig. In Bezug auf die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind aufgrund der Anforderung des GAA Cuxhaven (vgl. Stellungnahme vom 15.01.2013 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) lärmtechnische Untersuchungen erfolgt. Die Prognose zum GaLa-Betrieb Winckler liegt inzwischen vor (vgl. Anhang - Schallimmissionsprognose) und stellt im Ergebnis der beabsichtigten Nutzungen verträgliche Nachbarschaften fest.

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grundstücksgröße und Bebauungsdichte (Grundflächenzahl (GRZ)) richten sich nach dem aktuellen Bedarf und Bedürfnissen bzw. Eigenart der betroffenen Firmen. Die Maße der baulichen Nutzung entwickeln sich aus mehr oder minder aus den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 "GE - Bassenflether Chaussee".

Insbesondere zum Erhalt und Pflege des Orts- und Straßenbildes ist vorgesehen, in Anlehnung an die rechtskräftigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH) des "GE - Bassenflether Chaussee" für die erste Baureihe zu übernehmen. Die geänderten Festsetzungen zu den Trauf- bzw. Firsthöhen als Maß der baulichen Nutzung sind allein den aktuellen Erkenntnissen des Investors zum Projekt der Hofmosterei geschuldet.

Dabei werden abweichend für die zweite Baureihe Firsthöhen zugelassen, die den betrieblichen Anforderungen in Bezug auf Lagerzwecke bzw. Produktionsbetrieb je nach betrieblicher Eigenart worden.

Aber auch Gründe der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind bei der Gliederung von Trauf- und Firsthöhe berücksichtigt.

Die gewählte Traufhöhe in erster Baureihe ermöglicht noch eine ortstypische Dachform und Neigung. Die festgelegte Firsthöhe der zweiten Baureihe unterliegt betrieblich abgestimmten Belangen und baulichen Ansprüchen unabhängig einer Dachneigung und gilt somit der Höhe baulicher Anlagen als "Deckel". Die zuvor beschriebene Gliederung bzw. Differenzierung zwischen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist ebenfalls der Gestaltung von Orts- und Straßenbildes geschuldet. Insbesondere die Abstufung gegenüber der vorhandenen Bebauung Sperrort / Ecke Bassenflether Chaussee gilt der Berücksichtigung des Bestandsschutzes, ohne die betrieblichen Belange des angrenzenden GaLa-Baubetriebes zu vernachlässigen.

Die Bassenflether Chaussee (K 32) gilt zumindest südlich der Schwinge u. a. ins Alte Land und dann mittelbar erster Zugang an die Elbe und gehört somit im weitesten Sinne zum beabsichtigten "Weltkulturerbe".

In diesem Zusammenhang sind auch die linearen Flächen zur Entwicklung-, Pflege und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) sowie die Einzelbaumfestsetzungen zur Unterstützung der v. g. Belange zu nennen.

Einzelbäume und lineare Anpflanzungen sind geeignet, örtlich visuell untypisch höhere Kubaturen im Maßstab zu harmonisieren.

Auf den zurückliegenden Bauflächen sind abweichende Firsthöhen (FH) vorgesehen, um den erforderlichen Eigenarten der geplanten baulichen Anlagen entsprechen zu können.

Aufgrund der jeweiligen Planungsabsichten sowie der sich ergebenden überbaubaren Flächen ist offene (o) Bauweise bzw. eine abweichende (a) Bauweise im Sinne von § 20 BauNVO zugunsten von Gebäudelängen von über 50 Meter Länge vorgesehen.

Gegenüber bestehenden wohnbaulichen Nachbarschaften an der Bassenflether Chaussee ist die Gewerbenutzung im Sinne von § 1 (4) BauNVO eingeschränkt. Konkrete Angaben zum ggf.

erforderlichen Maß der Einschränkung in Bezug auf geforderte Verträglichkeit von Nachbarschaft wird zzt. durch eine Lärmtechnische Untersuchung geprüft. Lösungsansätze zu bestehenden oder ggf. absehbaren Konflikten unter Nachbarschaften sowie Belange zum Bestandsschutz sind im Rahmen dieser Bauleitplanung zu erreichen.

