

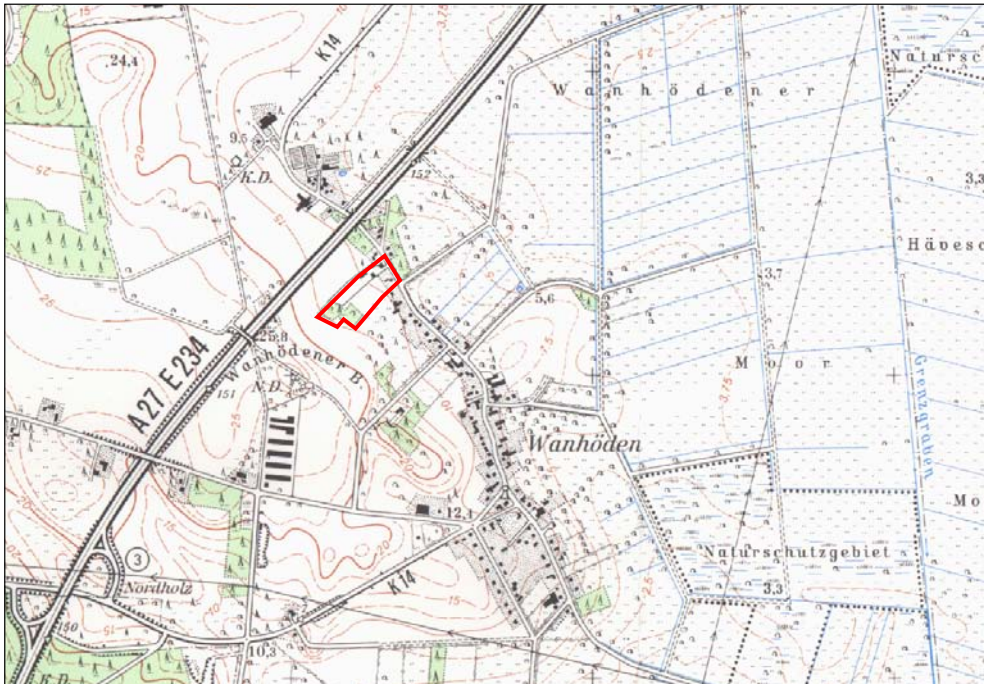
Gemeinde Nordholz

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 41

“Hinter dem Großen Felde”

(vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)



Begründung

Stand 29.07.2004

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.3	Anlass und Ziele der Planung	3
1.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
1.5	UVP-Pflicht	4
2	Bestand und Zustand des Plangebietes	4
2.1	Allgemeine Bestandsbeschreibung	4
2.2	Denkmalschutz	5
2.3	Bauschutzbereich Flugplatz Nordholz	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan	7
4	Planinhalt	8
4.1	Entwicklungsbedarf	8
4.2	Städtebauliche Ziele	8
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.5	Sonstige Festsetzungen	10
5	Ver- und Entsorgung	11
6	Immissionsschutz	11
6.1	Immissionen aus der gewerblichen Nutzung	11
6.2	Immissionen aus der Umgebung	13
7	Auswirkung der Planung / Abwägung	13
8	Naturschutz und Landschaftspflege	14
8.1	Naturräumliche Grundlagen	14
8.2	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	15
8.3	Eingriff-Ausgleich-Ermittlung	15
9	Umsetzung des B-Plans	17
Anlage 1	Betriebsbeschreibung	
Anlage 2	Fahrzeug- und Gerätebestand	
Anlage 3	Vorhaben- und Erschliessungsplan	
Anlage 4	Luftfotos	

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller

Städteplaner Architekten

20459 Hamburg / Gerstäckerstr. 4

Tel.: 040 - 22 71 53 23 / Fax: 040 - 22 71 53 24

brockplan@t-online.de

www.brockplan.de

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2002 (Nds. GVBl. S. 796)
- Niedersächsische Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 29.09.2003 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Hinter dem Großen Felde“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst einen bebauten Bereich mit Mischnutzung (MI) an der Wanhödener Straße sowie dahinterliegende angrenzende Lager- und Abstellfläche für die landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens.

Katastermäßig gehört das Gebiet zur Gemarkung Wanhöden, Flur 8.

Grenzen des Geltungsbereiches:

- der südwestliche Waldrand;
- die nordwestliche Grenze des Flurstücks 56;
- die Wanhödener Straße;
- die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 55/1 und 55/2;

Umfasst werden folgende Flurstücke:

- vollständig: 55/2;
- teilweise: 55/1 und 56.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 2,5 ha.

1.3 Anlass und Ziele der Planung

Das im Plangebiet ansässige landwirtschaftliche Lohnunternehmen hat sich im Laufe von über 3 Jahrzehnten kontinuierlich an diesem Standort entwickelt und verfügt mittlerweile über einen beachtlichen Fahrzeug- und Gerätebestand, der einen großen Teil der Grundstücksfläche als Abstellfläche in Anspruch nimmt. Zum Schutz und zur Pflege der wertvollen Geräte ist dringend die Errichtung u.a. von Unterstellhallen und einer Waschhalle erforderlich. Ein für deren Errichtung bereits eingereichter Bauantrag musste jedoch mangels ausreichender baurechtlicher Voraussetzungen abschlägig beschieden werden. Im übrigen ist das landwirtschaftliche Lohnunternehmen nicht als ein im Aussenbereich privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb zu sehen, sondern als Gewerbebetrieb.

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll nunmehr die existentiell wichtige bauliche Entfaltungsmöglichkeit des Lohnunternehmens geklärt und hergestellt werden. Eine ansonsten durch die bestehende Einengung mittelfristig drohende Verdrängung des Unternehmens soll abgewendet und die vorhandenen Arbeitsplätze sollen gesichert werden. Von dem genannten Betrieb sind derzeit ca. 30 Personen sowie deren Familienangehörigen abhängig.

1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vor Beginn dieses Planverfahrens hatte das im Planungsgebiet ansässige landwirtschaftliche Lohnunternehmen zunächst Bauanträge für die Errichtung einer Waschhalle und einer weiteren Unterstellhalle gestellt, die jedoch negativ beschieden werden mussten, da für das Gebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt und das Unternehmen eher dem Charakter eines Gewerbebetriebes entspricht und weniger dem eines landwirtschaftlichen Betriebes mit entsprechenden Privilegien für den Aussenbereich.

