

Gemeinde Wurster Nordseeküste

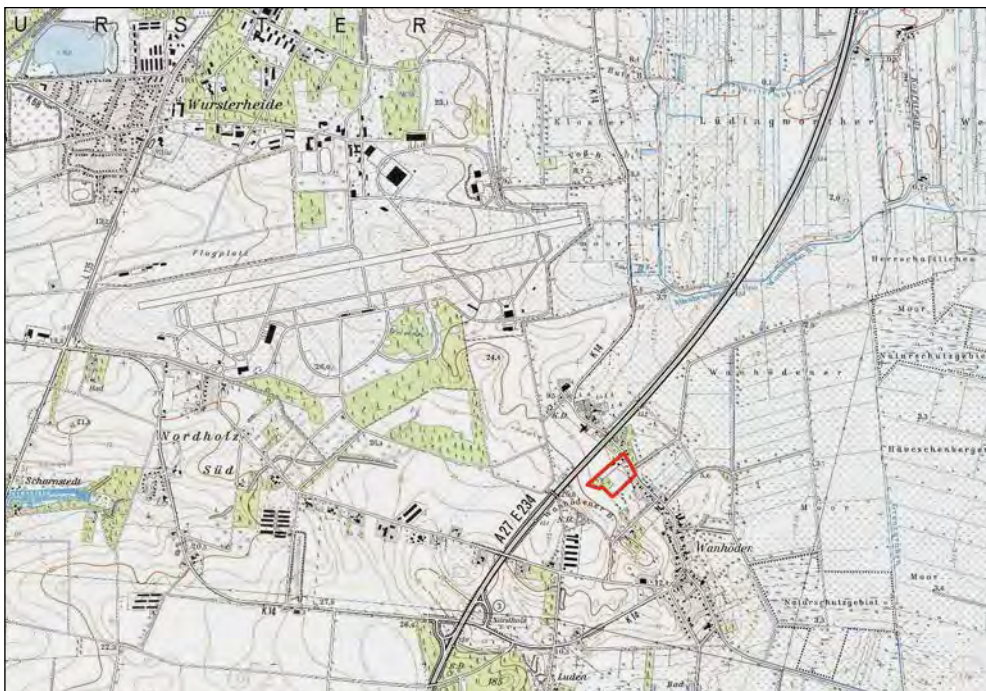
Landkreis Cuxhaven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41

„Hinter dem Großen Felde“, Nordholz

Ortschaft Wanhöden

1. Änderung mit Erweiterung



Topographische Karte 1 : 25.000

© 2011



Begründung

Entwurf

Stand 26.06.2015

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung (Teil 1)

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3	Bestand und Rahmenbedingungen	7
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	7
3.2	Zustand im Bereich des rechtswirksamen B-Planes	7
3.3	Zustand der Erweiterungsfläche	7
3.4	Bauhöhenplan des Flugplatzes Nordholz	8
4	Planung	8
5	Festsetzungen des B-Planes	9
5.1	Geplante Festsetzungen und Hinweise	9
5.2	Entfallene Festsetzungen	12
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Umwelt allgemein	13
6.2	Einsatz eines Brechers	13
6.3	Ergebnisse des Lärmgutachtens	14
6.4	Belange der Landwirtschaft und Wald	14
6.5	Natur und Landschaft	15
6.6	Kompensationsbedarf	16
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
8	Sonstiges	19
8.1	Umsetzung der Planung	19

Anlagen:

- 1 Werksplan mit Einsatzbereich des Brechers
- 2 Aufstellplan des Brechers
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- 4 Lärmimmissionsuntersuchung

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Umweltbericht (Teil 2)	
1 Einleitung	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	20
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
1.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	21
1.4 Umfang des Umweltberichtes	21
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	22
2.1.1 Schutzgut Mensch	22
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.1.3 Schutzgut Boden	25
2.1.4 Schutzgut Wasser	25
2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild	26
2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.1.7 Schutzgut Klima	27
2.1.8 Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ...	27
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	29
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	30
4.1 Grundsätzliches	30
4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	30
4.2.1 Schutzgut Mensch	31
4.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald	31
4.2.3 Schutzgut Boden	32
4.2.4 Schutzgut Wasser	32
4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	32
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
5 Zusätzliche Angaben	34
5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
5.2 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	34
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

1 Anlass und Ziele der Planung

(1) Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“ wurde zunächst als eigenständiges Verfahren zeitlich parallel zur Aufstellung des benachbarten B-Planes Nr. 51 „Hinter dem Großen Felde II“ zum Zwecke der Erweiterung des ansässigen Lohnunternehmens/Gewerbebetriebes geführt. Aufgrund der funktionalen Überlagerungen der Plangebiete wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven beide B-Plan-Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammengefasst und aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gemeindefusion mit der Samtgemeinde Land Wursten nunmehr als 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“, Nordholz, Ortschaft Wanhöden, weitergeführt.

(2) Ziel des Verfahrens ist die Erhaltung sowie die räumliche Erweiterung und funktionale Ergänzung des ortsansässigen Unternehmens „Land- und Baumaschinenservice Heinz-Hermann Appiarius & Söhne GmbH & Co. KG“ an seinem angestammten Standort und damit die Erhaltung von Arbeitsplätzen und Förderung der Wirtschaftskraft in der Ortschaft Wanhöden.

(3) Das o.g. Unternehmen hat sich über einen Zeitraum von ca. 35 Jahren an diesem Standort schrittweise von einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen über die zunehmenden Tätigkeiten in den Bereichen Tiefbau und Baumaschinenservice zu einem der wichtigsten Arbeitgeber für Wanhöden wie auch für Nordholz insgesamt entwickelt. Zur Zeit beschäftigt das Unternehmen 26 festangestellte Mitarbeiter und darüber hinaus je nach Bedarf noch zahlreiche Saison- oder Teilzeitkräfte. Mit dieser positiven Entwicklung war auch der Flächenbedarf fortlaufend angestiegen und hat bereits im Jahr 2004 die Aufstellung des B-Planes Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“ erforderlich gemacht, um damit dem Unternehmen sichere und angemessene Rahmenbedingungen für die Standorterhaltung und die weitere Entwicklung zu bieten.

(4) Mittlerweile ist die Größe des im Jahr 2004 rechtswirksam festgesetzten Gewerbegebietes nicht mehr ausreichend und das Unternehmen hat vor wenigen Jahren das benachbarte Flurstück Nr. 54 (Wanhödener Str. 261) mit dem Ziel erworben, diese Fläche nach und nach für die Erweiterung des Betriebsgeländes zu verwenden. Der Flächenbedarf entwickelte sich jedoch so zügig, dass mittlerweile das gesamte neue Grundstück als Lager- und Abstellfläche genutzt wird und auch bereits eine neue Zufahrt zur Wanhödener Straße hergestellt worden ist. Nunmehr sollen mit dem vorliegenden Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 41 die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt und die bereits eingeleitete Nutzung legitimiert werden.

(5) Außerdem muss im Bereich des bisher geltenden B-Planes Nr. 41 zeitweise ein Brecher für die Zerkleinerung von Mineralstoffen betrieben werden, die u.a. aus Abbrüchen sowie aus der im benachbarten Industriegebiet angesiedelten Betonfabrik (Thomas-Beton) stammen. Für den langfristigen Einsatz des Brechers fehlt jedoch eine ausreichende Legitimation, weil diese spezielle Nutzungsart im B-Plan Nr. 41 nicht vorgesehen ist und eine unbefristete Betriebsgenehmigung dafür bisher nicht zugeteilt werden konnte. Zur Zeit besteht lediglich eine befristete Genehmigung für den Einsatz solcher Geräte.

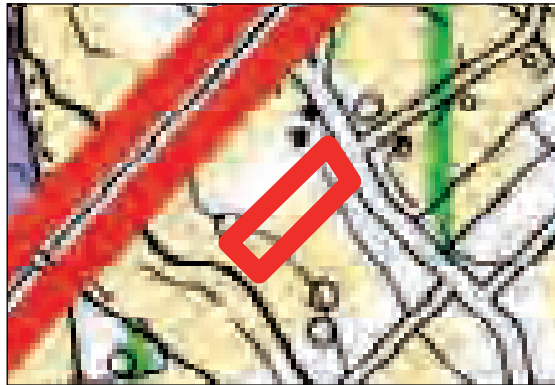
(6) Sowohl für die Erweiterung der Betriebsfläche, deren innerer Neustrukturierung und der Überplanung einer kleinen Waldfläche als auch für den Betrieb des Brechers ist die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 41 zwingend erforderlich. Gleichzeitig ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Neuauflistung (zuvor 29. Änderung) als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt, zwischenzeitlich genehmigt und am 24.12.2014 bekanntgemacht worden und damit wirksam.

(7) Vor Abschluss dieses Verfahrens ist die Gemeinde Nordholz mit der Samtgemeinde Land Wursten zur Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste mit Stand vom 01.01.2015 vereinigt worden. Daraus ergeben sich einige Änderungen für die Bezeichnungen und die Verfahrensvermerke.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Der Bereich der Erweiterungsfläche ist in der Planzeichnung zum RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (hellgelb) und als allgemeiner Siedlungsbereich (weiß) dargestellt. Desweiteren befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Weitere Darstellungen enthält das RROP für das Plangebiet nicht.



RROP 2012 (Ausschnitt)
Erweiterungsfläche

(2) Im RROP nicht dargestellt ist ein kleines Waldstück, das zum Betriebsgelände gehört und sich im Planungsgebiet befindet. Der erforderliche Waldabstand und die Nutzungsbeschränkungen in einem Abstand von 15 m um das Waldstück herum waren bereits 2004 im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 41 mit den zuständigen Waldbehörden abgestimmt worden, kommt im vorliegenden Verfahren aber nicht erneut zur Anwendung, da der Wald entwidmet und die Waldumwandlung an anderer Stelle durch forstwirtschaftliche Maßnahme kompensiert werden soll. Die allgemeine Zielsetzung des RROP zu einem Waldabstand von aktuell 100 m ist somit hier nicht anzuwenden.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

In der Karte I „Arten und Lebensgemeinschaften“ des Landschaftsrahmenplanes (LRP) 2000 des Landkreises Cuxhaven ist die Erweiterungsfläche teilweise als Intensivgrünland (Gi) und überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Insgesamt ist der Bereich der Wertstufe 2 zuzuordnen, mit geringer Wertigkeit, hohen Defiziten und stark eingeschränkter Funktionsfähigkeit. Sensible Bereiche oder Schutzgebiete/-objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

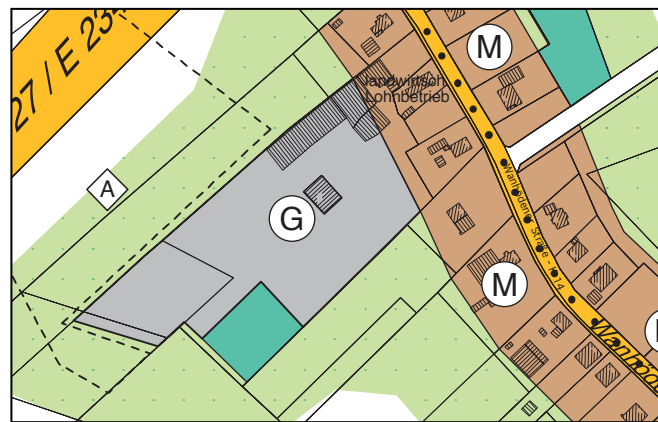


LRP 2000
Karte I (Ausschnitt)
„Arten und
Lebensgemeinschaften“
Erweiterungsfläche