Aus Gründen des Betriebsablaufes ist auf der Erweiterungsfläche für den GaLa-Bau Winckler auf die Überbauung verzichtet und nur offene Lagerungen für GaLa-Baumaterial bzw. Fläche für Ausstellung von Mustereponaten sowie Garten- und Landschaftsbaumaterialien beabsichtigt.

8.3 Grünordnung / private Grünfläche (pG)

Eine gewisse Durchgrünung des Gebietes soll als grünordnerisches Grundgerüst etabliert werden. Daher sind Pflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume an der Bassenflether Chaussee vorgesehen. An der Bassenflether Chaussee soll als Eingriffsminderung ein "Allee-Charakter" hergestellt werden. Parallel zum bestehenden Radweg soll eine Reihe Einzelbäume (analog zu der auf der anderen Straßenseite vorhandenen Baumreihe) auf privatem Baugrund gepflanzt werden.

Angesichts der geplanten Erweiterung der Bauflächen nach Westen, erscheint es nicht sinnvoll, eine durchgehende Gehölzanpflanzung am Rand der Gewerbeflächen zu schaffen. Die nördlichen Flächen dienen zzt. Obstbauplantagen. Eine Eingrünung erscheint im Bereich nördlich der 6. FNP-Änderung nicht zielführend, zumal hier die Erweiterung von Gewerbeflächen langfristig geplant ist (vgl. RROP 2012).

Vielmehr sollen die Ausgleichspflanzungen, soweit im Plangebiet vorgenommen, entlang der ständig wasserführenden Gräben angelegt werden. Dabei ist die Unterhaltung und maschinelle Räumung der Gräben zu beachten.

Wesentliches Element der Grünordnung stellt die private Grünfläche (pG) direkt an der L 124 dar. Der hier unmittelbar betroffene Ortseingangsbereich soll in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Speerort" korrespondieren. Als nördliches "Tor ins Alte Land" (Thema Weltkulturerbe) ist beabsichtigt, diese private Grünfläche als eine Art "Visitenkarte" des ansässigen GaLa-Baubetriebes gestaltend zu begrünen.

8.4 Gestaltung nach NBauO

Im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Folgende Festsetzungen nach § 84 NBauO wurden zur Pflege und Weiterentwicklung des Ortsbildes getroffen :

Stapelungen und Schüttungen dürfen zum Schutz der Nachbarschaft eine Höhe von 4 m über natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Zäune zum sicheren Abschluss der Grundstücke zulässig. Empfohlen werden aus Sicht der Ortsbildpflege begleitende Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

Mindest- und Höchstdachneigungen sind aufgrund der gewerblichen Nutzungen nicht angebracht. Bei flach geneigten Dachformen ist ggf. die zulässige Firsthöhe gleichzeitig Traufhöhe.

Für Dach- und Außenwandflächen wurden mit Rücksicht bestehender Fassadengestaltungen keine Festlegungen getroffen.

Wesentlicher sind Regelungen zu Größe, Art und Lage von Werbeanlagen. Diese sind im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes getroffen (vgl. Planbild - Örtliche Bauvorschriften).

Durch diese gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitlicher Charakter des Plangebietes und eine Einpassung des Gebietes in die Kulturlandschaft Altes Land erreicht werden.

8.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Als Option einer künftigen Anbindung im Sinne der weiteren Gewerbeentwicklung (vgl. RROP 2012) ist eine Festsetzung für öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Zzt. befindet sich dieser Flächenansatz noch im Privateigentum. Langfristig ist ggf. auch nur eine betriebliche bzw. private Zufahrt zugunsten des GaLa-Baubetriebes vorgesehen. Auf die Stellungnahme des zuständigen Straßenbaulastträgers vom 15.01.2013 wird hier verwiesen.

Die festgesetzte Anbindung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (vgl. Darstellung FNP) und ist nach Aussage der zuständigen Straßenbaubehörde aus Verkehrssicherheitsgründen denkbar.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)

Die getroffenen Festsetzungen zu den SPE-Flächen dienen der nachhaltigen Gliederung der Gewerbebetriebe entlang der Bassenflether Chaussee und damit vorrangig der Entwicklung und Pflege des Orts- und Straßenbildes (Thema Weltkulturerbe). Gleichzeitig gelten sie als Retentions-

flächen in Anlehnung an ortstypische Mulden- / Grabenstrukturen (vgl. Anhang - Entwurfskonzept Oberflächenentwässerung).