Wegen der Dringlichkeit für die bauliche Erweiterung hat das Unternehmen dann bei der Gemeinde die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens beantragt, mit dem Ziel, die Genehmigungsfähigkeit für die geplante Bebauung zu erlangen. Die vorliegende Planung stellt somit keine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO im allgemeinen dar, sondern dient als objektbezogene Vorhabenplanung ausschliesslich der Erhaltung des betroffenen Unternehmens an seinem angestammten Standort.

Dementsprechend sollen die Festsetzungen dieses B-Plans auf die konkreten Bauabsichten zugeschnitten werden. Allerdings ist hierbei ein gewisser Spielraum hinsichtlich des gesamten Bauvolumens und des zeitlichen Ablaufs der baulichen Entwicklung erforderlich. Die dringsten Neubauten sollen umgehend nach Rechtskraft dieses B-Plans begonnen werden und innerhalb von ca. 2 Jahren fertiggestellt sein. Darüberhinaus benötigt das Unternehmen noch die Option für eine spätere bauliche Erweiterung mit einem zeitlichen Spielraum von ca. 5 Jahren.

Trotz der etwas grob formulierten planerischen Absicht erfüllt das Vorhaben die Kriterien eines "vorhabenbezogenen Bebauungsplans" gem. § 12 BauGB. Das betroffene landwirtschaftliche Lohnunternehmen ist bereit und in der Lage die Durchführung der Planung im wesentlichen innerhalb bestimmter Zeiträume zu gewährleisten und übernimmt soweit erforderlich auch die Planungs- und Erschliessungskosten. Zwischen der Gemeinde und dem Unternehmen wird ein "Durchführungsvertrag" geschlossen.

1.5 UVP-Pflicht

Das geplante Vorhaben umfaßt die Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzung als landwirtschaftlicher Lohnbetrieb mit dem Bau von Fahrzeughallen und teilweise der Befestigung von Verkehrsflächen. Neben den rein landwirtschaftlichen Aufgaben umfaßt der Tätigkeitsbereich des Unternehmens zu ca. 1/3 der Gesamtaktivitäten auch Tiefbauarbeiten. Die für die Erweiterung in Anspruch genommene Fläche umfaßt ca. 1,7 ha.

Weder durch die Nutzungsart noch aufgrund des Vorhabenumfanges gehen unmittelbare oder mittelbare "erheblich nachteilige Umweltauswirkungen" auf - Menschen, Tiere und Pflanzen - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft - Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie - die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern - aus.

Für das vorliegende Vorhaben besteht daher gemäß § 2a BauGB und UVPG keine UVP-Pflicht. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2 Bestand und Zustand des Plangebiets

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Wanhöden der Gemeinde Nordholz. Neben der landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung durch das Lohnunternehmen befindet sich auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit Nebenanlagen auf dem Grundstück an der Wanhödener Straße 265, sowie ein weiteres Wohnhaus (Nr. 263) mit Nebenanlagen südöstlich daran angrenzend. Es handelt sich insgesamt um eine eingeschossige offene Bauweise. Beiden Wohnhäusern ist jeweils ein Hausgarten zugeordnet.

Direkt hinter dem Wohnhaus (Nr. 265) schliessen einige Betriebsgebäude (Garagen / Werkstatt) des Lohnunternehmens an. Der größte Teil der dahinterliegenden Flächen bis zu einem kleinem Wald im Südwesten dient zum Abstellen von Fahrzeugen und zur Lagerung von Baumaterial. Ein ehemals in der Mitte der Abstell-/Lagerfläche übriggebliebener ca. 5 breiter Streifen mit Nadelbäumen, wurde zwischenzeitlich gerodet. Der Geestlage entsprechend liegt eine sandige Bodenoberfläche geringer Wertigkeit an.

Der südwestlich anschliessende kleine Wald besteht überwiegend aus Laubbäumen (Eichen) und wenigen Tannen. Der Wald befindet sich im Eigentum des Lohnbetriebes und ist in geringem Umfang in die allgemeine Grundstücksnutzung eingebunden. Es gibt dort einen kleinen Schuppen, und es werden auch z.T. Anhänger dort abgestellt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes findet nicht statt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein aus Nadelhölzern bestehender Pflanzstreifen, dessen Höhe eine ausreichende Abschirmung der Lagerflächen gewährleistet. Die Nordseite ist dagegen frei von Bepflanzungen. Aufgrund einer bestehenden nachbarlichen Vereinbarung wurde der bauliche Abstand zur Grundstücksgrenze auf 1 m reduziert. Die dadurch vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann jedoch als unerheblich angesehen werden, da sich auf dieser Seite in ca. 100 m Entfernung die Autobahn (BAB 27) mit ihren Lärmschutzeinrichtungen befindet. Von dort besteht praktisch kein Einblick in das Plangebiet.

2.2 Denkmalschutz

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".

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.3 Bauschutzbereich Flugplatz Nordholz

Aufgrund der Nähe des Nato-Flugplatzes Nordholz ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Bauhöhen. Eine luftfahrtrechtliche Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord wurde hierzu eingeholt.

Der Standort des Bauvorhabens liegt unterhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 Absatz 3, Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Vorlagegrenze beträgt 25 m über Grund. Bei Durchbrechung der Vorlagegrenze ist das Bauvorhaben zustimmungsbedürftig nach § 12 Luftfahrtgesetz. Der geplanten Bebauung wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 25 m über Grund ohne Einschränkung zugestimmt. Darüber hinausgehende Bauhöhen sind im Einzelfall neu zu bewerten.

Die Aufstellung von Baukränen ist bei Überschreitung einer Maximalhöhe von 25 m über Grund gesondert bei der WBV Nord, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover, unter Angabe des Aktenzeichens III2 - Az 56-L-Nordholz 05/02 zu beantragen.