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

• Bisher wirksamer FNP

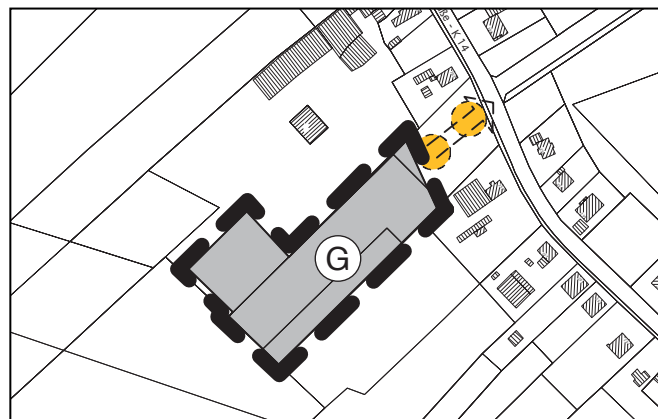
(1) Der bisher wirksame FNP von 1979 befand sich bis Mitte 2014 noch im Verfahren zur Neuaufstellung, die jedoch zwischenzeitlich genehmigt und am 26.06.2014 bekanntgemacht worden und damit wirksam ist. Die Darstellungen der gewerblichen Baufläche und des angrenzenden Waldes wurden aus 18. FNP-Änderung von 2004 unverändert in die Neuaufstellung übernommen. Die Erweiterungsfläche, die südlich an das bisherige Betriebsgelände angrenzt, ist in der wirksamen FNP-Neuaufstellung überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) 9a BauGB und zu einem kleineren Teil (an der Wanhödenener Straße) als „gemischte Baufläche“ gem. § 5 (2) 1 BauGB dargestellt. Somit bestand keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung mit Erweiterung des B-Planes Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“, Nordholz.



FNP-Neuaufstellung 2014
(Ausschnitt)
Kartengrundlage:
AK5 © 2011 LGLN

• Darstellungen der 5. FNP-Änderung

Der Aufgabenstellung entsprechend ist das Plangebiet der 5. FNP-Änderung nach der Neuaufstellung als gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) 1 BauGB und § 1 (1) 3 BauNVO dargestellt. Dabei wird auch die Waldfläche aufgehoben und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Außerdem enthält die Planzeichnung die Darstellung einer Zufahrt als unverbindliche Vorbemerkung und einen Hinweis auf die Möglichkeit von archäologischen Bodenfunden und den Umgang mit diesen Funden. Weitere Darstellungen oder Hinweise enthält die 5. FNP-Änderung nicht. Die 5. FNP-Änderung wurde im vergangenen Jahr genehmigt und am 24.12.2014 bekanntgemacht und damit wirksam.



5. FNP-Änderung
Kartengrundlage:
AK5 © 2011 LGLN

Auf Grundlage der 5. FNP-Änderung gilt die 1. Änderung des B-Planes Nr. 41 gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Wanhöden. In einer Entfernung von ca. 200 m verläuft im Nordwesten die Bundesautobahn BAB A27. Die nächstgelegene Autobahnzufahrt „Wanhöden“ befindet sich ca. 1,5 km entfernt im Südwesten. Im Süden grenzt das Plangebiet mit dem Erweiterungsbereich der 1. Änderung an das Grundstück eines Kfz-Reparaturbetriebes mit Wohnhaus, deren rückseitig anschließende Gartenfläche teilweise als Hausgarten, gewerbliche Lagerfläche und Weihnachtsbaumkultur genutzt wird. Entlang der Grundstücksgrenze zum Plangebiet steht eine jüngere, aber dichte Kiefernhecke mit abschirmender Wirkung. Im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit weitläufigen und unstrukturierten Ackerflächen und im Osten schließt das Plangebiet das straßenbegleitende Mischgebiet mit wenigen Wohnhäusern ein.

(2) Die Ortschaft Wanhöden hat über die vergangenen Jahrzehnte ihren ländlich-dörflichen Charakter insgesamt bewahren können. Das Ortsbild wird wesentlich von einer bandartigen Siedlungsstruktur entlang der Wanhödener Straße geprägt. Die Elemente der Siedlungsstruktur bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen mit Schuppen und Ställen, einigen gewerblichen Nutzungen sowie aus Haus- und Obstgärten und kleineren Waldstücken. Großräumig und topografisch gesehen, fällt das Gelände vom Wanödener Berg im Westen zur Wanhödener Straße im Osten hin auf einer Länge ca. 500 m um ca. 15 m ab.

3.2 Zustand im Bereich des rechtswirksamen B-Planes

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes Nr. 41 aus dem Jahr 2004 wird als aktive Betriebsfläche fast vollständig in Anspruch genommen. Der Umfang der versiegelten Flächen bleibt jedoch deutlich unter der bisher festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,45. Ein Großteil des Betriebsgeländes ist unbefestigt, was an windigen Tagen zu Belästigungen der Nachbarschaft durch Staubentwicklung führt. Das Waldstück im Westen und die nördlich daran angrenzenden Gehölzstrukturen werden punktuell als unorganisierte Lager-/Abstellflächen für Geräte, Maschinen und andere Kleinteile genutzt. Eine angemessene Ausnutzung des Flächenpotentials in diesem Bereich wäre jedoch ohne Beeinträchtigung des Waldes und der Gehölze kaum möglich.

3.3 Zustand der Erweiterungsfläche

(1) Der Zustand der Erweiterungsfläche war zu Beginn des vorliegenden Verfahrens aufgrund der bereits erfolgten gewerblichen Inanspruchnahme völlig verändert vorgefunden worden, so dass die Beschreibung des ursprünglichen Zustands nur aufgrund eines Luftbildes möglich war. Danach bestanden die ursprünglichen Nutzungen in Form eines Wohnhauses mit einem großem Hausgarten im Osten an der Wanhödener Straße und in Form von Intensivgrünland auf der übrigen Fläche im Westen. Das Verhältnis der Nutzungsanteile betrug ca. 1/3 für den bebauten Hausgarten und ca. 2/3 für das Intensivgrünland.

(2) Der bei Planungsbeginn festgestellte Zustand entspricht bereits teilweise den Planungszielen. Das Wohnhaus besteht nicht mehr. In einem Abstand von ca. 50 m zur Straße befindet sich ein mit standortfremden Pflanzen bepflanzter Lärm-/Sichtschutzwall und eine neue Zufahrt ist ebenfalls bereits hergestellt. Im übrigen ist die Fläche vor dem Schutzwall noch ungenutzt. Der größte Teil des Plangebietes im Osten hinter dem Wall wird als Lagerfläche für unterschiedliche Mineralstoffe, Holzschnitzel und Baumaterialien sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge, Anhänger und sonstige Geräte genutzt.

3.4 Bauhöhenplan des Flugplatzes Nordholz

Aufgrund der Nähe des Nato-Flugplatzes Nordholz ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Bauhöhen. Der Standort des Bauvorhabens liegt unterhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 Absatz 3, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Vorlagegrenze beträgt 25 m über Grund. Bei Durchbrechung der Vorlagegrenze ist das Bauvorhaben gem. § 12 Luftfahrtgesetz zustimmungsbedürftig. Aufgrund der vorgesehenen Bauhöhen von max. 10 m bzw. 12 m ergeben sich jedoch keine Konflikte. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis über die Vorlagegrenze und die Bauhöhenbeschränkung.

4 Planung

• Grundsätzliche Planungsziele

(1) Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll die notwendige Erweiterung der Betriebsfläche am angestammten Firmensitz sichergestellt bzw. die bereits eingeleiteten Nutzungen legitimiert werden. Zugleich soll der bisherige Nutzungsrahmen um den zeitlich beschränkten Einsatz eines Brechers erweitert, das Maß der versiegelbaren Flächen neu bestimmt und die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen an den aktuellen bzw. zukünftigen Bedarf des Betriebes angepasst werden.

(2) Für die Erweiterung wird das bereits erworbene benachbarte Grundstück (Flurstück Nr. 54, Wanhödener Str. 261) vollständig in Anspruch genommen. Die geplante Nutzung umfasst hauptsächlich Lager- und Abstellflächen für Mineralstoffe, Baumaterialien, Fahrzeuge und Geräte etc. und als langfristige Option eine Bebauung mit Lagerhallen. Im vorderen Bereich des Grundstücks an der Wanhödener Straße wird eine Option zur Aufstellung von Landmaschinen zu Präsentationszwecken oder als betriebsbezogene Wohnnutzung angestrebt.

(3) Außerdem ist eine weitere Zufahrt zum Betriebsgelände erforderlich und auch bereits hergestellt. Seitens der Straßenbaubehörde wurde angeregt, die beiden Betriebszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit hinsichtlich Zufahrt und Ausfahrt voneinander zu trennen. Diese Möglichkeit bedarf jedoch einer weiteren Überprüfung und wird deshalb nicht festgesetzt.

(4) Um die gelegentliche Staubentwicklung vom nördlichen Teil des Betriebsgeländes wirksam zu unterbinden oder zumindest zu reduzieren, sollen die an die bestehende Wohnnutzung grenzenden Betriebsflächen versiegelt werden, was einschließlich der zusätzlich geplanten Bebauung zu einer Gesamtversiegelung des Gewerbegebietes von bis zu 50 % führen wird.

(5) Die Eingriffe in die Gehölzbestände sollen auf das für sinnvolle Betriebsabläufe unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. So soll zwar das Waldgebiet umgewandelt werden aber als Gehölzbestand erhalten bleiben, um die bisher notwendigen Abstandsflächen zum Wald aufheben bzw. verringern zu können.

(6) Eine Fichtenhecke, die das bisherige Betriebsgelände abgeschirmt hat und nun mit der Erweiterung quer über die Betriebsfläche verläuft, muss an einigen Stellen durchbrochen werden. Eine vollständige Beseitigung der Hecke ist derzeit jedoch nicht geplant. Auch in die nördlich an den Wald anschließenden Gehölzstrukturen sind derzeit keine Änderungen geplant. Die noch ausstehende Herstellung einer bereits 2004 festgesetzten Wallhecke an der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes soll nunmehr, wenn auch verspätet, realisiert und das Betriebsgelände in seiner Gesamtheit durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt bzw. in die Umgebung eingebunden werden.

5 Festsetzungen des B-Planes

5.1 Geplante Festsetzungen und Hinweise

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

(1) Den Planungszielen entsprechend wird das bisherige Gewerbegebiet in den Grenzen des B-Planes von 2004 als Gewerbegebiet (**GE**) und die Erweiterungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEe**) gem. § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen betreffen die zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO.

