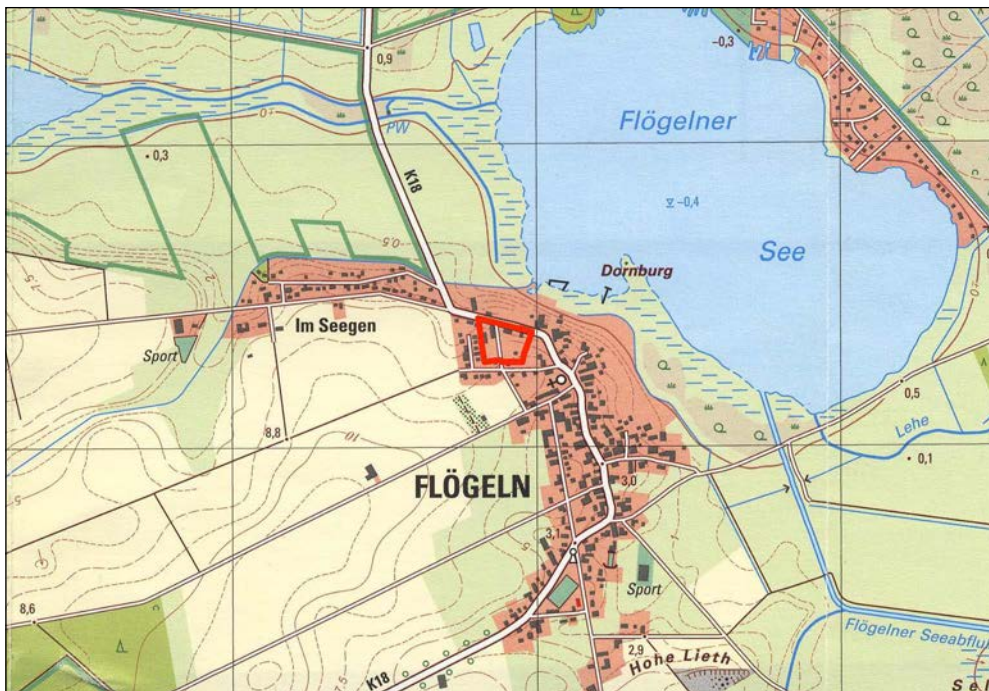


Stadt Geestland
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 6
„Am Neuenwalder Weg“, Ortschaft Flögeln
- 1. Änderung -



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

Begründung

Abschrift

Stand 02.02..2017

Inhaltsverzeichnis Seite**Begründung**

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3	Bestand und Rahmenbedingungen	5
3.1	Räumliche Lage und Umgebung.....	5
3.2	Topografische Besonderheiten.....	5
3.3	Bestand und Zustand des Plangebietes	5
4	Planung	6
4.1	Entwicklungsziele	6
4.2	Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6	6
5	Lärmschutz	10
6	Auswirkungen der Planung	12
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
8	Sonstiges	14

Anlagen als Teil der Begründung

- 1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Eigenständige Anlagen

- 2 Schalltechnische Stellungnahme

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Der Anlass für das vorliegende Änderungsverfahren hat sich aus den erweiterten Nutzungsanforderungen des im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“ ansässigen Unternehmens „Erich Meyer Kultur-, Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG“ ergeben. Das Unternehmen wurde bereits 1975 als Nachfolgerin eines älteren Bauunternehmens an diesem Standort gegründet und hat sich über einen Zeitraum von 40 Jahren zu einem der wichtigsten Arbeitgeber in Flögeln entwickelt. Derzeit sind ca. 30 festangestellte Mitarbeiter in den Bereichen Werkstatt, Büro, Reinigung und Baustellen beschäftigt.

(2) Der Tätigkeitsbereich der Firma Meyer beschränkt sich im Wesentlichen auf tiefbauliche Aktivitäten wobei das Betriebsgelände überwiegend als Lager- und Abstellflächen genutzt wird. Außerdem befinden sich auf dem Gelände noch Büroräume und eine Werkstatt zur Pflege und Reparatur des eigenen Fahrzeug- und Maschinenparks. Ein darüber hinaus vorhandener älterer Gebäudebestand steht allerdings teilweise leer.