Als mobile Hindernisse sind alle Kräne in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit des Flugplatzes Nordholz ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungs-termins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

Der B-Plan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

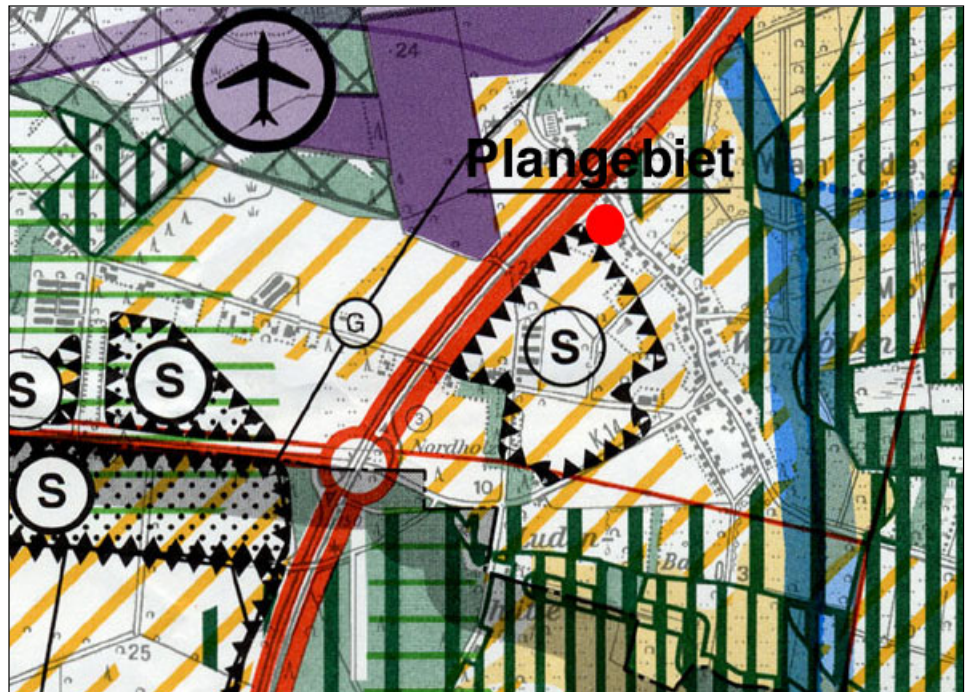
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt auch parallel mit der 18. Änderung des F-Plans. Grundlage der Planung ist neben dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 1994 auch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) 2002.

Die Gemeinde Nordholz ist nach den Zielen der Raumordnung dem ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum festgelegt, mit der Aufgabe, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs auch für die einzelnen Ortsteile bereitzustellen. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist die benachbarte Stadt Cuxhaven.

Die Gemeinde Nordholz ist ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten"; sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung".

RROP 2002
(Ausschnitt)



Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Planungsgebiet in einem "Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung" und ist im übrigen als "Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird durch den Rand eines "Vorsorgegebietes für die Rohstoffgewinnung" (Sand) überlagert.

Das geplante Vorhaben steht somit teilweise im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gemäß dem RROP 2002, und zwar hinsichtlich des "Vorsorgegebietes für die Rohstoffgewinnung" (Sand) und des "Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft". Es handelt sich jedoch um nur geringfügige bzw. unbedeutende Einschränkungen in den jeweiligen Randbereichen der Vorsorgegebiete, die gegenüber dem hohen Stellenwert, der dem Erhalt und der Förderung des angestammten Betriebes zugemessen wird, vernachlässigbar sind.

Im übrigen steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung!

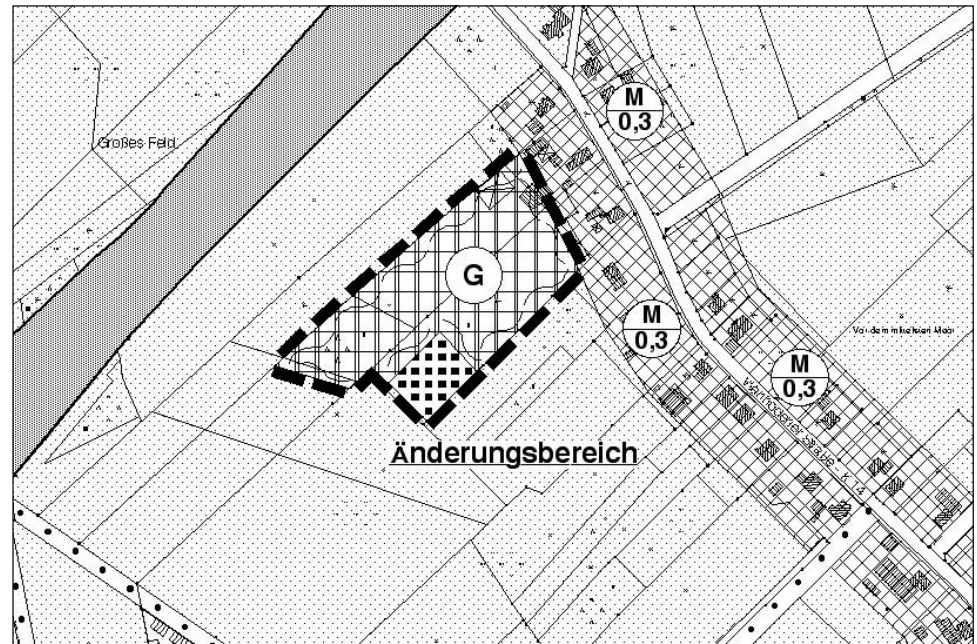
Belange der oberen Naturschutzbehörde (vorhandene und geplante Naturschutzgebiete, Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz, besondere Schutzgebiete gem. EU-Vogelschutzrichtlinie und vorgeschlagene FFH-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Vorrangstandorte oder sonstigen Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

3.2 Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame FNP der Gemeinde Nordholz wurde zuletzt 1979 neu aufgestellt. Er stellt den überwiegenden Teil des B-Plans Nordholz Nr. 41 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein ca. 50 m breiter Streifen an der Wanhödener Straße ist als gemischte Baufläche (M) mit einer GFZ 0,3 als Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

Damit ist keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte gewerbliche Nutzung und Bebauung gegeben. Deshalb wird gleichzeitig mit dem B-Plan Nr. 41 auch die 18. Änderung des FNP als Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

Flächennutzungsplan
(Ausschnitt)
18. Änderung



Zu den Darstellungen der 18. Änderung des FNP:

Gewerbliche Bauflächen

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (§ 5(2)1 BauGB).

Wald

Der vorhandene Wald wird teilweise gewerblich genutzt, nämlich als Abstellflächen für Fahrzeuge, und weist in seinem nordwestlichen Teilbereich erhebliche Strukturschwächen auf. Der Betrieb kann auf die Nutzung dieses Bereiches aber nicht gänzlich verzichten. Allerdings soll die wertvollere Teilfläche im Südosten zukünftig frei von gewerblichen Nutzungen bleiben und geschützt werden. Dieser Bereich ist in der 18. Änderung des FNP nach Maßgabe der unteren Forstbehörde als Fläche für Wald dargestellt (§ 5(2)9 BauGB).