(2) Die Gewerbegebiete **GE** und **GEe** dienen ausschließlich der Unterbringung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens mit seinen erforderlichen Betriebsteilen und Einrichtungen, mit Lagerflächen für Mineralstoffe und mit Stellplätzen für Maschinen, Fahrzeuge und Geräte, einschließlich tiefbaulicher Aktivitäten. Zudem ist ausschließlich im Gewerbegebiet **GE** der zeitlich begrenzte Einsatz eines Brechers für die Zerkleinerung von Mineralstoffen zulässig. Dagegen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im übrigen sind sämtliche anderen Nutzungen unzulässig, die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig oder gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären (**TF 1**).

(3) Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer kurz- und mittelfristigen Entwicklung (Planung und Optionen) und wird für das gesamte Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,5 festgesetzt, und zwar unter Ausschluss der allgemein zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO (**TF 5**). Für das Mischgebiet (**MI**) an der Wanhödener bleibt die festgesetzte GRZ 0,3 im baurechtlich bisher realisierbaren Rahmen.

(4) Unter Berücksichtigung der Umgebung wird die Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des B-Planes auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Die bauliche Höhe von Gebäuden und Schüttlagern wird in den Gewerbegebieten (**GE** und **GEe**) auf höchstens 10 m und im Mischgebiet (**MI**) auf höchstens 12 m beschränkt (**TF 4**).

• Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - § 9 (1) 2 BauGB -

(1) Für das Mischgebiet (**MI**) an der Wanhödener Straße wird der ortstypischen Bebauung und der bisher geltenden Festsetzung entsprechend eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt. Für die Gewerbegebiete (**GE** und **GEe**) wird dagegen auf eine solche Festsetzung verzichtet. Für das Gewerbegebiet (**GE**) gilt jedoch weiterhin teilweise die Festsetzung des bisher wirksamen B-Planes aus dem Jahr 2004 über eine abweichende Bauweise (**a**), und zwar wie folgt: „Im Gewerbegebiet (**GE**) sind die direkt gegenüber dem Flurstück Nr. 57/2 liegenden seitlichen Gebäudereihen zwingend in geschlossener Reihe auszuführen - Für das Flurstück Nr. 54 gilt diese Festsetzung nicht mehr, da es nunmehr Teil des Betriebsgelände wird - . Im übrigen sind im Gewerbegebiet Gebäudereihen mit mehr als 50 m Länge zulässig. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 55/4 (Wanhödener Str. 263) ist eine Grenzbebauung zulässig" (**TF 3**). Daraus ergibt sich auch die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen dem bisher wirksamen Geltungsbereich im Norden (**GE**) und der Erweiterungsfläche (**GEe**) im Süden.

(2) Die durch Baugrenzen definierten Baufelder sind allein einer möglichst uneingeschränkten Gestaltungsfreiheit im Rahmen der weiteren Betriebsentwicklung geschuldet. Lediglich gegenüber der südwestlichen Grundstücksgrenze sollen die Bebauung und auch die Halden einen größeren Abstand zur offenen Landschaft einhalten. Die Baugrenze an der Wanhödener Straße orientiert sich am ortstypischen baulichen Abstand zur Straßengrenze in der Nachbarschaft.

• **Vorhabenbezogene Festsetzung** - § 12 (3a) iV.m. § 9 (2) BauGB -

Für den Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig (**TF 2**).

• **Immissionsschutz** - § 9 (1) 24 BauGB -

Auf dem bisherigen Betriebsgelände (Flurstück Nr. 56/3) soll zeitweise ein Brecher für die Zerkleinerung von Materialien u.a. aus Abbrüchen sowie aus der im benachbarten Industriegebiet angesiedelten Fabrik für Betonprodukte (Thomas-Beton) in Betrieb genommen werden. Für den Einsatz des Brechers fehlte bisher jedoch die Legitimation, weil der bestehende B-Plan Nr. 41 diese Nutzung nicht vorsieht und eine unbefristete Betriebsgenehmigung nicht erteilt werden konnte. Zur Zeit besteht lediglich eine befristete Genehmigung für solche Geräte. Mit der nachfolgenden Festsetzung soll deshalb die Zulässigkeit für den zeitlich beschränkten Einsatz eines Brechers geregelt werden:

„Im Gewerbegebiet (GE) ist der Einsatz eines Brechers für die Zerkleinerung von Mineralstoffen an maximal 10 Werktagen pro Jahr und jeweils nur im Tageszeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr zulässig. Dabei ist zwischen dem Brecher und dem nächstgelegenen Wohnhaus Wanhödener Str. 263 ein Mindestabstand von 120 m einzuhalten" (**TF 6**).

• **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** - § 9 (1) 25a BauGB -

(1) Um die Lager- und Abstellflächen gegenüber der offenen Landschaft und dem benachbarten Grundstück im Süden abzuschirmen, soll das Gelände durch die Anpflanzung von Hecken eingegrünt werden. Demgemäß werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt und durch entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist 2- oder 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m entsprechend der im Plan enthaltenen Pflanzlisten vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen (**TF 7.1**).

(2) Aufgrund von unterschiedlichen Standortvoraussetzungen und Anforderungen werden die Flächen zum Anpflanzen in vier Kategorien unterschieden:

1. Die mit **A** gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordwestgrenze des GE-Gebietes ist als Wallhecke mit einer Wallhöhe von mindestens 0,7 m und höchstens 1,0 m anzulegen.
2. Die mit **B** gekennzeichnete Pflanzfläche an der westlichen Grenze ist auf 3 Streifen von jeweils 5 m Breite unterschiedlich wie folgt zu bepflanzen: Der mittlere Streifen ist ausschließlich mit Bäumen, die beiden äußeren Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen.
3. Die mit **C** gekennzeichnete Pflanzfläche an der südlichen Grenze ist gemischt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4. Die mit **D** gekennzeichnete Pflanzfläche innerhalb des Gewerbegebietes betrifft die Bepflanzung des vorhandenen Erdwalls und dient der Bepflanzung mit Sträuchern. Vor Durchführung der Neupflanzungen sind vorhandene Koniferen zu entfernen.

(3) Liste der standorttypischen Gehölze (TF 7.2)

A) Bäume:

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Ulme	Ulmus laevis
- Winterlinde	Tilia cordata
- Rotbuche	Fagus sylvatica

B) Sträucher:

- Schlehe	Prunus spinosa
- Salweide	Salix caprea
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Hundsrose	Rosa canina
- Hasel	Corylus avellana

• Hinweise

1. Bodendenkmale

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Siedlung der Bronzezeit (Nummer der Arch. Landesaufnahme: Wanhöden 17). Daher wird darauf hingewiesen, dass die Archäologische Denkmalpflege (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745-9439-0) unverzüglich zu informieren ist, falls bislang unbekannte archäologische Funde oder Fundstellen (Keramikgefäße, Gruben o.ä.) im Zuge von Bodenbewegungen zu Tage kommen. Im übrigen wird auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen, insbesondere auf Abs. 2: "Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet".

2. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Die Bauvorlagengrenze beträgt im Plangebiet 25 m über Grund. Vor Errichtung baulicher Anlagen und Baukränen, deren Höhe die Bauvorlagengrenze überschreitet, ist eine Beteiligung des "Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr" erforderlich. Bei baulichen Anlagen, die niedriger als 25 m über Grund sind, ist eine Beteiligung dieser Behörde im Bauantragsverfahren nicht erforderlich.

Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

5.2 Entfallene Festsetzungen

Mit der Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 41 entfallen einige bisher wirksame Festsetzungen oder wurden geändert.

1. Wald und Abstandsflächen zum Wald

Das betroffene Lohnunternehmen soll in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig beschränkt werden und bei möglichen langfristigen Erweiterungen nicht erneut auf bisher unversiegelte Flächen zugreifen müssen. Dazu soll der vorhandene kleine Wald entwidmet und der Waldverlust extern durch forstwirtschaftliche Maßnahmen kompensiert werden. Damit entfallen zukünftig auch die bisher festgesetzten 15 m breiten Abstandsflächen zum Wald, für die eine nur reduzierte Bodenversiegelung mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zulässig war.

2. Erhaltung einer Fichtenhecke

Entlang der südlichen Grenze des bisher wirksamen B-Plans von 2004 steht eine Fichtenhecke, die aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt worden war. Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes verläuft diese Hecke nunmehr über das Betriebsgelände und muss zumindest an mehreren Stellen für Durchfahrten durchbrochen werden. Da die Hecke ihre abschirmende Wirkung durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung aber weitestgehend verloren hat und solche Fichtenreihen keinen nennenswerten ökologischen Wert haben, wird das bisher wirksame Erhaltungsgebot mit der vorliegenden Planänderung aufgehoben.



6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt allgemein

(1) Mit der Umsetzung der Planung wird die gewerbliche Nutzung näher an das Grundstück Wanhödener Straße 259 heranrücken, auf dem sich neben einem Wohnhaus auch eine gewerbliche Nutzung befindet (Kfz-Reparatur). Da sich die geplante gewerbliche Nutzung auf Lager- und Abstellflächen beschränkt, bleiben die durch den internen betrieblichen Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen verhältnismäßig gering. Es ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bewohner und Mitarbeiter des Kfz-Reparaturbetriebes.

(2) Eine deutlich erlebbare Veränderung wird sich für das Grundstück Wanhödener Straße 263 ergeben, das nunmehr von der gewerblichen Nutzung „umzingelt“ wird und sich direkt an der südlichen Zufahrten befindet. Zwar ergibt sich daraus keine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, aber die gewerbliche Nutzung und der Verkehr wird den betroffenen Bewohner zukünftig präsenter erscheinen als bisher. Andererseits ergibt sich durch die bereits errichtete Lärmschutzwand und der geplanten Versiegelung der Rangierflächen eine Reduzierung des Verkehrslärms und der Staubeentwicklung für dieses Grundstück. Die zukünftigen Beeinträchtigungen bleiben in einem für Mischgebiete zulässigen Rahmen, bei dem das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

(3) Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für die Bewohner der Umgebung keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile ergeben, auch wenn sich die direkt angrenzenden Nachbarn möglicherweise stärker bedrängt fühlen als bisher. Die Veränderungen liegen in einem vertretbaren sowie erträglichen Rahmen und sind von den Bewohnern hinzunehmen. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

6.2 Einsatz eines Brechers

(1) Die Planänderung über die Zulässigkeit des Brechers macht räumliche und zeitliche Einsatzbestimmungen erforderlich. So soll für den Standort des Brechers ein Mindestabstand von 120 m zum nächsten, nicht zum Unternehmen gehörenden Wohnhaus, eingehalten werden, also zum Wohnhaus Wanhödener Straße Nr. 263. Das nahegelegene Wohnhaus Wanhödener Str. 261 ist dagegen für die Betrachtung nicht mehr relevant, weil es vor kurzem angerissen wurde und das Grundstück sich bereits im Besitz der Familie des Betriebsinhabers befindet. Der Einsatzbereich des Brechers auf dem Betriebsgelände wurde in Zusammenhang mit dem Antrag auf seine Betriebsgenehmigung bereits festgelegt und in einem Lageplan dargestellt (Anlagen 1 und 2).

(2) Als Brecher soll voraussichtlich ein „Rubble Master RM 100“ mit einem Schalleistungspegel (L_{WA}) von 108 dB(A) oder ein vergleichbares Modell zum Einsatz kommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionen sind die vorliegenden technischen Angaben zu diesem Gerät jedoch nicht ausreichend. Deshalb wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt, das im Januar 2014 vorgelegt wurde.