(3) Auf Grund der günstigen Auftragslage hat sich zum einen der Bedarf an Lager- und Abstellflächen in den vergangenen Jahren zunehmend erhöht, zum anderen besteht auch die Notwendigkeit von Ergänzungen und Modernisierungen des Gebäudebestands. Außerdem ist neben den allgemeinen tiefbaulichen Aktivitäten und der Lagerung von Baumaterial auch die Lagerung von Mineralstoffen und Abbruchmaterialien erforderlich geworden. Aufgrund dieser erweiterten Nutzungsanforderungen, der Erweiterung der Betriebsfläche beidseitig des Habichtweges und der ausschließlich gewerblichen Nutzung ist die 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 erforderlich geworden.

(4) Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der östliche Teil, beidseitig des Habichtweges, als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Betriebsgelände der Firma Meyer erstreckt sich innerhalb des MD-Gebietes beidseitig des Habichtweges, der jedoch als öffentliche Verkehrsfläche keine Funktion mehr hat.

(5) Das Unternehmen „Erich Meyer Kultur-, Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG“ ist hinsichtlich der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Förderung der Wirtschaftskraft in der Ortschaft Flögeln von erheblicher Bedeutung und soll deshalb an diesem Standort unbedingt erhalten bleiben und in seiner Entwicklung gefördert werden. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“.

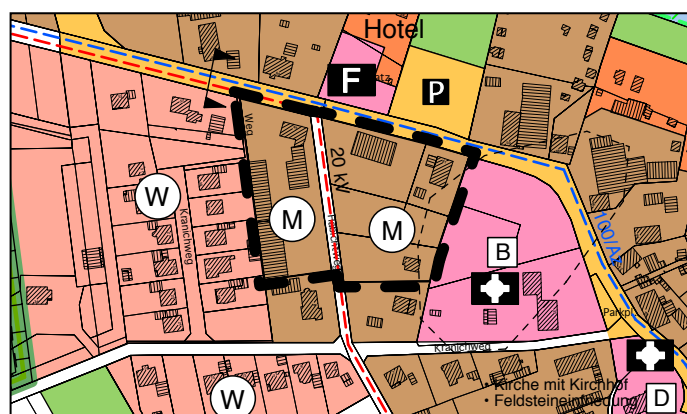
(6) Da sich innerhalb des Änderungsbereiches fast keine Wohnnutzungen mehr befinden - lediglich das Fachwerkhäus im Nordwesten ist noch bewohnt -, soll die Betriebsfläche insgesamt in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) umgewidmet werden, in dem auch die Lagerung von Mineralstoffen wie Ziegel, Beton, Natursteine, Sand und Boden vorgesehen ist. Außerdem soll ein Teil des Habichtweges in das Betriebsgelände eingebunden werden.

(7) Einem Mischgebiet (MI) oder einem Dorfgebiet (MD) entsprechend sollen in dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein ausreichender Lärmschutz gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken soll weiterhin gewährleistet oder sogar verbessert werden. Zu diesem Zweck ist bereits im Vorfeld des Verfahrens eine schalltechnische Stellungnahme von der „TED Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH“ (Anlage 2) veranlasst worden.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

(1) Die vorliegende 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 beinhaltet eine baunutzungsrechtliche Aktualisierung einer vorhandenen gewerblichen Nutzung in der Ortschaft Flögeln. Da sich der Änderungsbereich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches befindet, steht die geplante Änderung des B-Planes im Einklang mit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2012 und des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Cuxhaven. Für den Flächennutzungsplan (FNP) besteht jedoch die Notwendigkeit der Berichtigung (Anlage 1).

(2) Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf der Neuaufstellung des FNP für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa, Ortsteil Flögeln, aus dem Jahr 2014. Darin ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche, im Norden an die Flögelinger Straße (K18), im Osten an eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und im Süden an den nicht in die Planung einbezogenen Teil der betroffenen gemischten Baufläche. Außerdem durchquert der Habichtweg mit Ver- und Entsorgungsleitungen das Gebiet in nordsüdlicher Richtung.



FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehem. Samtgemeinde Bederkesa Stand 2014 (Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2013 LGLN

(3) Im Änderungsbereich sind fast keine Wohnnutzungen mehr vorhanden und für die Zukunft auch nicht mehr vorgesehen. Auch der Habichtweg hat als Verkehrsfläche in diesem Abschnitt keine Bedeutung mehr und soll zukünftig Bestandteil der Betriebsfläche der Firma Meyer werden. Somit soll der gesamte Bereich zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt werden, wobei auch eine Überarbeitung der bisher im B-Plan festgesetzten zulässigen Nutzung erforderlich ist.

(4) Die mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 geplante Nutzungsänderung in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) steht nicht im Einklang mit der Darstellung als gemischte Baufläche im wirksamen FNP. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im FNP ist daher ebenfalls erforderlich und kann gemäß § 13 a (2) Punkt 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Dementsprechend erfolgt mit der Aufstellung der B-Plan-Änderung auch die Berichtigung des FNP in eine „gewerbliche Baufläche“ sowie als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Anlage 1). Damit gilt die Änderung des B-Plans gem. § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Flögeln und ca. 150 m nordwestlich der Kirche St. Pauli. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an das Grundstück des ev.-luth. Kindergartens der Kirchengemeinde Verbundenes Pfarramt Bederkesa-Flögeln (Flögeler Str. 35). Im Westen und im Süden grenzt der Änderungsbereich an Wohngrundstücke mit überwiegend Einfamilienhäuser. Im Norden grenzt der Bereich an die Flögeler Straße (K18) sowie einer anschließenden gemischten Nutzungsstruktur mit dem Neubau der Ortsfeuerwehr, dem Parkplatz des Gasthofes Bensen und zwei Wohnhäusern, davon eines als Teil einer ehemaligen Hofstelle.

3.2 Topografische Besonderheiten

(1) Topografisch gesehen liegt der Änderungsbereich am Rande eines Ausläufers des Geestrückens Hohe Lieth und ist in der Vergangenheit, vor Beginn der gewerblichen Nutzung, als Sandabbaustelle genutzt worden und bildet nunmehr eine Senke. Daraus ergeben sich abrupte Geländesprünge an den Grenzen des Änderungsbereiches mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 2,5 m im Südwesten und bis zu ca. 3,5 m im Osten.

(2) Im Westen und Südwesten wird das höher gelegene Gelände durch Stützmauern gesichert, die gegenüber der dort befindlichen Wohnbebauung als Lärmschutzwände bis zu 3 m erhöht worden sind. Diese kombinierten Schutzmauern bilden zugleich die Rückwand von Remisen für Fahrzeuge und Geräte. Die gemäß dem rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Schallschutzwand im Südosten gegenüber dem Wohnhaus Habichtweg Nr. 6 ist in Abstimmung mit dem betroffenen Grundeigentümer bisher nicht realisiert worden. Am östlichen Hang vor dem Kirchengrundstück mit dem Kindergarten sind keine Stützmauern vorhanden. Lediglich die zahlreichen großen Natursteine bieten der Böschung eine gewisse Stabilität. Im Südosten grenzt der Änderungsbereich an keine Böschung, da sich das Wohnhaus Habichtweg Nr. 5 ebenfalls innerhalb der Senke befindet.

3.3 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Außer der Verkehrsfläche des Habichtweges gehört der gesamte Änderungsbereich den Betriebsinhabern der Firma Meyer und wird fast vollständig betrieblich genutzt. Lediglich das alte Fachwerkhäus Flögeler Str. 41 ist bisher noch bewohnt. Das Wohnhaus Flögeler Str. 45 wird ausschließlich betrieblich genutzt und das ehemalige Wohnhaus Habichtweg Nr. 3 ist nicht mehr vorhanden.

(2) Der im Änderungsbereich liegende Abschnitt des Habichtweges ist zwar noch fußläufig zugänglich, hat aber keine Bedeutung mehr als öffentliche Verkehrsfläche. Die fußläufige Beziehung zur Flögeler Straße ist über den westlich liegenden Kranichweg und in dessen Verlängerung durch einen Gehweg gewährleistet. Allerdings liegen in der Trasse des Habichtweges noch Ver- und Entsorgungsleitungen.