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Wanhöden ist noch nicht an das Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen, und es besteht derzeit auch keine konkrete Planung zum Anschluss an das Abwassernetz. Die Baufläche (G) ist dementsprechend als "nicht für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen" gekennzeichnet (§ 5(2)1 BauGB).

Mit dieser 18. Änderung des FNP gilt der B-Plan Nr. 41 im Sinne von § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt!

4 Planinhalt

4.1 Entwicklungsbedarf

Aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen ist die Zusammenführung aller Betriebsteile mit ihren Fahrzeugen und Maschinen auf dem Betriebsgelände erforderlich. Zugleich besteht der dringende Bedarf an der Errichtung einer Waschkabine sowie mehrerer Unterstellhallen für den umfangreichen und wertvollen Fahrzeug- und Maschinenbestand. Neben dem aktuellen Bedarf sind auch noch spätere Erweiterungen zu berücksichtigen.

Die Gebäude sollen in 3 Zeilen mit ausreichend bemessenen Rangierflächen dazwischen errichtet werden. Es ist eine geschlossene Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen beabsichtigt.

Die vorhandene Tannenhecke an der südlichen Grenze soll erhalten werden bzw. schrittweise durch heimische standorttypische Laubgehölze ersetzt werden. Der Abstand der Bebauung zur Grundstücksgrenze soll hier 3 m betragen. An der nördlichen Grenze besteht eine nachbarliche Vereinbarung über einen Grenzabstand von 1 Meter, der eine Bepflanzung der Grundstücksgrenze nicht erlaubt.

An der östlichen Grenze besteht eine nachbarliche Übereinkunft mit den Eigentümern von Flurstück 55/2 über eine Grenzbebauung. In diesem Zusammenhang wäre auch eine Korrektur der Flurstücksgrenzen sinnvoll. Die südliche Bauzeile würde dann ggf. geringfügig nach Nordosten verschoben werden.

Das kleine Waldstück im Südwesten gehört ebenfalls dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen und war bisher teilweise in die allgemeine Nutzung der Grundstücke eingebunden. Die wertvolleren Bestandteile des Waldes soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Der geringwertige nördliche Abschnitt soll jedoch auch zukünftig in die gewerblichen Nutzung eingebunden bleiben.

Die Zusammenführung der Maschinenbestände wird voraussichtlich keine Zunahme der betrieblichen Aktivitäten zur Folge haben, sondern im Gegenteil, den Verkehr zu den bisher aussen liegenden Abstellflächen verringern. Somit ergibt sich aus der Planung keine nennenswerte Zunahme von Immissionen. Zudem wird die geplante Bebauung eine abschirmende Wirkung gegenüber der benachbarten Wohnnutzung haben und die bisherigen Schallimmissionen mindern.

4.2 Städtebauliche Ziele

Mit dieser Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante erweiterte gewerbliche Nutzung und die damit verbundenen Baumaßnahmen geschaffen werden. Mit der Erhaltung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens an seinem Standort, und mit der Schaffung des erforderlichen Entwicklungsspielraums, sollen die vorhandenen dörflichen Strukturen erhalten und gestärkt werden. Eine Ausweitung der gewerblichen und baulichen Nutzung, über den festgestellten Bedarf des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes hinaus, ist nicht vorgesehen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

• MI 1o GRZ 0,3

Angrenzend an die Wanhödener Straße ist das Plangebiet sowohl durch die vorhandene Wohnnutzung als auch durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Dieser Mischnutzung entsprechend und unter Berücksichtigung der Darstellungen des F-Plans als gemischte Baufläche ist dieser Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der ortstypischen Situation in diesem Bereich und werden demgemäß als eingeschossig, bei offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

• GE I a GRZ 0,45

Die vorhandene und geplante Nutzung der hinteren Grundstücksflächen umfasst vor allem Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Geräte. Art und Umfang dieser Nutzungen setzen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO voraus. Da hier aber keine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe im allgemeinen vorliegt, sondern lediglich das vorhandene landwirtschaftliche Lohnunternehmen in seinem Bestand und seiner Entwicklung gesichert werden soll, soll auch nur dieser Betrieb mit seinen notwendigen Einrichtungen und Aktivitäten zulässig sein. Sämtliche anderen gem. § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen sind hier deshalb unzulässig (TF 1).

Das Entwicklungskonzept beinhaltet Unterstellhallen für Fahrzeuge und Geräte sowie eine Waschhalle und ggf. auch andere einzelne Funktionsgebäude. Die Tiefe der Hallen soll 17-20 m betragen. Sämtliche Gebäude sind eingeschossig geplant.

Gebäude, die direkt gegenüber der nördlichen und südlichen Plangrenze gebaut werden, sind zur Abschirmung von Schallimmissionen zwingend in geschlossener Reihe zu errichten. Im übrigen sind Gebäudereihen mit mehr als 50 m Länge zulässig. Gegenüber der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 55/2 (Wanhödener Str. 263) ist eine Grenzbebauung zulässig. Diese unterschiedlichen Bauweisen werden im B-Plan als "Abweichende Bauweise (a)" gemäß § 22(4) BauNVO zusammengefasst (TF 2).

Die maßgebliche Größe des GE-Gebietes beträgt 18.854 m², und die vorhandene und geplante Bebauung nimmt eine Fläche von insgesamt 5.656 m² in Anspruch, was einem Anteil von ca. 30 % entspricht. Für die wichtigen Verkehrsflächen und für ca. 100 m² Lagerstätten für Mineralstoffe und Baumaterial ist nochmal eine Versiegelung von ca. 15 % - bzw. 30 % bei einem Versiegelungsgrad von 50 % - der Gesamtfläche auszugehen, also 2.828 m². Bei einem Versiegelungsgrad von 100% könnten somit 8.484 m² versiegelt bzw. befestigt werden, und bei einem Versiegelungsgrad der Freiflächen von 50 % könnten insgesamt 11.312 m² versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Die festgesetzte GRZ 0,45 ist somit als knapp ausreichend anzusehen. Die allgemein zulässige Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO wird nicht benötigt und wurde deshalb ausgeschlossen (TF 4).

• Baugrenzen

Gegenüber der Wanhödener Straße im Osten orientiert sich die Baugrenze mit 6 m an dem vorhandenen ortstypischen Abstand. Gegenüber den seitlichen angrenzenden Flurstücken orientiert sich die Baugrenze an dem gesetzlichen Mindestmaß von 3 m. Im Südwesten orientiert sich die Baugrenze an dem festgestellten Entwicklungsbedarf und einen ausreichenden Abstand zum Wald.