6.3 Ergebnisse des Lärmgutachtens

(1) Im Rahmen der „Lärmimmissionsuntersuchung Nr. 14-01-1; Stand 13.01.2004“ wurde das gesamte Schallimmissionsprofil des Betriebes und die Gesamtfläche mit dem Erweiterungsbereich in die Betrachtung einbezogen. Dabei wurde die Umgebungsbelastung sowohl ohne den Betrieb des Brechers als auch mit Betrieb des Brechers ermittelt.

(2) Ohne Betrieb der Brecheranlage wird an den untersuchten Immissionsorten der für die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) sowohl außerhalb als auch innerhalb der Erntezeit eingehalten. An den Immissionsorten nordöstlich der Wanhödener Straße wird darüber hinaus auch der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten, und zwar auch bei freier Schallausbreitung. Die vorhandene Lärmschutzwand an der Grenze zum Grundstück Wanhödener Str. 263 und der Schutzwall an der südöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche haben nur eine geringe abschirmende Wirkung für Außenwohnbereiche und für das Erdgeschoss der Wohnhäuser.

(3) Mit einem 8-stündigem Betrieb der Brecheranlage wird am Tag an den Immissionsorten westlich der Wanhödener Straße der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Östlich der Wanhödener Straße wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), darüber hinaus teilweise auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A), überschritten. Letzteres allerdings nur geringfügig um 1 dB(A) im Rahmen der Berechnungsunsicherheiten. Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen haben auf diese Beurteilungssituation keinen maßgeblichen Einfluss.

(4) Sofern der Betrieb der Brecheranlage auf 10 Tage im Jahr beschränkt wird, kann seitens der Genehmigungsbehörde die Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse herangezogen werden. Der dafür an allen Immissionsorten unabhängig von der Gebietseinstufung geltende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) wird eingehalten. Dies gilt auch dann noch, wenn der Brecher an diesen Tagen jeweils bis zu 16 Stunden in Betrieb wäre.

6.4 Belange der Landwirtschaft und Wald

(1) Für die Betriebserweiterung werden Flächen für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) sowie für Wald in Anspruch genommen. Das angekaufte Grundstück wurde jedoch bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, war leerstehend und drohte zu verwahrlosen. Die ca. 0,218 ha große Waldfläche befindet sich auf dem bestehenden Betriebsgelände und soll als Gehölzfläche zumindest teilweise langfristig erhalten bleiben. Somit entspricht diese Entwicklung den gesetzlichen Bestimmungen des § 1a (2) Satz 4 BauGB, gemäß dem die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(2) Obwohl der Wald nicht gerodet werden soll, handelt es sich bei der Entwidmung um eine Waldumwandlung, die durch externe forstwirtschaftliche Maßnahmen zu kompensieren ist. Art, Umfang und Lage der externen Kompensationsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Waldbehörden abgestimmt.

6.5 Natur und Landschaft

(1) Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unvermeidlich. Besonders erheblich ist dabei der Umfang der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Der versiegelte Boden kann in diesen Bereichen seine natürlichen Regelungs-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen. Mit der Versiegelung wird auch der Lebensraum für Bodenlebewesen wie Würmer, Kerbtiere, Insekten, Kleinsäuger und diverse Mikroorganismen eingeschränkt.

(2) Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich erheblich vorbelastet und wird neben einem teilweise typisch dörflichen Erscheinungsbild wesentlich durch einen hohen Anteil der bereits zulässigerweise bestehenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird zwar nicht der Charakter der Landschaft an sich verändert, aber die bestehenden Beeinträchtigungen verstärkt bzw. das Verhältnis von Siedlung zu Landschaft zu Gunsten der bebauten Siedlungsfläche weiter verschoben. Dabei bleibt die Entwicklung der Bauflächen jedoch innerhalb der bestehenden Eingrünung des Siedlungsbereiches. Mit der geplanten Schließung einer Lücke und der Verdichtung dieses Grüngürtels durch die Anpflanzung von Gehölzen, insbesondere gegenüber der offenen Landschaft, ergibt sich die Chance zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen und z.T. sogar zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.



6.6 Kompensationsbedarf

• Eingriffssachverhalte

(1) Die Realisierung der Betriebserweiterung führt zu erheblichen Eingriffen, vor allem für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) im Bereich der Erweiterungsfläche, aber auch im Bereich des Gewerbegebietes (GE) im bisher wirksamen B-Plan-Geltungsbereich. Lediglich für das Mischgebiet (MI) entlang der Wanhödener Straße gehen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes nicht über das bisher zulässige Maß der Bebaubarkeit und Versiegelung hinaus. Allerdings ist dort zu berücksichtigen, dass ein Teil des Mischgebietes nicht als Grün- und Pflanzflächen angelegt werden wird, sondern zukünftig als unversiegelte Betriebsfläche genutzt wird.

(2) Im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (GE) wird die bisher wirksame GRZ 0,45 auf eine GRZ 0,5 angehoben. Die gem. § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ bleibt jedoch weiterhin ausgeschlossen. Desweiteren wird die Waldfläche entwidmet. Damit können die bisher festgesetzten 15 m breiten Abstandsflächen zum Wald, für die eine nur reduzierte Bodenversiegelung mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zulässig war, ebenfalls entfallen. Die Waldfläche wird der gewerblichen Baufläche zugeordnet, wodurch sich auch dadurch die versiegelbare Fläche erhöht. Für eine durch die Erweiterung nunmehr quer über das Betriebsgelände verlaufende Fichtenhecke wird das Erhaltungsgebot aufgehoben. Zugleich werden die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB im Sinne einer Eingriffsminimierung erweitert.

(3) Die ursprüngliche Nutzung der Erweiterungsfläche vor der bereits durchgeführten Betriebserweiterung bestand vor allem in einem Wohnbereich mit Hausgarten an der Wanhödener Straße sowie Intensivgrünland auf der hinteren Grundstücksfläche. Dabei nahm der bewohnte Flächenanteil ca. 1/3 und das Grünland ca. 2/3 der Gesamtfläche ein. Eine genaue Abgrenzung lässt sich jedoch nicht vornehmen. In Anlehnung an die ortstypische Nutzungsverteilung wird deshalb die Mischbaufläche in den Grenzen des wirksamen Flächennutzungsplanes als baulich nutzbarer Bereich angenommen.

(4) Für die Bestimmung der baulichen Nutzung im Bereich der gemischten Baufläche war bisher § 34 BauGB maßgeblich. Dem wird durch die Festsetzungen des B-Planes, insbesondere mit einer GRZ 0,3 im Mischgebiet (MI), entsprochen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird wie für das Gewerbegebiet (GE) eine GRZ 0,5 festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ bleibt aber auch für diese Fläche ausgeschlossen. Die internen Kompensationsmöglichkeiten sind gering und beschränken sich auf einige Gehölzanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und des bereits hergestellten Schutzwalles.

• Biotoptypen Wertestufungen

Angewendete Biotypenbewertung	WF/ha
1. Versiegelte / bebaute Flächen	0
2. Betriebsflächen unversiegelt	0,5
3. Fichtenhecke	0,7
4. Hausgärten	0,9
5. Intensivgrünland (GI)	1,2
6. Gehölze erhalten	1,5
7. Gehölze anpflanzen	1,5
8. Laubwald (Kompensationswert)	1,1

• **Eingriff-Ausgleich-Ermittlung**

Bestand (B-Plan 41)	%	Fläche		Wertfaktor WF/ha	Wert WP/ha
		m ²	ha		
Geltungsbereich (B-Plan 41)		25.152	2,516		
Mischgebiet (B-Plan 41)	100	4.134	0,414		
GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung					
versiegelbar / bebaubar	45	1.860	0,186	0,0	0,000
Garten / Grünflächen	55	2.274	0,228	0,9	0,206
Kontrollsummen		4.134	0,414		
Gewerbegebiet (B-Plan 41)	100	18.854	1,886		
GRZ 0,45 ohne Überschreitung					
versiegelbar / bebaubar	45	8.484	0,849	0,0	0,000
Betriebsfläche unversiegelt	55	9.059	0,906	0,5	0,453
Laubgehölze erhalten		749	0,075	1,5	0,113
Fichtenhecke erhalten		364	0,037	0,7	0,026
Gehölze anpflanzen (Wallhecke)		198	0,020	1,5	0,030
Kontrollsummen		18.854	1,887		
Wald (B-Plan 41)	100	2.178	0,218	1,1	0,240
Kontrollsummen gesamt		25.166	2,519		
Bestand (Erweiterungsfläche)		Fläche			
	%	m ²	ha		
Erweiterungsfläche 1. Änderung		9.853	0,986		
Mischbaufläche (1. Änderung)	100	2.188	0,219		
GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung					
versiegelbar / bebaubar	45	985	0,099	0,0	0,000
Garten / Grünflächen	55	1.203	0,121	0,9	0,109
Kontrollsummen	100	2188	0,22		
Intensivgrünland GI)	100	7.679	0,768	1,2	0,922
Kontrollsummen gesamt		9.867	0,988		
Bestandswert gesamt (mit Wald)		35.005			2,099
Planung B-Plan 41 - 1. Änderung		Fläche			
	%	m ²	ha	Wertfaktor WF/ha	Wert WP/ha
Geltungsbereich (B-Plan 41-1)		35.005	3,501		
Mischgebiet (B-Plan 41-1)	100	6.612	0,662		
GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung					
versiegelbar / bebaubar	45	2.975	0,298	0,0	0,000
Betriebsfläche unversiegelt	55	3.637	0,364	0,5	0,182
Kontrollsummen		6.612	0,662		
Gewerbegebiet (B-Plan 41-1)	100	28.393	2,840		
GRZ 0,5 ohne Überschreitung					
versiegelbar / bebaubar	50	14.197	1,420	0,0	0,000
Betriebsfläche unversiegelt	50	11.670	1,167	0,5	0,584
Laubgehölze erhalten		1.317	0,132	1,5	0,198
Gehölze anpflanzen (Wallhecke)		198	0,020	1,5	0,030
Gehölze anpflanzen (neu)		1.012	0,102	1,5	0,153
Kontrollsummen		28.394	2,841		
Kontrollsummen gesamt		35.006	3,503		
Planungswert gesamt					1,147
Wertverlust insgesamt (Bilanzwert ohne Wald)					0,712
Kompensationsbedarf forstwirtschaftlich					0,240
Kompensationsbedarf gesamt					0,952

Der festgestellte Kompensationsbedarf von 0,712 WP/ha sowie 0,24 ha für forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen soll auf externen Flächen realisiert werden, die jedoch derzeit noch unbestimmt sind.

7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

• **Trinkwasser**

In der Wanhödener Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 80, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord. Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet. Allerdings ist für den hinteren Teil der Erweiterungsfläche (GEe) kein Anschluss an die Wasserleitung vorgesehen.

• **Löschwasser**

Die in der Wanhödener Straße vorhandene Wasserleitung DN 80 reicht für eine Löschwasserversorgung möglicherweise allein nicht aus. Daher ist das möglicherweise bestehende Erfordernis einer zusätzlichen Löschwasserbereitstellung (Teich, Brunnen) mit der Ortsfeuerwehr zu klären.