(3) Der gesamte Bereich ist durch die gewerbliche Nutzung mit Remisen, Werkstatt, Schuppen, Garagen, Regale und offenen Lagerflächen geprägt. Die internen Verkehrsflächen schließen den innerhalb des Änderungsbereiches liegenden Abschnitt des Habichtweges bereits funktional mit ein. Außer der Hauptzufahrt zur Flögeler Straße im Westen besteht auch noch eine weitere Bedarfszufahrt im Osten. Eine Zufahrt über den Habichtweg im Süden ist dagegen nicht zulässig und durch Pfosten versperrt.

4 Planung

4.1 Entwicklungsziele

(1) Um der erweiterten Auftragslage und dem erweiterten Leistungsprofil in Zukunft gerecht werden zu können, muss die Firma Erich Meyer die internen Betriebsabläufe optimieren und die baulichen Anlagen ergänzen. Dazu sind folgende Veränderungen geplant:

1. Einbeziehung des innerhalb des Änderungsbereiches liegenden Abschnittes des Habichtweges in die Betriebsfläche unter Erhaltung als Leitungstrasse;
2. Erweiterung der gewerblichen Nutzung um die Bereiche des noch bewohnten Hauses Flögelinger Str. 45 und des bereits abgerissenen Hauses Habichtweg Nr. 3;
3. Erweiterung der zulässigen Nutzungen um die Lagerung von Mineralstoffen als Schüttgut;
5. Festsetzung des Bereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe);
6. Erweiterung der bisherigen Grundfläche von GRZ 0,3 auf GRZ 0,8;
7. Erhaltung der beiden Betriebszufahrten zur Flögelinger Straße (K18);

Die Nutzungsänderungen/-ergänzungen sollen unter der Prämisse erfolgen, dass nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, analog zu den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete. Auf Grundlage einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung (Anlage 2) sollen die bestehenden Festsetzungen zum Lärmschutz überprüft und entsprechend erweitert oder auch reduziert werden.

4.2 Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6

• Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB -

(1) Die bisher als Dorfgebiete (MD) festgesetzten Bereiche des Betriebsgeländes werden zukünftig als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 i.V.m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen betreffen die zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO.

(2) Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient ausschließlich der Unterbringung des ortsansässigen Tiefbauunternehmens mit seinen erforderlichen Betriebsteilen und Einrichtungen, mit Lagerflächen für Mineralstoffe und Baumaterialien, mit Stellplätzen für Maschinen, Fahrzeuge und Geräte. Im Übrigen sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sämtliche anderen Nutzungen, die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig oder gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Pkt. 1 BauNVO) unzulässig (**TF 1**).

(3) Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer langfristigen Entwicklung (Planung und Optionen) und wird für das gesamte Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 festgesetzt. Mit der möglichst großflächigen Versiegelung soll zugleich auch die Staubentwicklung in Zusammenhang mit der Behandlung von Mineralstoffen und dem innerbetrieblichen Verkehr minimiert werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen und Halden** - § 18 BauNVO -

(4) Unter Berücksichtigung der Umgebung wird die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des B-Planes unverändert auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt. Die zulässige Höhe von Gebäuden wird auf höchstens 10 m und von Schüttlagern auf höchstens 6 m beschränkt (TF 3). Diese Maße sind auch damit gerechtfertigt, dass das Betriebsgelände deutlich tiefer liegt als die benachbarten Bereiche.

- **Abweichende Bauweise (a)** - § 22 (4) BauNVO -

(5) Für die westliche Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes wird analog zum bisher rechtskräftigen B-Plan eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (TF 2). Damit soll an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken eine geschlossene Bebauung und eine wirksame schalltechnische Abschirmung erreicht werden.