Die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zu Ziffer 6 im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 3 (2) BauGB zur Ausnahmeregelung soll den örtlichen Bedingungen entsprechen und damit den obstverarbeitenden Betrieben dienen. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist dadurch nicht erkennbar. Als Art der Ausnahme bzw. Befreiung im Sinne von § 31 (1) BauGB ist es daher nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, die SPE-Fläche zwischen den Betriebsflächen der Firmen Hofmosterei J. Holst und der Elbe Obst Erzeugerorganisation betriebsbedingt als Verkehrsfläche zu nutzen.

Die Art der Ausnahme zur Anpassung der Flächengeometrie dient allein der Berücksichtigung örtlicher Situationen in Bezug auf die vorhandene Anbindung der Grundstücke an die Kreisstraße (vgl. a. Protokoll der Sitzung der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 20.06.2013).

Die beabsichtigte Ausnahme bzw. Befreiung ist im Umfang auf 200 qm begrenzt.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt, wie auch bisher, direkt über die Anbindung an Bassenflether Chaussee (K32).

Die spätere Anbindung (vgl. Planbild - Option als öffentliche Verkehrsfläche) einer möglichen Erweiterung "Qualitäts-Gewerbestandort" Speersort im Sinne der Planungsabsicht der SG Lühe ist innerhalb der OD-Grenze, erschließungstechnisch sinnvoll (vgl. a. vorläufige Stellungnahme des Straßenbaulasträgers), verkehrssicher und unmittelbar an die L140 vorgesehen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde des Landes, als zuständiger Straßenbaulasträger für die L140, ist bereits vorab erfolgt.

Ferner wird es erforderlich, diese Situation im Sinne von § 11 BauGB zwischen Eigentümer und Gemeinde einvernehmlich zu regeln. Die Beteiligten sind sich darüber bereits einig.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist diese Anbindung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bereits durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese Lösung ist auch im Interesse der Fa. GaLa-Bau Winckler. Einzelheiten sind, wie zuvor bereits beschrieben, Regelungen zum städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vorbehalten.

9.2 Innere Verkehrserschließung

Aufgrund der jeweilig beabsichtigten Betriebsflächen ist eine interne Erschließung nicht erforderlich, da es darüber hinaus keine weiteren Angebotsflächen zu erschließen gilt.

9.3 Ruhender Verkehr

Auf den jeweiligen Betriebsflächen sind eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Angestellte und oder Besucher vorhanden bzw. möglich. Weitere Angaben zur Anzahl erforderlicher Stellplätze ergaben sich aus den bauordnungsrechtlichen Genehmigungen.

Öffentliche Stellplätze sind erkennbar nicht erforderlich.

9.4 Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Regenrückhaltung für die Gewerbeflächen insgesamt muss neu geregelt werden. Hierzu ist ein Konzeptentwurf zur Regenrückhaltung durch das Ing.-Büro Lüneberg erarbeitet worden (vgl. Anlage - Systemskizze zur Oberflächenentwässerung bzw. Anhang - Erläuterungsbericht Oberflächenentwässerung). Aus den Vorabstimmungen u. a. mit dem zuständigen Wasser- u. Bodenverbandes (WBV) sind in den SPE-Flächen auch Retentionsmaßnahmen vorgesehen.

Insgesamt sollen vorhandene Grabenstrukturen genutzt bzw. neue Gräben bzw. Mulden entstehen, um eine ordnungsgemäß Rückhaltung nach den ATV-Richtlinien zu ermöglichen.

Vorhandene und neue Grabenstrukturen sollen möglichst naturnah und landschaftstypisch einschließlich grabenbegleitender Vegetation ausgebildet werden. Die erforderliche maschinelle Unterhaltung bzw. Räumung ist zu berücksichtigen.

Diese Leistungen verbleiben satzungsgemäß beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwasser gilt als nachgewiesen.

Einzelheiten sind der Entwurfsplanung (vgl. Anhang - Ing.-Büro Lüneberg, Großenwörden) zu entnehmen.