• **Schmutzwasser**

Wanhöden ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet. Allerdings ist für den hinteren Teil der Erweiterungsfläche (GEe) kein Anschluss an den Schmutzwasserkanal geplant.

• **Niederschlagswasser**

Das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser kann/soll aufgrund der Lage im Geestbereich und des sandigen Untergrundes vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

• **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Nordholz und für das Plangebiet ist durch ein privates Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

• **Sonstige technische Versorgung**

Zur technischen Erschließung des Gebietes gehört u.a. die Versorgung mit Energie und mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen. Dies wird ausschließlich über die vorhandenen Netze privater Medienträger (EWE und Deutsche Telekom AG) erfolgen. Die Datenübertragungsraten für das Internet betragen in Wanhöden derzeit 50 MB.

8 Sonstiges

8.1 Umsetzung der Planung

- **Kosten**

Die Kosten für die Planung und die externen Kompensationsmaßnahmen werden von dem Land- und Baumaschinenservice Heinz-Hermann Appiarius & Söhne GmbH & Co. KG übernommen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten an.

- **Bodenordnung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 41 umfasst u.a. die zum Betriebsgelände gehörenden Flurstücke Nr. 54, 56/1 und 56/3, die sich bereits im Besitz des o.g. Unternehmens befinden. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.



Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

(1) Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Nordholz die Erhaltung sowie die räumliche Erweiterung und funktionale Ergänzung des ortsansässigen Unternehmens „Land- und Baumaschinenservice Heinz-Hermann Appiarius & Söhne GmbH & Co. KG" an seinem angestammten Standort und damit die Erhaltung von Arbeitsplätzen und die Förderung der Wirtschaftskraft in der Ortschaft Wanhöden.

(2) Insbesondere benötigt der genannte Betrieb zusätzliche Flächen für die Lagerung von Mineralstoffen, Baumaterialien, Geräten und Maschinen sowie die baurechtliche Klärung für die bereits in Anspruch genommenen Flächen und zusätzlich die Zulässigkeit für den zeitlich begrenzten Einsatz eines Brechers zur Verarbeitung von Abbruchmaterial. Desweiteren soll eine zweite Zufahrt zur Wanhödener Straße hergestellt bzw. legitimiert und das gesamte nunmehr erweiterte Betriebsgelände neu strukturiert werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine auf dem Betriebsgelände vorhandene kleine Waldfläche entwidmet und der Verlust durch forstwirtschaftliche Ersatzmaßnahmen extern kompensiert werden.

(3) Mit der Änderung des B-Planes werden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 41 aus dem Jahr 2004 im wesentlichen übernommen. Dabei wird die versiegelbare Grundfläche geringfügig auf GRZ 0,5 unter Ausschluss der allgemein zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO erhöht. Der Betrieb eines Brechers wird in einem Mindestabstand von 120 m zum nächsten nicht zum Betrieb gehörigen Wohnhaus zulässig und dabei beschränkt auf maximal 10 Tage im Jahr und auf den Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr. Das Betriebsgelände soll insgesamt durch die Anpflanzung von Gehölzen möglichst wirksam abgeschirmt werden. Innerhalb der Fläche sollen bisherige Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern reduziert werden, um die innere Betriebsorganisation möglichst nicht zu behindern.

(4) Die Erweiterungsfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt und ausschließlich als Lager- und Abstellfläche insbesondere für Baumaterialien, Mineralstoffe (auch aus Abbrüchen), Maschinen, Fahrzeuge und sonstige Geräte genutzt. Die Errichtung von Lagerhallen und Lagerboxen ist zulässig. Die Erweiterungsfläche soll nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung oder an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

(5) Flächenangaben:

	Flächengröße	versiegelbar	versiegelbar neu
- Mischgebiet (MI)	0,632 ha	0,284 ha	0 ha
- Gewerbegebiet (GE)	2,103 ha	1,052 ha	0,105 ha
- Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)	0,768 ha	0,384 ha	0,384 ha
- Geltungsbereich gesamt	3,503 ha	1,72 ha	0,489 ha

Für das Mischgebiet wird mit diesem Bebauungsplan gegenüber dem bisher bestehenden Baurecht keine erhöhte Versiegelung vorbereitet. Lediglich für das Gewerbegebiet (GE) wird die bisher zulässige Grundfläche von GRZ 0,45 auf GRZ 0,5 um 5 % erhöht. Der größte Anteil der Neuversiegelung ergibt sich aus der Erweiterungsfläche (GEe) auf bisher unversiegeltem Intensivgrünland. In der Summe wird die Neuversiegelung einer bisher unversiegelten Fläche von etwas weniger als 0,5 ha vorbereitet.

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

(1) Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist hier insbesondere die Immissionschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der archäologischen Fundbereiche ist das niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) maßgeblich. Grundlage für die Waldbelange ist das niedersächsische Waldgesetz (NWaldLG).

(2) Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Außerdem wurde für das vorliegende Verfahren eine Lärmimmissionsuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler angefertigt und als Gutachten Nr. 14-01 1 mit Stand vom 13.01.2014 vorgelegt.

(3) Neben den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven und der Landschaftsrahmenplan (LRP) heranzuziehen. Neben den allgemeinen Rahmenbedingungen für Nordholz als Unterzentrum sind in diesem Verfahren vor allem die Belange des Waldes und des Landschaftsbildes von Bedeutung.

1.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

(1) Der bisher wirksame FNP von 1979 befand sich bis Mitte 2014 noch im Verfahren zur Neuaufstellung, die jedoch zwischenzeitlich genehmigt und am 26.06.2014 bekanntgemacht worden und damit wirksam ist. Mit den bisher wirksamen Darstellungen des FNP war kein ausreichendes Planungsrecht für das geplante Vorhaben gegeben. Deshalb wurde parallel zur Aufstellung der B-Plan-Änderung auch die 5. Änderung des FNP nach der Neuaufstellung (zuvor 29. Änderung) durchgeführt, die ebenfalls zwischenzeitlich genehmigt und am 24.12.2014 bekanntgemacht worden und damit wirksam ist.

(2) In der FNP-Änderung ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Planungsziele sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen gemischten baulichen Nutzung vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die im bisher wirksamen FNP dargestellte Waldfläche ist entfallen und wurde ebenfalls in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt. In Zusammenhang mit der zweiten Betriebszufahrt wurde eine „in Aussicht genommene Zufahrt“ als unverbindliche Vorbemerkung gekennzeichnet.

Außerdem enthält die Planzeichnung einen Hinweis auf die Möglichkeit von archäologischen Bodenfunden und dem Umgang mit diesen Funden. Weitere Darstellungen oder Hinweise enthält die 5. FNP-Änderung nicht.

1.4 Umfang des Umweltberichtes

Gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB müssen umweltbezogene Fragestellungen, die bereits auf vorhergehenden Planungsstufen abgehandelt wurden und zu denen sich keine vertiefenden Erkenntnisse ergeben, nicht noch einmal behandelt werden. Aufgrund der gleichzeitigen Bearbeitung werden die Umweltberichte der beiden Verfahren in großen Teilen identisch sein und der hier vorliegende Text enthält bereits Aussagen, die sich auch im Bericht zur 5. FNP-Änderung wiederfinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: (1) Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes bzw. seiner Betriebsfläche rückt die gewerbliche Nutzung näher an die nächste Wohnnutzung im Süden (Wanhödener Str. 259) heran und schliesst ein einzelnes, nicht zum Betrieb gehörendes Wohngrundstück (Wanhödener Str. 263), an drei Seiten ein. Während das Grundstück im Süden ebenfalls intensiv gewerblich (Kfz-Reparaturbetrieb) genutzt wird und die Planung unter besonderer Berücksichtigung der betroffenen Bewohner erfolgt, stellt das eingeschlossene Grundstück eine reine Wohnnutzung dar. Der Eindruck der Umschliessung und Einengung wird durch die im Süden direkt an das Wohngrundstück grenzende neue Betriebszufahrt verstärkt. Obwohl der durchschnittliche tägliche Ziel- und Quellverkehr des Betriebes nach eigenen Angaben unter 100 Kfz/24h beträgt, wird die Entwicklung von den betroffenen Bewohnern als Beeinträchtigung empfunden. Hinzu kommt, dass dieses Wohngrundstück dem Einsatzstandort eines Brechers am nächsten liegt und zudem von der allgemeinen Staubentwicklung auf dem Betriebsgelände betroffen ist.

(2) Der geplante Einsatz eines Brechers soll nur zeitweise an maximal 10 Tagen jährlich - ausschließlich an Werktagen im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr - zulässig sein. Der Standort des Brechers soll auf den Bereich des ursprünglichen Betriebsgeländes beschränkt bleiben und einen Mindestabstand von 120 m zum nächsten, nicht zum Betrieb gehörenden Wohnhaus, einhalten. Die Angaben beruhen auf den Ergebnissen einer für dieses Verfahren von dem Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler durchgeführten Lärmimmissionsuntersuchung (Gutachen Nr. 14-01-1 mit Stand vom 13.01.2014).

Der Gutachter ist u.a. zu folgenden Ergebnissen gekommen:

1. Ohne Betrieb der Brecheranlage wird an den untersuchten Immissionsorten der für die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) sowohl außerhalb als auch innerhalb der Erntezeit eingehalten. An den Immissionsorten nordöstlich der Wanhödener Straße wird darüber hinaus auch der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten, und zwar auch bei freier Schallausbreitung.
2. Die vorhandene Lärmschutzwand an der Grenze zum Grundstück Wanhödener Str. 263 und der Schutzwall an der südöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche haben nur eine geringe abschirmende Wirkung für Außenwohnbereiche und für das Erdgeschoss der Wohnhäuser.
3. Mit einem 8-stündigem Betrieb der Brecheranlage wird am Tag an den Immissionsorten westlich der Wanhödener Straße der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Östlich der Wanhödener Straße wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), darüber hinaus teilweise auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A), überschritten. Letzteres allerdings nur geringfügig um 1 dB(A) im Rahmen der Berechnungsunsicherheiten. Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen haben auf diese Beurteilungssituation keinen maßgeblichen Einfluss.
4. Sofern der Betrieb der Brecheranlage auf 10 Tage im Jahr beschränkt wird, kann seitens der Genehmigungsbehörde die Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse herangezogen werden. Der dafür an allen Immissionsorten unabhängig von der Gebietseinstufung geltende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) wird eingehalten. Dies gilt auch dann noch, wenn der Brecher an diesen Tagen jeweils bis zu 16 Stunden in Betrieb wäre.

(3) Zusätzlich ist das direkt an das Gewerbegebiet angrenzende Wohngrundstück Wanhödener Str. 263 von der Staubentwicklung auf dem bisherigen Betriebsgelände an Tagen mit entsprechenden Luftströmungen betroffen. Der Betrieb trifft jedoch bereits Maßnahmen zur Reduzierung und langfristig vollständigen Unterbindung der Staubentwicklung durch Versiegelung der Verkehrsflächen. Die Staubentwicklung von der Erweiterungsfläche ist dagegen unerheblich, weil dort weniger Verkehr stattfindet und die Zufahrt bereits befestigt ist.