- **Baulinien, Baugrenzen** - § 23 (2 u. 3) BauNVO -

(6) In Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise (a) wird auch eine Baulinie an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um damit die geschlossene Bebauung entlang der Grenze zu erzwingen. Im Übrigen sind die bebaubaren Bereiche (Baufelder) durch Baugrenzen definiert. Diese sind, soweit städtebaulich vertretbar, möglichst großzügig gefasst, um die weitere Entwicklung des Betriebes nicht in unnötiger Weise einzuengen.

- **Verkehrsflächen** - § 9 (1) 4 und 11 BauGB -

(7) Die Flögeler Straße ist wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen.

- **Immissionsschutz (TF 4)** - § 9 (1) 24 BauGB -

(8) Zur Minderung der Schallimmissionen gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen sind Lärmschutzwälle, -wände oder auch Kombinationen von Wällen und Wänden erforderlich. Um eine ausreichende schalldämpfende Wirkung zu erreichen ist für Wände eine flächenbezogene Masse von mindestens 15 kg/m² festgesetzt (TF 4.1-1).

(9) Die Errichtung von Schallschutzwänden/-wällen ist ganz oder teilweise verzichtbar, wenn an ihrer Stelle der Schallschutz durch Gebäude oder in anderer Weise gewährleistet wird und dies hinsichtlich der Wirksamkeit durch eine schalltechnische Stellungnahme bestätigt wird (TF 4.1-2).

(10) Auf Grund der topografischen Besonderheiten gilt als Bezugsebene für die in der Planzeichnung angegebenen Höhen die Geländeoberfläche des Betriebsgeländes (TF 4.1-3).

(11) Der zukünftige Entwicklungsbedarf des Unternehmens kann unter Umständen ein Abweichen von den festgesetzten Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Diese Abweichungen sind dann zulässig, wenn durch entsprechende schalltechnische Untersuchungen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird (TF4.2).

- **Grünordnerische Festsetzungen (TF 5)**

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- § 9 (1) 25 a/b BauGB -

(13) Das Erscheinungsbild des Betriebsgeländes stellt eine bestehende Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes dar. Die zusätzlichen Lärmschutzwände/-wälle führen dabei zu keiner Verbesserung. Ihre abschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbelärm führt zusätzlich lediglich zu einer Verringerung der Einblicke in das Betriebsgelände. Daher sollen die Grenze des Betriebsgeländes im Osten und im Südosten sowie die Lärmschutzwände/-wälle unter Verwendung standortheimischer Gehölze begrünt werden, um das Erscheinungsbild der Anlagen und die Einbindung des Betriebsgeländes in die Umgebung zu verbessern. Dabei wird die Mindestanzahl der Pflanzen mit einer Pflanze je 1 m Lärmschutzwand/-wall und in den Bereichen ohne Lärmschutzeinrichtungen auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt (TF 5.1).

(14) Die o.g. grünordnerischen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden Listen der zu verwendenden standorttypischen Gehölze ergänzt (TF 5.2):

1. Bäume:

- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Sand-Birke	Betula pendula

2. Sträucher:

- Weißdorn	Crataegus spec.
- Hundsrose	Rosa canina
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Schlehe	Prunus spinosa
- Haselnuss	Corylus avellana
- Salweide	Salix caprea

3. Rank- und Kletterpflanzen

- Efeu	Hedera helix
- Wilder Wein	Vitis vinifera
- Waldrebe	Clematis
- Knöterich	Polygonum aubertii
- Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- § 9 (1) 21 BauGB -

(15) Der innerhalb des Änderungsbereiches liegende Abschnitt des Habichtweges ist für den öffentlichen Verkehr schon seit langem ohne Bedeutung. Zwar ist die fußläufige Überquerung des Geländes noch möglich, es gibt aber bereits eine alternative Verbindung zur Flögeler Straße, und zwar über den Kranichweg im Westen und dem Gehweg in seiner Verlängerung. Der Habichtweg kann/soll daher in die Gewerbefläche einbezogen werden. Allerdings liegen in der Trasse des Habichtweges mehrere Leitungen zur Ver- und Entsorgung, die weiterhin erhalten werden und für die Wartung zugänglich bleiben müssen. Zu diesem Zweck ist die Trasse als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dargestellt (TF 6).