Die Planung beruht auf dem bestehenden Entwässerungssystem einschließlich der vorhandenen Vorflut. Ergänzt wird das System um entsprechende Volumen und entsprechenden Rückhaltefläche, die jeweils den versiegelten bzw. überbauten Betriebsflächen zugeordnet sind.

9.5 Technische Ver- / Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EWE AG. Im Plangebiet sind ausreichend Flächen für mögliche Standorte für erforderliche Trafostationen vorhanden. Sie sind nach § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Versorgung ist derzeit bereits gesichert.

Die Gasversorgung der Gemeinde Hollern-Twielenfleth gehört zum Versorgungsgebiet der Stadtwerke Buxtehude. Eine Versorgung ist derzeit bereits gesichert.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Trinkwasserverband Stader Land gesichert. In wie weit im Plangebiet auch Großmengen an Trinkwasser bzw. Produktionswasser uneingeschränkt zur Verfügung stehen, muss im weiteren Verfahren bzw. im Einzelfall bei Bedarf geklärt werden. Eine Versorgung ist derzeit bereits gesichert.

Der Netzausbau für Telekommunikationsmedien ist ebenfalls bereits gesichert.

Die Oberflächenentwässerung für unverschmutztes Regenwasser soll weiterhin über offene Gräben erfolgen, soweit das Wasser unbedenklich in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Ableitung ist zu drosseln, damit für das Gebiet des Wöhrdener Schleusenverbandes eine maximale Ableitung von 1,5 l/s/ha erreicht wird. Dazu wird ein System aus vorhandenen und geplanten offenen Grabensystemen im Bereich der jeweiligen Betriebsflächen vorgesehen, die für einen verzögerten Regenwasserabfluss sorgen. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Schleusenverband ein hydraulischer Nachweis geführt worden (vgl. Anhang - Erläuterungsbericht Ing.-Büro Lüneberg).

Träger der Abwasserbeseitigungsanlagen ist der Abwasserzweckverband Altes Land / Geestrand. Das Plangebiet ist gegenwärtig bereits an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

Es ist zu beachten, dass gewerbliche Abwässer nur unter Beachtung der Indirekteinleiterverordnung vom 10.10.1990 in das Kanalnetz eingeleitet werden dürfen. Der Abwasserzweckverband ist weiterhin bei der Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben zu beteiligen.

Eine Satzung des Landkreises Stade regelt den Anschluss aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllbeseitigung zur Deponie in Wischhafen. Sondermüll ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Zwischenlagerung ist auf den Betriebsflächen nur temporär, d. h. Einhaltung regelmäßiger Abfuhrtermine, nicht endgültig oder längerfristig gestattet. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) von 2012 ist zu beachten.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dem Landkreis Stade Anzeige zu machen.

9.6 Brandschutz

Für erhöhte Brandgefahr wird die zuständige Samtgemeinde im Abstimmung mit dem Wasserverband bzw. dem Gemeindebrandmeister für die Herrichtung von entsprechend erforderlichen Löschwasserentnahmestellen sorgen.

Die Hinweise des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfs zu beachten.

9.7 Akzo Pipeline

Auf die vorhandene Pipeline-Trasse der Akzo Nobel Salz GmbH, Aussollungsbergwerk Hollenbeck, ist als Kennzeichnung bzw. Hinweis übernommen. Die vorliegende Planung berührt die Trasse der Pipeline im Bestand nicht. Beim Ausbau von Zufahrten an die L 124 "Speersort" sowie zur K 32 "Bassenflether Chaussee" ist die Lage und Überbauung der Trasse zu beachten.

10 UMWELTSCHUTZ

10.1 Ausgleichs- / Kompensationsstrategie

Nach derzeitiger Einschätzung wird infolge der Planung voraussichtlich vor allem der Eingriff in den Boden und damit auch auf das Grundwasser durch die zukünftige Versiegelung auszugleichen sein. Für den planungsrechtlichen stehen z. T. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Für alle 3 Betriebe besteht ein unterschiedlich großes Eingriffsdefizit. Für die entsprechenden Betriebsflächen sind vom Büro Landschaftsplanung K. Ebler zusätzlich externe Kompensationsflächen ermittelt und bewertet worden.