(4) Nach Angaben des Betriebes liegt der Ziel- und Quellverkehr in der Regel unter 100 Kfz/24h und findet fast ausschließlich im Tageszeitraum an Werktagen statt. Abweichungen ergeben sich vor allem im Rahmen der landwirtschaftlichen Aktivitäten, insbesondere während der Erntezeit, was in landwirtschaftlich geprägten Gebieten als ortstypische Vorbelastung einzustufen ist. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens aufgrund der vorliegenden Planung ist nicht zu erwarten, da die eigentliche Betriebserweiterung bereits in den vergangenen Jahren stattgefunden hat und der Betrieb sich nunmehr innerbetrieblich neu organisieren muss. Die Erweiterung der Betriebsfläche führt zu einer Reduzierung der inneren Betriebsabläufe und mit der zusätzlichen Betriebszufahrt können Ziel- und Quellverkehre entflochten werden. Im übrigen ist festzustellen, dass die offiziell ermittelten durchschnittlichen Verkehrsmengen auf der Wanhödener Straße (K14) mit 521 Kfz/24 im Jahr 2010 bei einem Schwerlastanteil von 117 Lkw/24h mit den betrieblichen Angaben korrespondieren.

Auswirkungen: (1) Für die an die Gewerbegebiete angrenzende Wohnnutzung nimmt die Beeinträchtigung allgemein durch Gewerbelärm etwas zu, weil der innerbetriebliche Verkehr näher an die Wohnhäuser heranrückt. Vor allem das Wohngrundstück Wanhödener Str. 263 ist vom Lärm, von der Staubentwicklung und durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Betriebsgelände an drei Seiten betroffen. Ohne den Betrieb des Brechers wird der für die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) sowohl außerhalb als auch innerhalb der Erntezeit eingehalten, und zwar auch bei freier Schallausbreitung.

(2) Der dauerhafte Betrieb des Brechers würde zu Überschreitungen der geltenden Richtwerte führen. Aufgrund der Beschränkung des Brechereinsatzes auf 10 Tage im Jahr kann jedoch die Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse herangezogen werden. Der dafür an allen Immissionsorten unabhängig von der Gebietseinstufung geltende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) wird eingehalten. Dies gilt auch dann noch, wenn der Brecher an diesen Tagen jeweils bis zu 16 Stunden in Betrieb wäre. Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen haben auf die Ergebnisse des Gutachtens keinen maßgeblichen Einfluss.

(3) Hinsichtlich der bestehenden Staubimmissionen ergeben sich Verbesserungen durch die Entflechtung der innerbetrieblichen Verkehrsabläufe und besonders durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Betriebsflächen als hauptsächliche Quelle der Staubentwicklung westlich des Wohnhauses Wanhödener Str.263.

Ergebnis: Die Erweiterung des Gewerbegebietes und der Betrieb eines Brechers wird insbesondere für das unmittelbar angrenzende Wohngrundstück Wanhödener Str. 263 und deren Bewohner als Zunahme der Beeinträchtigungen wahrgenommen. Die Anforderungen an ein Mischgebiet bleiben jedoch gewahrt. Zusätzliche Schutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen sind nicht erforderlich. Die bisher bestehende Staubentwicklung wird durch die geplante Flächenversiegelung verringert. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben insgesamt gewährleistet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: (1) Die Erweiterungsfläche (GEE) wurde vor der Inanspruchnahme durch den Betrieb zum geringen Teil als Wohngrundstück und überwiegend als Grünland, eingestuft als Intensivgrünland (GI), genutzt. Es befanden sich nur wenige kleinere Einzelgehölze hinter dem Wohnhaus. Der genaue Zustand vor der Inanspruchnahme durch den Betrieb lässt sich im nachhinein nicht mehr feststellen. Empfindliche Bereiche oder gar Biotope waren/sind jedenfalls nicht betroffen.

(2) Im Norden grenzt die Erweiterungsfläche an den Geltungsbereich des wirksamen B-Planes Nr. 41 mit der vor der Erweiterung bestehenden Gewerbefläche und einem kleinen Waldstück, das zum Betriebsgelände gehört. An der Grundstücksgrenze steht eine ca. 20 Jahre alte Fichtenhecke, die zwischenzeitlich für die internen Betriebsabläufe an zwei Stellen durchbrochen werden musste. Im Westen grenzt die Erweiterungsfläche an die offene Landschaft mit ausgedehnten und kaum strukturierten Ackerflächen. Im Süden grenzt die Erweiterungsfläche an ein Grundstück mit einer ebenfalls gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe (Kfz-Reparaturbetrieb), Grünland und einer Weihnachtsbaumkultur. Auf dem Nachbargrundstück steht entlang der Grundstücksgrenze eine ca. 15 Jahre alte Kiefernhecke.

(3) Das kleine Waldstück auf dem Betriebsgelände besteht zwar aus heimischen Laubgehölzen, insbesondere zahlreiche Eichen, ist aber aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung wegen des Fehlens geeigneter Interaktionsflächen für die üblicherweise in Wäldern frei lebenden Tiere nur von geringer Bedeutung.

(4) Mit der Realisierung sollen neue Gehölzpflanzungen an den Grenzen des Betriebsgeländes hergestellt werden. Der Eichenwald wird zwar entwidmet, zugleich aber teilweise als bestehendes Gehölz im B-Plan mit einer Erhaltungsbinding versehen. Es besteht übrigens nicht die Absicht, den Wald zu roden, sondern lediglich der Bedarf, den Abstand zum Waldrand zukünftig verringern zu können. Auch die Fichtenhecke, die nunmehr nach der Erweiterung über das Betriebsgelände verläuft, wird zwar aus der bisher bestehenden Erhaltungsbinding entlassen, soll aber ebenfalls nicht vollständig beseitigt werden.

Auswirkungen: Die Erweiterung des Gewerbegebietes geht mit dem Verlust an Bodenbewuchs und Bodenversiegelungen einher, wodurch der Lebensraum für diverse Bodenlebewesen und Kleinsäuger eingeschränkt wird. Für die üblicherweise im Wald lebenden Tiere ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden, unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzung, kein nennenswertes erhöhtes Störpotential. Auch der Einsatz des Brechers an nur wenigen Tagen führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von solchen Vogelarten, die nicht bereits durch die allgemeine Unruhe auf dem Betriebsgelände vergrämt werden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind weder bekannt noch an diesen Standortbedingungen zu erwarten. Nahrungs- und Habitatangebote werden durch die Anpflanzung von Gehölzen und Hecken an den Grenzen der Betriebsfläche verbessert.

Ergebnis: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere erheblich beeinträchtigt und nur geringfügig punktuell verbessert. Die Waldumwandlung kann durch forstwirtschaftliche Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Naturboden ist im gesamten Plangebiet vor allem durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung bis in den Untergrund stark überprägt. Für den Bereich des bisher wirksamen B-Planes von 2004 ist die Überprägung als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Die Erweiterungsfläche war vor der Inanspruchnahme durch den Betrieb jedoch als Grünland genutzt und somit weniger vorbelastet. Nach allgemeinen Kenntnissen über diesen Bereich handelt es sich überwiegend um sandigen Boden, teilweise mit bindigen Schichten und mit einem eher geringen landwirtschaftlichen Ertragspotential. Insgesamt besteht allgemein eine gute Durchlässigkeit (Versickerungsrate).

Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung führt zur weiteren Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Der zulässige Umfang der Neuversiegelung beträgt ca. 0,489 ha. Einträge von Düngemitteln oder Pestiziden erfolgen nicht oder nicht mehr. Die Nitratbelastung bleibt somit reduziert. Ein Anteil des nicht überbauten oder als Lager- und Verkehrsfläche genutzten Bodens kann sich erholen.

Ergebnis: Aufgrund der ursprünglichen Grünlandnutzung auf der Erweiterungsfläche bestand dort eine mittelmäßige Wertigkeit des Bodens, die erst mit der Inanspruchnahme als Betriebsfläche zu einer sehr geringen Wertigkeit geführt hat. Daraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Der unvermeidbare Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Ergänzung von Gehölzstrukturen nur zu einem sehr geringen Teil im Plangebiet kompensiert. Zusätzlich sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: (1) Durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Umfang der Neuversiegelung kann insgesamt bis zu 0,489 ha betragen. Aufgrund des sandigen Untergrundes kann diese Auswirkung jedoch durch geeignete Versickerungsmaßnahmen teilweise kompensiert werden. Innerhalb der Betriebsflächen sollen geeignete Versickerungseinrichtungen hergestellt oder ergänzt werden.

Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen. Die Versiegelung hat zwar nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, aber aufgrund des sandigen Untergrundes und unter Einsatz von geeigneten Versickerungseinrichtungen kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Ergebnis: Die Folgen der Versiegelung für die Grundwasserneubildung können durch Versickerungseinrichtungen im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: (1) Für das Gewerbegebiet in den Grenzen des bisher wirksamen B-Planes ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen des Landschafts-/Ortsbildes. Mit der vollständigen Realisierung der betrieblichen Erweiterung jedoch wird ein dem Ortsbild in typischer Weise entsprechendes Grundstück mit Wohnhaus, Garten und Grünland in eine gewerbliche Lager- und Abstellfläche umgewandelt und damit auch die Landschaft deutlich verändert. Allerdings wird das Landschaftsbild in diesem Bereich wesentlich durch den Siedlungsrand sowie die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt und ist damit erheblich vorbelastet.

(2) Zur Einbindung in die Landschaft und zur Abschirmung des Gewerbegebietes sollen bestehende Gehölze erhalten und neue Gehölzpflanzungen an den Grenzen des Betriebsgeländes hergestellt werden. Der Eichenwald wird zwar entwidmet, aber auch seine Gehölze sollen erhalten bleiben. Eine Fichtenhecke, die aufgrund der Erweiterung nunmehr quer über das Betriebsgelände verläuft, wird aus der bestehenden Erhaltungsbindung entlassen, soll aber ebenfalls nicht vollständig beseitigt werden. Zur Abschirmung in östlicher Richtung zur Wanhödener Straße wurde in der Erweiterungsfläche bereits ein Schutzwall aufgeschüttet und begrünt.

Auswirkungen: Die bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung verstärkt. Der Charakter der Landschaft wird jedoch nicht wesentlich verändert, zumal auch das südlich an den erweiterten Geltungsbereich angrenzende Grundstück teilweise gewerblich genutzt wird und das Grundstück entsprechend typische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aufweist.

Ergebnis: Die bestehenden Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes werden verstärkt und können nur teilweise durch abschirmende Gehölzpflanzungen abgeschwächt werden. Der Charakter der Landschaft wird jedoch aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung nicht erheblich verändert.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: In der Umgebung von Wanhöden und insbesondere nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend sind Bereiche mit Bodenfunden bekannt und in der archäologischen Landesaufnahme verzeichnet. Für das Plangebiet selbst liegen jedoch keine Erkenntnisse zu archäologischen Bodenfunden vor.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Mit der Realisierung der Planung werden voraussichtlich keine Kultur- und sonstige Sachgüter, insbesondere Bodendenkmale, beeinträchtigt oder gefährdet.