- **Nachrichtliche Übernahmen** - § 9 (6) BauGB -
- **Regelungen für den Denkmalschutz**

(16) Östlich des Änderungsbereiches befindet sich gemäß der archäologischen Landesaufnahme ein Bereich mit bekannten archäologischen Bodenfunden, der auch den Randbereich des Plangebiets überschneidet. Da das Plangebiet jedoch in einer ehemaligen Sandabbaustelle befindet, ist innerhalb der Betriebsfläche nicht mehr mit weiteren Funden zu rechnen. Völlig auszuschließen sind weitere Funde im Bereich der Böschung zum Nachbargrundstück jedoch nicht. Deshalb ist die Planzeichnung mit dem Hinweis Nr. 1 „Bodendenkmale“ über den Umgang mit frühgeschichtlichen Bodenfunden versehen. Außerdem ist die ungefähre Lage des bekannten Fundbereiches in der Planzeichnung dargestellt.

- **Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
- **Sichtfelder**

(17) In der Planzeichnung des bisher rechtskräftigen B-Planes sind Sichtfelder für die Einmündung des Habichtweges und somit auch für die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände eingetragen. Die Sichtfelder werden in die 1. Änderung übernommen und gemäß den aktuell geltenden fachlichen Empfehlungen korrigiert, da bei dieser Einmündung bzw. Zufahrt lediglich die kürzere Anfahrtssicht zu berücksichtigen ist.



5 Lärmschutz

(1) Mit der Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 werden die gewerblichen Aktivitäten zunehmen und teilweise auch näher an benachbarte Nutzungen heranrücken. Entgegen ursprünglicher Nutzungsabsichten soll ein Brecher zur Aufbereitung von Mineralstoffen nicht zum Einsatz kommen. Analog zu den Nutzungsbeschränkungen von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sollen jedoch auch weiterhin nur Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend wird der Bereich des Betriebsgeländes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (G_{Ee}) festgesetzt.

(2) Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen und der örtlichen Rahmenbedingungen ist die Ingenieurgesellschaft „TED Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH“ mit Sitz in Bremerhaven bereits im Vorlauf des Verfahrens mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden, die auf Basis des B-Plan-Entwurfes überarbeitet worden ist und nunmehr als „schalltechnische Stellungnahme“ (Anlage 2) unter der Projektnummer 15.029-5/3 vorliegt.

(3) In das Berechnungsmodell für die Untersuchung haben die Gutachter sowohl die Besonderheiten der Topografie als auch die vorhandenen Gebäude, insbesondere die Hallen an der westlichen Grenze des Betriebsgrundstücks, einbezogen. Im Westen und im Südwesten (Wohnhaus Habichtweg Nr. 6) weist das Bodenprofil Höhendifferenzen von bis zu ca. 2,5 m auf. Dagegen liegen gegenüber dem Wohnhaus Habichtweg Nr. 5 im Südosten keine signifikanten Höhendifferenzen vor, da sich dieses Grundstück, wie auch das Betriebsgelände der Firma Meyer, ebenfalls innerhalb der ehemaligen Sandabbaufläche befindet. Grundlage der schalltechnischen Beurteilung für Gewerbelärm sind die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

• Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

(4) Hinsichtlich der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen in Form der Gebäude im Westen hat die TED GmbH festgestellt, dass diese auch in Zukunft ausreichend sind. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (G_{Ee}) ist aus akustischer Sicht möglich. Die einschlägigen Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte von $FSP_{tags} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ und $FSP_{nachts} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ können an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen sowohl innerhalb der Tages- als auch innerhalb der Nachtzeit eingehalten werden.

(5) Im Südwesten, gegenüber dem Wohnhaus Habichtweg Nr. 6, ist der Neubau einer Halle geplant, aber nicht zwingend erforderlich. Die Prognoseberechnungen haben eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m über dem Geländeniveau des Betriebsgeländes als ausreichend ergeben. Die Errichtung der Halle würde aber zu einer zusätzlichen Verbesserung des Schallschutzes führen. An der südöstlichen Grenze des Betriebsgrundstücks sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung (Wohnhaus Habichtweg Nr. 5) ebenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgelagerten Gebäuden, Wällen oder Wänden notwendig. Die Höhe der Lärmschutzmaßnahme müsste an dieser Stelle eine Höhe von 3 m über Geländeniveau des Betriebsgeländes aufweisen.