Die jeweilige Erforderlichkeit zum Eingriffsdefizit sowie die jeweiligen angebotsorientierten Kompensationsflächen sind im Entwurf zum Umweltbericht erläutert (vgl. Anhang - Entwurf Umweltbericht).

10.2 Immissions- / Emissionsschutz

Die Nutzungen im Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Betriebe bzw. so gegliedert, dass emittierende Nutzungen eher im mittleren bzw. nordöstlichen Teil des Plangebiets möglich werden können.

Im südlichen Bereich, der Ortslage Sperrsort nahe liegend, sind differenzierte Nutzungsbeschränkungen getroffen worden.

Erhebliche Störungen oder Beeinträchtigungen der Umgebung sind aufgrund der Gebietsausweisung (eGE - eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie Eigenarten und Zweckbestimmung des bestehenden Betriebes (vgl. 6. Änderung Flächennutzungsplan - Erweiterung Betriebsfläche GaLa-Baubetrieb) nicht zu erwarten (vgl. Anhang - Schallimmissionsprognose Ing.-Büro Leschnik).

Aus den Kap. 7 und 8 wird hierzu zitiert :

... " 7. Diskussion der Ergebnisse

Durch Betriebe, die in der Nachbarschaft des zu beurteilenden Betrieb liegen und die ebenfalls nach TA-Lärm zu beurteilen sind, ist eine Vorbelastung durch Gewerbelärm gegeben, die bei der Beurteilung des Betriebes Winckler zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung ergeben sich an den ausgewählten Immissionspunkten Beurteilungspegel, die die Grenzen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohngebiete nicht überschreiten (Kap. 6.2 und Tab. 5). Das Ziel, an Wohngebäuden möglichst die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten, wird damit erreicht.

Aber selbst wenn der tatsächliche Betriebsablauf von dem gewählten Szenarium dahin gehend abweicht, dass laute Tätigkeiten längere Zeit einwirken als angenommen, und es dann ggf. zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete käme, würde das nicht zwangsläufig eine unzumutbare Belastung für die Nutzer der Wohngebäude bedeuten. Im Falle einer gemischten Nutzung von Gebieten, wie sie hier vorliegt, muss grundsätzlich eine Abwägung der Interessen von Gewerbe und Wohnen, die unmittelbar aneinander grenzen, erfolgen. Diese Grenze wäre sicherlich dann überschritten, wenn die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete übersteigen würden, doch davon sind die ermittelten Immissionsrichtwerte weit entfernt (mehr als 5 dbA Abstand).

Der Lärm, der durch den Betrieb auf öffentlichen Straßen verursacht wird, ist gegenüber dem Lärm durch öffentlichen Verkehr wegen des vergleichsweise hohen öffentlichen Verkehrsaufkommens vernachlässigbar (s. Kap. 6.3 und Tab. 6). Es besteht hinsichtlich des betrieblichen Verkehrslärms kein Handlungsbedarf für betriebliche Änderungen.

Hinsichtlich des Spitzenlärms hatte sich ergeben, dass das Spitzenlärmkriterium, nachdem einzelne Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert nur begrenzt überschreiten dürfen, auch bei einer Einstufung der Gebiete, auf dem die Immissionspunkte liegen, als „WA“-Gebiete erfüllt wird (s. Kap. 6.4)

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsfläche durch die Fa. Winckler keine unzulässig und unzumutbar hohen Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu erwarten ist. Eine Genehmigung der Anlage kann nicht verweigert werden. "...

Im nördlichen Bereich (Erweiterung Fa. Elbe Obst) ist zzt. eine Schallimmissionsprognose in Bearbeitung, die auch die langfristige Betriebserweiterung der Fa. Elbe Obst berücksichtigen wird. Zzt. ist die Immissions- / Emissionssituation gegenüber der Ortslage Wörden durch den Neubau /