2.1.7 Schutzgut Klima

Beschreibung: Aufgrund der erhöhten Bodenversiegelung und dem Verlust an bodendeckenden Pflanzen wird das Klima kleinräumig und geringfügig verändert. Die Veränderungen können teilweise durch die geplante Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden. Aufgrund des Luftaustausches mit der unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft werden die Veränderungen des Kleinklimas für die Umgebung geringfügig und nicht wahrnehmbar sein.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Die Realisierung der Planung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima in diesem Bereich haben.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(1) Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

(2) Im Plangebiet führt die Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.



2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Umweltauswirkungen liegen vor allem in der zunehmenden Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes, dem geplanten Zugriff auf Teile des Waldes, in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit verbunden erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dies kann durch Versickerungsmaßnahmen jedoch kompensiert werden. Desweiteren nimmt der Gewerbelärm durch den Einsatz eines Brechers zu, wenn auch zeitlich stark begrenzt. Die von Anwohnern erwähnten Staubemissionen sind dagegen nicht Folge der anstehenden Planänderung und Betriebserweiterung, sondern stammen von der unversiegelten Betriebsfläche im Bereich des bisher rechtsgültigen B-Planes Nr. 41.

(2) Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der Kompensationsmaßnahmen beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Zunahme des Gewerbelärms	-
	• Zunahme des Verkehrslärms (Straßenverkehr)	-
Pflanzen und Tiere	• Beeinträchtigung des Lebensraumes und des Nahrungsangebotes für die im Wald lebenden Tiere	•
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	••
	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	• Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	• Verlust an Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Vorbelastung	••
Wald	• Funktionsverluste von Waldrändern	•
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von vorhandenen Bodendenkmalen	-
Wechselwirkungen	• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(1) Die Betriebserweiterung führt zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und zu einer Ausweitung der bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Landschaft. Die Beeinträchtigung der Waldfunktionen im Bereich des kleinen Waldstückes wird verstärkt. Eine Fichtenhecke wird mehrfach durchbrochen und könnte ebenfalls vollständig gerodet werden. Mit der Erhaltung von vorhandenen Gehölzen und deren Ergänzung durch die Anpflanzung weiterer Gehölze an den Grenzen des Betriebsgeländes werden die Beeinträchtigungen der Landschaft, soweit möglich, minimiert.

(2) Insbesondere der Einsatz eines Brechers, wenn auch zeitlich stark begrenzt, wird zu einer erlebbaren Zunahme des Gewerbelärms in der Nachbarschaft führen. Der innerbetriebliche Verkehr wird jedoch nicht spürbar zunehmen, da der größte Teil der Erweiterungsfläche als reine Lagerfläche für Mineralstoffe verwendet wird, die auch über längere Zeiträume unverändert liegen bleiben.

(3) Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrs- und Lagerflächen verbundene Versiegelung ist unvermeidbar. Sie wird jedoch auf ein Mindestmaß begrenzt und dient u.a. auch zur Unterbindung der bereits bestehenden Belastung der Nachbarschaft durch Staubentwicklung und zur Abschirmung gegenüber besonders störenden Lärmquellen, wie der Brecher und die Waschhalle.

(4) Besonders betroffen von der Betriebserweiterung ist das nächstgelegene Wohnhaus Wanhödener Str. 263, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb befindet und direkt neben der zweiten Betriebszufahrt liegt. Die Bewohner werden die Veränderungen als weiteres Heranrücken der gewerblichen Nutzung wahrnehmen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

(1) Ohne die Erweiterung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort würde der Erweiterungsbereich zunächst brachliegen und später bestensfalls der ursprünglichen Nutzung entsprechend wieder bewohnt werden. Die Lage zwischen zwei Gewerbebetrieben ist für das reine Wohnen dort jedoch ungünstig. Realistischer wäre die Entwicklung einer Kombination von Wohnen und Gewerbe, also der bestehenden Nachbarschaft entsprechend. Diese Möglichkeit bleibt jedoch sehr unwahrscheinlich.

(2) Der Flächenbedarf des Betriebes müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Denkbar wäre dafür z.B. das Industriegebiet auf der anderen Seite der Autobahn beim Flughafen. Eine solche Entwicklung mit zwei Betriebsflächen würde aber zu einer erheblichen Verkehrszunahme zwischen den beiden Teilbereichen des Betriebes führen und das wäre auch mit einem höheren Zeitaufwand und höheren Kosten verbunden, die derzeit nicht abzuschätzen sind.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Grundsätzliches

(1) Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes oder außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

(2) In der textlichen Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung wird klargestellt, dass eine Reihe von Maßnahmen zur Verminderung (Minimierung der Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Erhaltungsgebote) der durch die Bebauung und Flächenversiegelung verursachte Eingriff in den Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem ursprünglichen Zustand als Wohngrundstück mit Garten und Grünland innerhalb des Baugebietes nur zu einem geringen Anteil kompensiert werden kann. Die Zunahme des Gewerbelärms kann dagegen gar nicht kompensiert werden, sondern muss durch zeitliche Beschränkung des Brecherbetriebs auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß reduziert werden.

(3) Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Reduzierung / Beschränkung unvermeidlicher Schallimmissionen;
- Reduzierung / Vermeidung von Staubimmissionen;
- Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere;
- Berücksichtigung forstwirtschaftlicher Belange;
- Minimierung der Inanspruchnahme des Bodens durch Versiegelung;
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens;
- Verbesserungen des Landschaftsbildes / Einbettung in die Landschaft;

4.2.1 Schutzgut Mensch

(1) Mit der zeitlichen Beschränkung für den Einsatz eines Brechers auf Werkta-ge, jeweils auf den Tageszeitraum von 06:00 bis 22.00 Uhr und auf maximal 10 Tage jährlich sowie durch den Mindestabstand des Brechers von 120 m zum nächstgelegenen und nicht zum Betrieb gehörenden Wohnhaus (Wanhödener Straße 263), wird die Beeinträchtigung der betroffenen Bewohner in der Nachbarschaft durch Gewerbelärm auf ein hinnehmbares Maß verringert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch mit der weiteren baulichen Entwicklung, der umfangreichen Materiallager und mit der Anlage von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Wall) ist eine schallmindernde Wirkung zu erwarten, so dass die durch den Immissionsgutachter für die freie Schallausbreitung ermittelten Werte deutlich unterschritten werden.

(2) Mit der geplanten Flächenversiegelung im westlich an das Grundstück Wanhödener Straße 263 angrenzenden Bereich wird die bisher vorkommende Staubentwicklung zukünftig unterbunden. Dadurch wird die Situation dieses Wohngrundstückes verbessert.

Unvermeidbare Belastungen

Eine gewisse Zunahme der gewerblichen Lärmentwicklung bleibt unvermeidbar. Insbesondere der Einsatz des Brechers wird in der Nachbarschaft zwar als seltenes Ereignis, aber deutlich wahrnehmbar sein.

4.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald

(1) Mit der Erhaltung von Gehölzbeständen und der Anpflanzung von Hecken und Gehölzen wird der Gehölzbestand insgesamt etwas zunehmen. Insbesondere der Umfang standorttypischer Gehölze wird etwas zunehmen. Damit verbessert sich der Lebensraum und das Nahrungsangebot für zahlreiche frei lebende Tierarten wie Kleinsäuger, Insekten, Wirbellose und Vögel. Die Beeinträchtigungen des Lebensraumes der frei lebenden Tiere werden vor Ort teilweise kompensiert.

(2) Das auf dem Betriebsgelände vorhandene kleine Waldstück wird zwar als Wald entwidmet, soll aber teilweise als Gehölzfläche erhalten bleiben. Damit wird die Eingrünung des Betriebsgeländes in ihrer Wirksamkeit für die Landschaft im Wesentlichen erhalten und eine Veränderung des Landschaftsbildes bleibt vermieden. Der Verlust an Waldfläche wird durch externe forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Unvermeidbare Belastungen

Mit der Erweiterung der Betriebsfläche ist eine zusätzliche Versiegelung und die weitestgehende Inanspruchnahme als Lagerfläche und damit der Verlust an Bodenbewuchs und Lebensraum für Bodenlebewesen unvermeidlich. Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung, die nicht vor Ort kompensiert werden kann. Mit der Umwidmung des Waldstückes wird die gewerbliche Nutzung im Bereich dieser Gehölzfläche weniger eingeschränkt als bisher, wodurch der bereits beeinträchtigte Wert dieses Lebensraumes für Pflanzen und Tiere weiter geschwächt wird.

4.2.3 Schutzgut Boden

Die zulässige Bebauung und Versiegelung in den gewerblichen Bauflächen wird auf eine Grundfläche von GRZ 0,5 unter Ausschluß der gem. § 19 (4) 3 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung beschränkt. Im Mischgebiet bleibt die Grundfläche mit einer GRZ 0,3 im Rahmen der bisher zulässigen Bebauung und Versiegelung. Damit wird der Anteil der versiegelbaren Flächen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert.

Unvermeidbare Belastungen

Trotz der Beschränkung bei der Inanspruchnahme des Bodens führt die Erweiterung der Betriebsfläche zu einer zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden und zu einer weitestgehenden Inanspruchnahme als Lagerfläche. Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung, die nicht vor Ort kompensiert werden kann.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sind Verbesserungsmaßnahmen zur Versickerung im Plangebiet erforderlich. Dazu sollen Versickerungseinrichtungen hergestellt bzw. erweitert werden. Aufgrund der überwiegend guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann damit das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht werden.

Unvermeidbare Belastungen

Aufgrund der genannten Versickerungsmaßnahmen kann die partielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vollständig ausgeglichen werden.

4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Anpflanzung von Gehölzen und Hecken an den Grenzen der Betriebsfläche sollen die bestehenden Gehölze ergänzt und die Lücken geschlossen werden. Die an den Grenzen vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben. Die zunehmende Beeinträchtigung der Landschaft soll mit diesen Maßnahmen abgeschwächt werden. Das Betriebsgelände soll gegenüber der Nachbarschaft und gegenüber der offenen Landschaft möglichst effektiv abgeschirmt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Mit der Betriebserweiterung weitet sich die gewerbliche Nutzung aus und verstärkt die bestehende Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ mit nur einem einzigen Betrieb und dessen speziellem Bedarf an Lager- und Abstellflächen ist mit einer möglichst uneingeschränkten Flexibilität für die innere Organisation verbunden. Die Entwicklung des Gebietes erfolgte und erfolgt nach den betrieblichen Erfordernissen. Untersucht wurden folgende alternative Detailspekte:

1. Nutzung der gesamten Erweiterungsfläche bis zur Wanhödener Straße als Gewerbegebiet mit maximaler Versiegelung;
2. Erhaltung des Waldes unter Vermeidung einer Versiegelung innerhalb eines Mindestabstands von 15 m;
3. Die Einbeziehung eines Pflanzstreifens mit Kiefern auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück, das jedoch nicht zum Geltungsbereich des B-Planes gehört;
4. Untersuchung der Zufahrten hinsichtlich der Festlegung von Fahrtrichtungen.

Für städtebauliche Alternativkonzepte bestehen jedoch keine Ansätze und mit dem Erwerb des brachgefallenen Nachbargrundstückes für die Erweiterung der Betriebsfläche wurde den Anforderungen des § 1 a (2) Satz 4 BauGB bereits entsprochen.