Die Abstände der geplanten Bebauung zu den Grundstücksgrenzen sollen auf Grundlage nachbarlicher Vereinbarungen teilweise verringert werden. Es bestehen bereits entsprechende nachbarliche Absprachen über einen auf 1 m verringerten Abstand an der Nordseite gegenüber Flurstück 57/1 und über eine Grenzbebauung gegenüber Flurstück 55/2.

Die Realisierung der geplanten Bebauung macht eine Unterschreitung des gemäß RROP geforderten Abstands zum Wald von 50 m auf 15 m erforderlich. Konflikte sind daraus jedoch nicht zu erwarten, da es sich lediglich um ein sehr kleines separates Waldstück handelt, das sich zudem im Eigentum und damit in der Verantwortung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes befindet.

• Höhe baulicher Anlagen

Die Nähe des Flugplatzes Nordholz macht die Beschränkung der Bauhöhen erforderlich. Unter Berücksichtigung des Geländeanstiegs und Satteldächer für Wohnhäuser im MI-Gebiet werden folgende Höchstmaße für Bauhöhen festgesetzt (TF 3):

- 12 m im MI-Gebiet;
- 10 m im GE-Gebiet.

Bezugsebene ist die Mitte der Wanhödener Straße.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Wald

Der besonders zu schützende Teil des vorhandenen Waldstücks ist als "Fläche für Wald" gem. § 9(1)18 BauGB festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen sind damit unzulässig. Über die Festsetzung hinaus soll als konkrete Schutzmaßnahme noch ein Zaun an der Nordwestseite errichtet werden. Diese Maßnahme wird Bestandteil des VEP und des Durchführungsvertrages.

- Fläche mit reduzierter Bodenversiegelung

Ebenfalls als Schutzmaßnahme für den Wald ist die Einschränkung von Bodenversiegelungen im direkten Umfeld des Waldes zu sehen. Die Fläche zwischen dem Wald und der Baugrenze im Osten bzw. der Grenze zwischen den Flurstücken 55/1 und 56 ist deshalb als Fläche mit Einschränkungen der Bodenbefestigung und Versiegelung festgesetzt. In dieser Fläche sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig (TF 6.4).

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Der nordwestliche Teil des vorhandenen Waldstücks wird vollständig der GE-Fläche zugeordnet. Der Waldrand soll aber als Baumreihe erhalten bleiben und ist deshalb als 5 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine geschlossene Tannenhecke mit einer gleichmäßigen Höhe von ca. 5 - 6 m. Diese Hecke ist zwar ökologisch kaum bedeutend, aufgrund der optisch abschirmenden Wirkung vor den geplanten Gewerbegebäuden kommt ihr jedoch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Aus diesem Grunde wird die Hecke durch ein Erhaltungsgebot als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9(1) 25b BauGB geschützt.

Abweichend von den Bestimmungen zur Erhaltung der Tannenhecke sollen ggf. abgängige Bäume nicht durch Pflanzen gleicher Art ersetzt werden sondern möglichst durch ökologisch höherwertige heimische standorttypische Bäume und Sträucher (TF 6.2) gemäß der festgesetzten Pflanzliste (TF 6.3).

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Reduzierung des Eingriffs ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, zwischen der zu erhaltenden Baumreihe und der geplanten Bebauung, die Anpflanzung einer Wallhecke festgesetzt. Die Wallhöhe soll mindestens 70 cm betragen. Die Bepflanzung ist 2- oder 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen. Dabei sollen ausschliesslich standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzliste gem. der textlichen Festsetzung (TF 6.3) verwendet werden.

4.5 Sonstige Festsetzungen

- Lage von Versorgungsleitungen

Auch technische Einrichtungen, wie z.B. oberirdische Leitungen, können das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze, Freiflächen) und der angrenzenden privaten Freiflächen und damit deren Aufenthaltsqualitäten ganz erheblich beeinträchtigen. Um die ungünstige Wirkung oberirdischer Versorgungsleitungen auf das Ortsbild zu verhindern, wird diese Verlegungsart insgesamt ausgeschlossen und soll nur ausnahmsweise aufgrund besonderer technischer Gründe zugelassen werden (TF 5).

5 Ver- und Entsorgung

Der gesamte Siedlungsbereich von Wanhöden ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ortsüblich über Kleinkläranlagen. Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsüblich auf den Grundstücken soweit möglich zur Versickerung gebracht. Zum Teil wird überschüssiges Niederschlagswasser in das Rohrleitungsnetz des Unterhaltungsverbandes Hadeln eingeleitet, das jedoch seine Kapazitätsgrenzen bereits erreicht hat. Der Lohnbetrieb selbst hat allerdings bisher keine Einleitung in das Leitungsnetz vorgenommen, sondern das gesamte Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Von dieser Verfahrensweise kann auch in Zukunft nicht abgewichen werden. Aus diesem Grunde muss für das geplante Vorhaben zur schadlosen Entsorgung des nicht belasteten Oberflächenwassers von Dach und Hofflächen eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung mit ausreichenden Versickerungseinrichtungen hergestellt werden. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser, z.B. Waschwasser, muß/soll durch eine geeignete Reinigungsanlage behandelt werden. Ein direktes Versickern oder die Ableitung über Vorfluter ist nicht zulässig. Die technische Ausführung der Anlage ist mit dem Unterhaltungsverband Hadeln abzustimmen und wird ggf. Teil des VEP und des Durchführungsvertrages. Im übrigen sind die für die Regenwasserrückhaltung erforderlichen baulichen Maßnahmen Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

Ansonsten sind sämtliche erforderlichen Erschliessungseinrichtungen vorhanden. Hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser stehen neben der Wasserleitung AZ 80 für den Grundbedarf noch eine DN 100 an der BAB 27 in ca. 100 m. Das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet. Ausserdem umfasst der Leitungsbestand in der Wanhödener Straße noch eine Gasleitung DN 100 PEPN, sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

6 Immissionsschutz

6.1 Immissionen aus der gewerblichen Nutzung

Obwohl das landwirtschaftliche Lohnunternehmen per Definition als Gewerbebetrieb zu betrachten ist und nicht als landwirtschaftlicher Betrieb, so entspricht das Emissionsverhalten des Betriebes durchaus einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb ohne Viehhaltung. Wie in der Landwirtschaft üblich, sind die betrieblichen Aktivitäten hauptsächlich auf die Sommermonate konzentriert und nehmen im Winter deutlich ab. Dabei kommt es im Sommer gelegentlich auch an Wochenenden zu betrieblichen Aktivitäten.