Erweiterung der Sortierhalle ohne Auswirkung. Die langfristig zu erwartende Betriebserweiterung der Fa. Elbe Obst zur Anpassung an EU-Standards wird durch eine Anpflanzung und damit durch Abstand gegenüber der Nachbarschaft an der Wöhrdener Straße abgeschirmt. Aus Erfahrungen mit vergleichbaren Betriebsanlagen der Fa. Elbe Obst im LK Stade ist die schalltechnische Situation als verträglich zu bezeichnen, zumal Fahrverkehrs sich auch künftig auf die heutigen Betriebsabläufe beschränken werden. Nachweise werden im Rahmen der Erweiterungen erbracht. Durch diesen Bebauungsplan können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegen die Straßenbauverwaltung abgeleitet werden. Die übrigen gesetzlichen Vorschriften zum Immissionschutz werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans wird der Kfz-Verkehr auf der K 32 und L 140 nur unwesentlich ansteigen, da durch die bestehenden Betriebe bereits Ziel- und Quellverkehrs bestehen. Die Steigerung ist in ihrer Größenordnung nicht genau vorhersagbar.

Es ist zu erwarten, dass der Verkehr zur Erschließung der Gewerbeflächen überwiegend über die K 32, L 140 und K 30 auf das übergeordnete Fernverkehrsstraßennetz abgeleitet wird, so dass erhebliche Belastungen der Ortslage Speersort nicht zu erwarten sind. Ein gesetzlicher Schutzanspruch gegen Verkehrszunahmen auf bestehenden Hauptstraßen besteht nicht.

10.3 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung aufgrund der historisch intensiven sowie der aktuellen Nutzungen Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Im Süden grenzt die Planung an die L140 (Deichhufensiedlung). Geschützte Einzelbaudenkmale oder geschützte Gruppen baulicher Anlagen befinden sich im Plangebiet nicht.

Im Rahmen der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Antragstellungen kann für Gebäude im denkmalpflegerischen Interessenbereich eine denkmalrechtliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade ggf. erforderlich werden.

10.4 Bodenschutz / Altlasten

Der Planbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht überprüft worden. Örtliche Erkenntnisse und Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet liegen beim LK Stade nicht vor. Sollten sich im Rahmen der Planrealisierung oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Stade zu verständigen.

11 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gilt der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Eingriffe müssen minimiert werden, darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Grundsätzlich besteht das planerische Vorgehen bei der Umweltprüfung aus der Bestandsaufnahme der Umwelt und der Prognose künftiger Entwicklung. Die Prüfung von Alternativen ist aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben sowie der hier bereits bestehenden Betriebsstandorten u. a. als Aufgabe dieser FNP-Änderung nicht erfolgt.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs richten sich nach dem in Niedersachsen geltenden Kompensationsrahmen (vgl. Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (NMELF)) und können dem Anhang entnommen werden.

11.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist hinsichtlich der Systematik zu § 2a BauGB (vgl. Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB) auf die geänderten städtebaulichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Hollern-Twielenfleth Nr. 18 entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet worden.

An dieser Stelle ist der Umweltbericht in die Begründung integriert (vgl. Anhang zur Begründung) !

... " 8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Hollern-Twielenfleth überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „GE - Bassenflether Chaussee II“ ein Areal von ca. 4,8 ha.

Die Eingriffe werden den jeweiligen Grundstückseigentümern (Elbe-Obst, Hofmosterei Holst, Gartenbau Winckler) zugeordnet.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Teile des Schutzgutes Boden ist der Ausgleich im Rahmen des Plangebietes möglich. Der verbleibende Ausgleich für das Schutzgut

Boden (Flächenversiegelung) wird auf der Poolfläche in der Gemeinde (Jork, OT) Ladekop bzw. in der Gemeinde Stadt Stade (Hollerner Moor) erbracht.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Somit kann der Eingriff, bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, durch den Bebauungsplan Nr. 18 „GE - Bassenflether Chaussee II“, als ausgeglichen angesehen werden. " ...

12 AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG

12.1 Auswirkungen

Mit der Planung sind Auswirkungen auf unterschiedlichen Ebenen verbunden.

Auf eine Gender-Prüfung (geschlechterspezifische Auswirkung der Planung) wurde verzichtet.

Der Bau der Gewerbeflächen führt zu einer erhöhten Bodenversiegelung und einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Die Auswirkungen sind allerdings aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Schadstoffeinträge) nicht als besonders schwerwiegend zu beurteilen.

Eingriffsdefizite der jeweiligen Betriebsflächen werden durch Maßnahmen und Neupflanzungen im Plangebiet sowie auf externen Flächen ausgeglichen.