5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Bilanzierung auf Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück ("Osnabrücker Modell") und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Cuxhaven vorgenommen.

5.2 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die bereits mit der Ertaufstellung des B-Planes Nr. 41 im Jahr 2004 festgesetzte Anpflanzung einer Wallhecke an der nördlichen Grenze ist bisher nicht erfolgt. Die Umsetzung dieser Pflanzmaßnahme sowie die Umsetzung der weiteren, mit dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 41 festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen, soll innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren überprüft werden.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(1) Die Realisierung der Betriebserweiterung führt zu einer Zunahme von Gewerbelärm, insbesondere durch einen Brecher, der jedoch nur an max. 10 Tagen jährlich, nur an Werktagen von 06.00 bis 22:00 Uhr und nur in einem Mindestabstand von 120 m zum nächstgelegenen, nicht zum Betrieb gehörigen Wohnhaus (Wanhödener Straße 263), in Betrieb genommen werden darf. Unter diesen Bedingungen und mit der zusätzlichen Abschirmung der Schallausbreitung durch Lärmschutzeinrichtungen (Wall, Wand) und der Materiallager kann den Anforderungen eines Mischgebietes entsprochen werden. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

(2) Die bisher bestehende gelegentliche Staubentwicklung soll durch die Versiegelung von innerbetrieblichen Verkehrsflächen zukünftig unterbunden werden. Der zunehmenden Beeinträchtigung der Landschaft soll durch eine wirksame Abschirmung des Betriebsgeländes unter Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen entgegengewirkt werden. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens ist unvermeidlich und kann vor Ort nicht kompensiert werden. Die mit der Versiegelung entstehende Beeinträchtigung des Wasserabflusses und der Grundwasserneubildung kann jedoch durch geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Gelände kompensiert werden.

(3) Mit der Aufhebung der Abstandsflächen zum Eichenwald wird die Beeinträchtigung der Waldfunktionen verstärkt. Außerdem ist zukünftig teilweise eine Rodung zulässig. Dieser Waldverlust kann durch externe forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

(4) Mit der Versiegelung und dem Verlust des Grünlands wird der Lebensraum für Bodenlebewesen, Insekten, Kerbtiere etc. und Kleinsäuger eingeschränkt. Diese Beeinträchtigungen können nur teilweise durch die Herstellung von Gehölzstreifen kompensiert werden. Durch diese Gehölze wird aber der Lebensraum und das Nahrungsangebot für einige Arten, insbesondere für Vögel, erweitert und verbessert.

(5) Trotz der umweltrelevanten Nachteile der geplanten Entwicklung ist die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs mit seinen Arbeitsplätzen von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für die Ortschaft Wanhöden. Die Verteilung der Aktivitäten auf zwei Standorte wäre unwirtschaftlich und würde zudem mehr Verkehr erzeugen, wodurch die Bewohner stärker beeinträchtigt wären. Die umweltrelevanten Nachteile würden nur an einen anderen Ort verlagert werden. Möglicherweise könnte damit auch die Existenz des Betriebes gefährdet werden.

Beschluss über die Begründung mit Umweltbericht

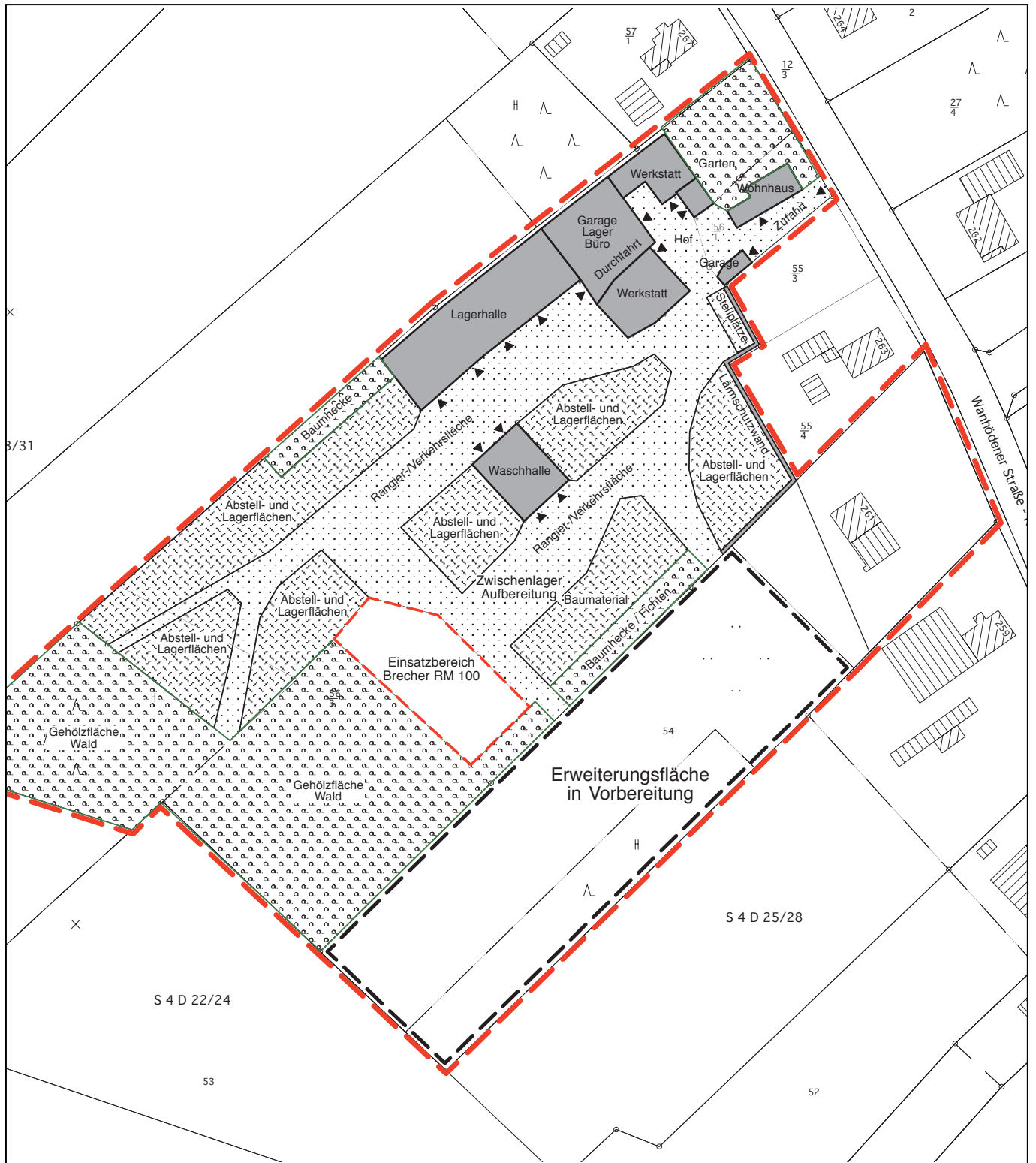
Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste in der Sitzung am beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den
.....
(Bürgermeister)



Werksplan mit Einsatzbereich des Brechers

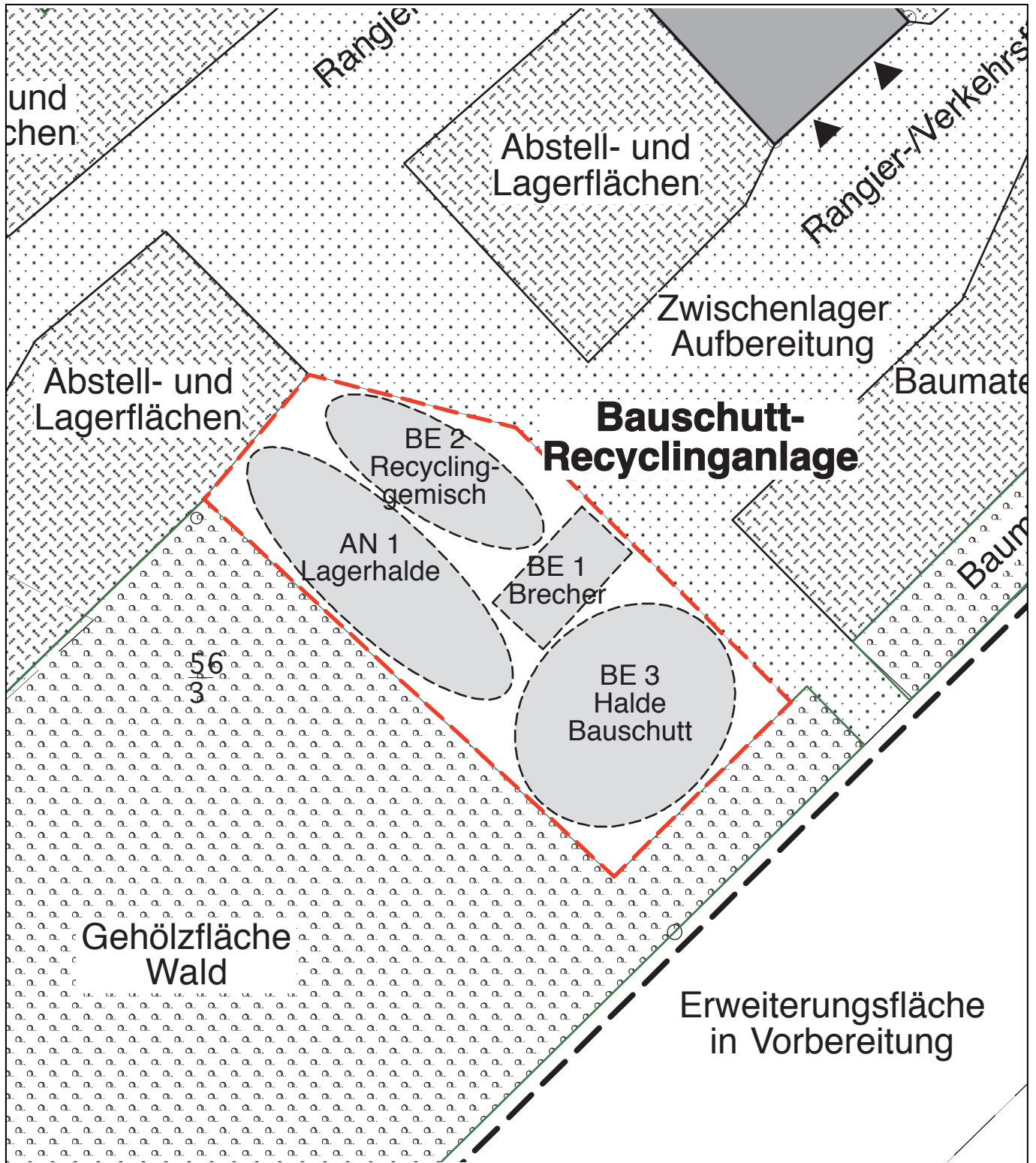
M 1 : 1.500



Kartengrundlage Liegenschaftskarte © 2011 LGLN

Aufstellplan des Brechers

M 1 : 500



Kartengrundlage Liegenschaftskarte © 2011 LGLN