Nennenswerte Schallemissionen entstehen durch den Ziel- und Quellverkehr, durch das Waschen der Fahrzeuge und Maschinen mit einem Hochdruckreiniger sowie durch das Schärfen der Messer von Mähdreschern. Gemäß einer Befragung von betroffenen Nachbarn sind sogar nur das Messerschärfen und das Waschen als auffällige Lärmquellen zu erwähnen. Der Fahrzeugverkehr ist so gering, dass er auch von den Anwohnern südlich der Grundstückszufahrt (Wanhödener Str. 263) nicht als störend oder auffällig angesehen wird.

Die Schallimmissionen durch abfahrende und zurückkehrende Fahrzeuge und Landmaschinen konzentrieren sich auf die Grundstückszufahrt. Die Landmaschinen kehren jedoch nicht täglich auf das Betriebsgelände zurück, sondern bleiben regelmäßig über Nacht auf dem Feld oder auf den Höfen der landwirtschaftlichen Betriebe. Der tägliche Verkehr im Jahresdurchschnitt mit Abfahrt und Rückkehr ist wie folgt darzustellen:

Normalbetrieb:	Täglich	4 Fahrzeuge (nur Montags-Freitags);
Spitzenbetrieb:	an 5 Tagen jhrl. (Ernte)	12 Fahrzeuge (auch am Samstag);
	an 8 Tagen jhrl. (Ernte)	8 Fahrzeuge (auch am Samstag);
Ausnahmen:	an 5 Sonntagen jhrl. (Ernte)	8 Fahrzeuge;
	an ca. 110 Wochentagen jhrl. (Mo-Fr)	findet überhaupt kein betrieblicher Verkehr statt.

Die dargestellten Verkehrsmengen belegen einen verhältnismäßig geringen täglichen Fahrzeugverkehr. Die Zusammenfassung mit den aussenliegenden Betriebsteilen wird zu einer Abnahme des Verkehrs führen, da die Fahrten zu diesen Betriebsteilen entfallen werden.

Nennenswerter Verkehrslärm entsteht eigentlich nur an insgesamt ca. 18 Tagen im Jahr während der Erntezeit. An ca. 13 Tagen davon - darunter 2 Samstage und 5 Sonntage - verlassen jeweils ca. 8 Fahrzeuge das Betriebsgelände und kehren abends zurück. An den anderen 5 Tagen - darunter 1 Samstag - verlassen jeweils ca. 12 Fahrzeuge das Betriebsgelände und kehren abends zurück. Pro Jahr ist also an ca. 3 Samstagen und an ca. 5 Sonntagen mit einem betriebsbedingten Fahrzeugverkehr zu rechnen. Auch ohne weitere lärmtechnische Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass diese Verkehrsmengen in der Nachbarschaft zu einem MI-Gebiet vertretbar sind. Im übrigen wird der Bau einer Lärmschutzwand von den südlich an der Betriebszufahrt wohnenden Nachbarn (Wanhöden Str. 263) als nicht erforderlich angesehen und von vornherein als störendes Element abgelehnt.

Ergänzend ist noch auf das schalltechnische Gutachten Nr. 03-07-6 der IBS (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler) vom 24.07.2003 hinzuweisen, das für die 1. Änderung des B-Plans Nordholz Nr. 10 "Scharnstedter Weg" erstellt worden ist. Im Rahmen dieser B-Plan-Änderung wurde eine ganz ähnliche Situation untersucht, nämlich die direkt südlich an ein WA-Gebiet grenzende Zufahrt eines Tiefbauunternehmens. Dabei wurde der maximale zukünftige Verkehr auf dieser Zufahrt mit den An- und Abfahrten von 15 schweren Kfz täglich angenommen (Lkw, Tieflader, Tankwagen / s. Kap. 7 des o.g. Gutachtens). Obwohl dieses Verkehrsaufkommen dasjenige des Lohnbetriebes in Wanhöden deutlich übersteigt, wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den Wohngrundstücken des WA-Gebietes am Scharnstedter Weg nicht überschritten.

Ein ausreichender Lärmschutz hinsichtlich der Fahrzeugreinigung und dem Messerschleifen soll durch die beabsichtigte geschlossene Bauweise der geplanten Fahrzeughallen gewährleistet werden. Das Schärfen der Messer von Mähdreschern beschränkt sich auf einen Zeitraum von höchstens 2 Wochen im Zusammenhang mit der Erntezeit. Das Schärfen findet grundsätzlich nur tagsüber an Wochentagen statt. Die vorliegende Planung wird keine Zunahme der Schallimmissionen durch das Messerschärfen zur Folge haben, sondern im Gegenteil, eine Reduzierung des Lärms bewirken, da die neuen Hallen durch ihre geschlossene Bauweise eine Abschirmung bewirken und das Schärfen zukünftig sowieso wettergeschützt innerhalb der Gebäude stattfinden soll.

Das Waschen mit Hochdruckreinigern erfolgt ebenfalls nicht täglich, sondern nur gelegentlich in Zusammenhang mit dem Verschmutzungsgrad der Fahrzeuge und Maschinen, also vermehrt im Frühjahr und in den Sommermonaten. Auch für das Waschen wird die Planung nicht zu einer Zunahme, sondern zu einer Verringerung der Schallimmissionen führen. Zum einen haben die Neubauten eine abschirmende Wirkung und zum anderen soll auch das Waschen zukünftig in einer geschlossenen Waschhalle durchgeführt werden.

Die übrigen betrieblichen Aktivitäten können bei dieser Betrachtung vernachlässigt werden, da sie eher selten sind und/oder in ihrem Emissionsverhalten unauffällig sind. Dies betrifft das Betanken der Fahrzeuge (Der Bau einer Tankstelle ist bereits genehmigt), das Verladen von Baumaschinen auf Tieflader (mal fünfmal im Monat, mal wochenlang überhaupt nicht), die Zwischenlagerung von Mineralstoffen (Ladetätigkeiten in größeren Abständen von 4-6 Wochen / kein Umschlagplatz! / Die benötigte Lagerfläche liegt bei insgesamt nur ca. 100 m²).