- **Zu den umweltrelevanten Festsetzungen des B-Planes:**

(6) Die Nutzungsart kann als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt werden. Zulässig sind dabei nur solche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen sollten neben den allgemeinen tiefbaulichen Aktivitäten der Firma Meyer auch die Lagerung von Mineralstoffen.

(7) Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 6 enthaltenen Festsetzungen werden inhaltlich teilweise reduziert oder ergänzt in die 1. Änderung übernommen. Die Art der Darstellungen wird jedoch in Anpassung an die aktuelle Planzeichenverordnung modifiziert. Da die vorhandenen Hallen im Westen im schalltechnischen Berechnungsmodell als Bestand berücksichtigt worden sind, sollen die dort bisher festgesetzten Höhen von 3,0 m bis 4,5 m auch in die Änderung des B-Planes übernommen werden. Im Südwesten, gegenüber dem Wohnhaus Habichtweg Nr. 6, konnte die bisher festgesetzte Höhe von 5,5 m für Lärmschutzwände durch die aktuelle schalltechnische Untersuchung nicht bestätigt werden. Die Festsetzung der Höhe kann daher dort auf 3,0 m, bezogen auf das Betriebsgelände, reduziert werden. Dementsprechend soll auch im Südosten, gegenüber dem Wohnhaus Habichtweg Nr. 5, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m errichtet werden.

(8) Sofern nur Lärmschutzwände/-wälle aber keine Gebäude mit abschirmender Wirkung errichtet werden, sollen die am Ende der festgesetzten Lärmschutzwände/-wälle abknickenden Wandelemente gemäß zusätzlicher Auskunft der Gutachter im Süden des Betriebsgeländes jeweils mit einer Länge von mindestens 10 m und im Nordwesten mit einer Länge von mindestens 20 m ausgeführt werden.

6 Auswirkungen der Planung

(1) Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 werden die Standortvoraussetzungen des betroffenen Betriebs und seine Zukunftsaussichten verbessert. Zugleich werden damit auch bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze begünstigt. Insgesamt kommt die Planung den Menschen und der Wirtschaftskraft in der Ortschaft Flögeln zugute.

(2) Mit der Umwandlung eines gemischten Baugebietes in eine gewerbliche Nutzung entfällt zukünftig die Möglichkeit der allgemeinen Wohnnutzung an diesem Standort. Daraus ergibt sich jedoch kein gravierender Nachteil, da der tiefliegende Bereich mit der gewerblichen Nachbarschaft für die Wohnnutzung eher unattraktiv ist und in Flögeln noch genügend Wohnbauflächen mit besseren Lagequalitäten ausgewiesen sind.

(3) Für die unmittelbare Nachbarschaft kann sich aufgrund der zunehmenden Aktivitäten auf der Betriebsfläche der Firma Meyer grundsätzlich eine Zunahme der Schall- und Staubimmissionen ergeben. Die unvermeidbaren Auswirkungen sollen durch die Ergänzung der Lärmschutzeinrichtungen in Form von Schallschutzwänden/-wällen oder durch weitere Gebäude gemindert werden. Weiterhin wird mit der geplanten und dann zulässigen höheren Versiegelung des Betriebsgeländes die Staubentwicklung verringert. Insgesamt bleibt die städtebauliche Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gewahrt. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

(4) Die zukünftig höhere Versiegelung des Bodens stellt zwar grundsätzlich eine erhebliche Veränderung dar, die jedoch aufgrund der Lage in einer innerörtlich gelegenen ehemaligen Sandkuhle keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nach sich zieht. Es handelt sich hier um keinen natürlich gewachsenen Boden und für die Neubildung von Grundwasser ist der Bereich unbedeutend.

(5) Für das Landschaftsbild/Ortsbild sind geringe positive Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Ergänzung und Instandsetzung der Gebäude sowie die Schließung der umgebenden Schallschutzwände mit deren Begrünung wird eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bewirken und zu einer Reduzierung der Einblicke in das Betriebsgelände führen.