Dass erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen auftreten, ist sehr unwahrscheinlich, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit - bei intensiver Bewirtschaftung der jetzt vorhandenen Obstplantage - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch Freianlagen und Grünbereiche neuer Lebensraum geschaffen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen, bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht erheblich. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr erzeugt, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs vertretbar erscheint.

Das Landschaftsbild ist durch die Obstplantagen und vorhandene sehr hohe Gewerbebauten geprägt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dadurch nicht zu erwarten.

Zu weiteren Erkenntnissen im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren werden Ergänzungen zu erwarten sein bzw. abwägungsgemäß erfolgen !

12.2 Planungsalternativen

Das Planungsziel, Gewerbeflächen bereitzustellen, könnte grundsätzlich auch an einem anderen Standort erreicht werden. Neben der Verfügbarkeit spricht jedoch für diese gewählten Flächen, dass sie vorwiegend bereits bestehenden Betrieben dient und unmittelbar an vorhandenen Gewerbeflächen liegen und daher hier als Erweiterungsflächen bzw. ergänzenden Gewerbeflächen sinnvoll sind. Hierbei ist insbesondere der Aspekt Lärmschutz in Bezug auf den Bestands- und Nachbarnschutz bei anderen Standorten ohne unmittelbaren Zugang zum überörtlichen Verkehrsnetz einschließlich Gleis- und Hafenanbindung zu nennen.

13 SONSTIGES PLANRECHT

Eine rechtsverbindliche Satzung nach § 30 BauGB besteht in unmittelbarer Umgebung durch die rechtsverbindlichen Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Bassenflether Chaussee" von 1982 einschließlich der 1. Änderung von 1999 sowie zum Bebauungsplan Nr. 14 "Speersort" von 1997.

Die benachbarten Geltungsbereiche sind, anders als zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 nicht auf einander abgestimmt. Wie bereits zuvor in Kap. 4 ausgeführt, überlappen sich zzt. die Geltungsbereiche Nr. 14 und 18 im Bereich der Flurstücke 49/30 tlw. und 49/32. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse ist die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 beabsichtigt. Entschädigungsrechtliche Ansprüche nach BauGB bestehen erkennbar zzt. nicht.

14 UMSETZUNG / MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Die Betriebsgrundstücke des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 18 befinden sich im Eigentum bzw. im vertraglichen Zugriff der jeweiligen Betriebe. Bodenordnende Maßnahmen sind, abgesehen von üblichen Regelungen zwischen den Planbeteiligten gem. § 11 BauGB, nicht

erforderlich.

Im weiteren Verfahren sind noch Abstimmungen zu Maßnahmen der Umsetzung erforderlich. Diese können ausreichend auf der Grundlage durch Ergänzung der städtebaulichen Verträge erfolgen.

15 FLÄCHENBILANZ

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	ha
Teilfläche Fa. Elbe Obst :		
- Fläche für GE-Gebiet, davon	7.270 qm	
- bebaubare Fläche		1,28 ha
mit GRZ von 0,6 qm überbaubar	4.750 qm 4.360 qm	
- SPE-Fläche	5.540 qm	
Teilfläche Fa. Hofmosterei Holst :		
- Fläche für GE-Gebiet, davon	19.800 qm	
- bebaubare Fläche		2,44 ha
mit GRZ von 0,6 qm überbaubar	13.410 qm 8.050 qm	
- SPE-Fläche	4.550 qm	
Teilfläche Fa. GaLa-Bau Winckler :		
- Fläche für eGE-Gebiet, davon	9.050 qm	
- bebaubare Fläche		
mit GRZ von 0,6 qm überbaubar	5.450 5.440	
- SPE-Fläche	560 qm	1,08 ha
einschl. RRB-Fläche	400 qm	
- private Grünfläche (pG)	1.050 qm	
- öffentliche Verkehrsfläche	150 qm	
Externe Kompensationsflächen, insgesamt		0,62 ha
Gesamtfläche / Geltungsbereiche einschl. externe Kompensationsflächen	48.070 qm	4,81 ha (5,42 ha)

STEINKIRCHEN, den 04.12.2013

.....
- Samtgemeindegemeinderat -

Für die Samtgemeinde Lühe aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
Guleke-Partner@T-online.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
*
04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de