Fazit

Die von dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen bisher verursachten Immissionen sind mit denen von landwirtschaftlichen Betrieben ähnlicher Größe durchaus vergleichbar. Die direkte Nachbarschaft zu einem MI-Gebiet war und ist vertretbar. Die Planung wird nicht zu einer Zunahme der Immissionen führen, sondern zu einer Verringerung durch die abschirmende Wirkung der Neubauten und durch die zukünftige Einhausung der beiden nennenswerten Lärmquellen Hochdruckreinigung und Messerschärfen.

Es sind keine von dem Betrieb ausgehenden erheblichen Schallimmissionen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass für die benachbarten Wohnnutzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1(5)1 BauGB) gewährleistet werden können.

6.2 Immissionen aus der Umgebung

Die von aussen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind für die vorhandene Wohnnutzung als unbedenklich einzustufen. Die ca. 100 m entfernte Autobahn ist mit ausreichenden Lärmschutzeinrichtungen versehen und die Verkehrsmenge der Wanhödener Straße bleibt bei einer DTV 1.000 (1.000 Kfz/24h) deutlich unterhalb der für Bauleitpläne geltenden Orientierungswerte im Städtebau. Intensivtierhaltungen sind in der Nähe nicht vorhanden.

Da das Plangebiet sich ca. 750 m ausserhalb des Lärmschutzbereiches 2 des Flugplatzes Nordholz befindet, sind auch die Schallimmissionen des Luftverkehrs als unerheblich einzustufen. Das Verhältnis von Luftverkehr und Immissionsschutz ist bereits in anderen Verfahren ausführlich abgehandelt worden, z.B. mit den B-Plänen Nordholz Nr. 34, 36 und 38). Da mit der vorliegenden Planung keine neuen Wohnbauflächen entstehen werden, ist eine weitere ausführliche Abhandlung dieses Themas an dieser Stelle verzichtbar.

7 Auswirkung der Planung / Abwägung

Die Umsetzung dieser Planung wird im wesentlichen die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen zur Folge haben. Dieser Eingriff ist wegen der geringwertigen Bodenqualität ohne besondere Bedenken vertretbar. Eine andere Nutzung der als geringwertig einzustufenden Fläche würde keine annähernd vergleichbare wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks erlauben.

Neben der zusätzlichen Versiegelung wird durch die Neubauten auch das Landschaftsbild verändert. Auch dieser Eingriff erscheint vertretbar, da sowohl der vorhandene kleine Wald im Südwesten als auch die vorhandene Fichtenreihe an der südlichen Grundstücksgrenze eine ausreichende Abschirmung in diesen Richtungen gewährleisten. Die vorhandene Bebauung und Bepflanzung der Grundstücksflächen an der Wanhödener Straße gewährleisten eine ausreichende Abschirmung gegenüber dem öffentlichen Raum.

Ohne ausreichende Abschirmung bleibt dagegen die nördliche Grundstücksgrenze. Allerdings befindet sich auf dieser Seite lediglich eine Ackerfläche und in einem Abstand von ca. 100 m die Autobahn (BAB 27), deren dort vorhandene Lärmschutzeinrichtungen einen Einblick in die Gewerbefläche nicht erlauben. Zudem hat die Autobahn selbst einen so maßgeblichen Anteil an der Veränderung des Landschaftsbildes, dass die geplante bauliche Entwicklung daneben keine nennenswerte Auswirkung mehr haben kann.

Ein Teil des kleinen Waldstücks im Südwesten soll weiterhin in die gewerbliche Nutzung einbezogen bleiben. Dieser Abschnitt besteht zum großen Teil aus Tannen und weist deutliche Defizite auf. Die Reduzierung der Waldfläche kann jedoch durch die Neuanpflanzung von Wald an anderer Stelle in einem Flächenverhältnis von 3/2 kompensiert werden.

Der gemäß RROP angestrebte Abstand von 50 m zwischen Bebauung und Wald kann aufgrund der erforderlichen Neubauung nicht eingehalten werden und muss auf 15 m begrenzt werden. Diese Abstandsreduzierung hat keinerlei nachteilige Auswirkungen, da die Waldfläche sehr klein ist und sich ebenfalls im Eigentum des Lohnbetriebes befindet. Ein größerer Abstand als 15 m hätte dagegen eine erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche zur Folge.

Die geplanten Neubauten führen durch ihre abschirmende Wirkung zu einer Reduzierung der bisher auf die Wohnnutzung in der Umgebung einwirkenden Schallimmissionen.

Den unvermeidbaren Eingriffen gegenüber steht die Erhaltung des in Wanhöden angestammten landwirtschaftlichen Lohnunternehmens an diesem Standort, die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

- **Alternativ-Szenario**

Ohne die vorgesehene Planung könnte das betroffene landwirtschaftliche Lohnunternehmen wichtige betriebliche Veränderungen, nämlich die Zusammenführung aller Betriebsteile sowie den Bau von Unterstellhallen und einer Waschhalle, nicht umsetzen und wäre wahrscheinlich zu einem Standortwechsel gezwungen.

Für das derzeitige Betriebsgrundstück an der Wanhödener Straße gäbe es aufgrund der schlechten Bodenqualität keine sinnvolle Nachnutzung mit angemessener wirtschaftlicher Verwertung der Fläche. Dem Betrieb würden also erhebliche Kosten für die Investitionen an einem neuen Standort und die Wertverluste am bisherigen Standort entstehen. Zudem wird an anderer Stelle möglicherweise Boden einer höheren Wertstufe als an der Wanhödener Straße versiegelt werden. Für den Ortsteil Wanhöden wäre der Umzug des seit über 30 Jahren ansässige Unternehmens, das mittlerweile ca. 30 Personen und deren Familien Lohn und Brot bietet, insgesamt ein großer Verlust.

- **Fazit**

Das betroffene landwirtschaftliche Lohnunternehmen stellt einen wichtigen Bestandteil der sozioökonomischen Struktur des Ortsteils Wanhöden dar und soll nach Möglichkeit an seinem Standort erhalten werden. Die unvermeidbaren Eingriffe sind aufgrund des geringwertigen Bodens und der vorhandenen Abschirmung vertretbar. Die zusätzliche Versiegelung kann im übrigen durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1 Naturräumliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Nordholz liegt nicht vor. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (Endfassung 2000) entnommen.