7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

• **Trinkwasser**

Das Betriebsgelände ist bereits vollständig erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Im Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC.

• **Löschwasser**

Die vorhandene Wasserleitung DN 100 ist für die erforderliche Löschwasserversorgung ausreichend.

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

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.

• **Schmutzwasser**

Die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Im Plangebiet verläuft eine Abwasserleitung mit den dazugehörigen Schachtbauwerken.

• **Niederschlagswasser**

Aufgrund der Lage im Geestbereich besteht eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens. Gegebenenfalls muss bei einer zunehmenden Versiegelung der Betriebsfläche eine Regenwasser-Rückhaltung eingerichtet werden.

• **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr im Bereich der Stadt Geestland ist durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrage des Landkreises Cuxhaven gewährleistet.

• **Sonstige technische Versorgung**

Zur technischen Erschließung des Gebietes gehört u.a. die Versorgung mit Energie und mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen. Dies erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Netze privater Medienträger (EWE und Deutsche Telekom AG). Der Ausbau des Breitbandnetzes für das „schnelle Internet“ ist in Flögeln zwar noch nicht erfolgt, aber ein entsprechender Antrag der Stadt Geestland befindet sich derzeit in Bearbeitung.

8 Sonstiges

• Umsetzung der Planung und Kosten

(1) Die Kosten für die Planung werden von dem Bauunternehmen „Erich Meyer Kultur-, Tief- und Straßenbau GmbH & Co.KG“ übernommen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Stadt voraussichtlich keine Kosten an.

• Bodenordnung

(1) Außer der Verkehrsfläche (Flögeler Straße) umfasst der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 die zum Betriebsgelände gehörenden Flurstücke Nr. 30/1, 67/2, 67/4, 67/7, 67/8 sowie einen Teil des Flurstückes Nr. 31 (Habichtweg), der sich im kommunalen Eigentum befindet und im Anschluss an dieses Verfahrens an den Betrieb veräußert werden soll. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

• Verfahrensablauf

(1) Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Hinsichtlich der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (2) BauGB besteht alternativ die Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit und den TöB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Gemäß § 13 (3) Satz 1 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenfalls entfällt die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB.

(2) Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen, die sich sowohl aus den schwierigen topografischen Verhältnissen als auch der direkten Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen und den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ergeben, wird abweichend von den o.g. gesetzlichen Möglichkeiten für das beschleunigte Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

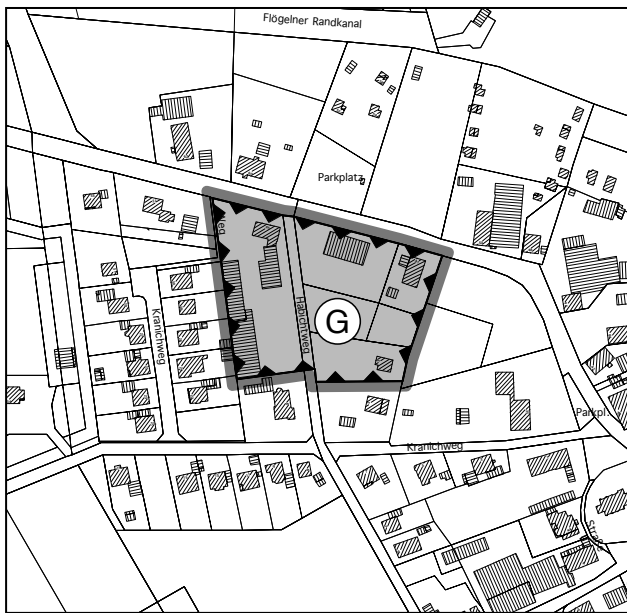


Stadt Geestland

Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“, Ortschaft Flögeln

Planzeichnung

M 1 : 5.000



Kartengrundlage AK5 © 2013 LGLN

Planzeichenlegende

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990.

Art u. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 BauGB)



Gewerbliche Baufläche
§ 1 (1) 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Neuenwalder Weg“, Ortschaft Flögeln, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)