Der Geltungsbereich dieses B-Plans gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit "Cuxhaven-Bremerhavener Geest" (Hohe Lieth). Nach der bodenkundlichen Standortkarte stehen im Plangebiet Böden mit der Bodenkennzahl 121 (Geest - mäßig trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar) an. Die östlichen Teilflächen sind als Siedlungsfläche dargestellt. Im übrigen handelt es sich um Acker (A) mit hoher Winderosionsempfindlichkeit.

Das Planungsgebiet gehört zu einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. Sickerwasserrate bei Grünlandnutzung (Nutzungsannahme: Mischweide, Sickerwasserrate 250-350 mm/a). Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers wird mit über 20 dm unter GOF angegeben.

Schutzgebiete und -objekte sind nicht berührt, aber ca. 280 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (ND) gem. § 27 NNatG am "Wanhödener Berg".

Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Der LRP nennt als Bodentyp Podsol B-P 121.1 (Braunerde-Podsol).

Die hpnV für diesen Bodentyp ist wie folgt angegeben:

Trockener Eichen-Buchenwald nachgeordnet trockener Birken-Eichenwald.

Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Landschaftsbild

Die östlichen Teilflächen an der Wanhödener Straße sind im LRP als Siedlungsfläche mit der Wertstufe 2 eingestuft. Die Flächen zwischen dem Siedlungsbereich und dem südwestlich angrenzenden Wald ist der Wertstufe 3 zugeordnet. Der Wald dagegen ist der Wertstufe 4 zugeordnet. Im übrigen ist die Umgebung der Wertstufe 2 zugeordnet.

"Arten und Lebensgemeinschaften" - Wertstufe 3 - Biotoptyp: Gi,Hb:

- Bedeutung: mittel;
- Defizite: mittel;
- Funktionsfähigkeit: mäßig eingeschränkt.

Der südöstlich angrenzende Wald wird als "neuzeitlicher Wald" (Wq) angegeben.

"Landschaftsbild" Wertstufe 3:

- Bedeutung: mittel;
- Defizite: mittel;
- Funktionsfähigkeit: mäßig eingeschränkt.

Besonders erwähnt wird der "Wanhödener Berg" als markanter Höhenpunkt 280 m südwestlich des Plangebiets.

Anforderungen an Nutzungen

Hinsichtlich der Nutzungen sind die hinteren Grundstücksflächen als Flächen für die Landwirtschaft mit allgemeinen Anforderungen und die vorderen bebauten Flächen als Siedlungsgebiet, ebenfalls mit allgemeinen Anforderungen eingestuft.

8.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen an die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Mit der Erhaltung des am Standort ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens werden Eingriffe an anderer Stelle auf einer möglicherweise höherwertigen Fläche vermieden. Die Zusammenführung der Betriebsteile verringert den betrieblichen Verkehr zwischen den einzelnen Betriebsstandorten.

Die vorhandene Grenzbepflanzung im Süden soll erhalten bleiben und schrittweise ökologisch aufgewertet werden können. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf den unbedingt erforderlichen Umfang.

8.3 Eingriff-Ausgleich-Ermittlung

Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation und der unvermeidbaren Eingriffe ist eine Biotoptypenbewertung gem. "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Drachenfels 09/1994), eine Bewertung nach dem Punktesystem des sogenannten „Osnabrücker Kompensationsmodells“, sowie eine Abschätzung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen.

Es sind folgende Biotoptypen betroffen:	Wertstufe
• (AS) Lager-/Abstellfläche (Sandacker)	0,7
• (HX) Tannenhecke (3 m breit, ca. 120 m lang);	0,7
• (HW) Wallhecke (3 m breit, ca. 100 m lang);	1,5

Für die Eingriffsermittlung ist das Planungsgebiet in 3 Teilbereichen zu betrachten:

1. Der an der Straße liegende bebaute MI-Bereich mit dem Wohnhaus, mit Nebenanlagen und dem Hausgarten bleibt unverändert. Die festgesetzte GRZ 0,3 orientiert sich an der Bestandssituation.
2. Der Wald im Südwesten wird nur zum Teil mit **2.186 m² als Wald erhalten**. Eine lückenhafte und durch Nadelhölzer geprägte Teilfläche mit 2.480 m² soll zukünftig als gewerbliche Nutzfläche verwendet werden können. Im übrigen soll der durch große Eichen gebildete Waldrand erhalten bleiben. Diese Eichenreihe wird durch die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. BauGB 9(1)25b geschützt. Bei der Breite von 5 m ergibt sich eine Flächegröße von 749 m². Die Erhaltung dieser Eichen wurde bei der Bemessung der Ersatzfläche für den Verlust an Wald bereits berücksichtigt und ist somit für die Eingriff-Ausgleich-Ermittlung ohne Bedeutung. Der Verlust an Waldfläche soll in einem Verhältnis von 1,5 zu 1,0 (= **3.720 m²**) an anderer Stelle ersetzt werden.

3. Eingriffe entstehen lediglich im Bereich der gewerblichen Baufläche.

Jener Teil der GE-Fläche, der an die MI-Fläche im Nordosten anschliesst, ist bereits durch die Werkstatt und eine Halle bebaut, und eine Baugenehmigung für eine weitere Halle liegt bereits vor. Eine teilweise Versiegelung (ca. 50%) der Verkehrsflächen vor diesen Gebäuden ist erforderlich und somit ebenfalls als Bestand zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen stellen keinen Eingriff als Auswirkung dieses B-Plans dar. Die Versiegelung ist für die Bebauung mit 1.232 m² bei 100% und für die Verkehrsflächen mit 1.276 m² bei 50% zu berücksichtigen bzw. 638 m² bei einem Versiegelungsgrad von 100 %. Somit sind **1.870 m²** versiegelte Fläche (bei 100 %) als Bestand zu berücksichtigen.

Die GE-Fläche umfasst insgesamt 18.854 m² einschliesslich des umgewidmeten Waldes und der 5 m breiten Erhaltungsgebotes für die Eichenreihe. Die festgesetzte GRZ 0,45 erlaubt eine Versiegelung von insgesamt **8.484 m²** bei einem Versiegelungsgrad von 100 %.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen/zulässigen Versiegelung von 1.870 m² führt der Bebauungsplan somit zu einer zusätzlichen Versiegelung von **6.614 m²** bei 100%-iger Versiegelung. Bei einer Wertstufe der Gewerbefläche im Bestand von 0,7 ergibt sich daraus ein Wertverlust von **-4.630 Werteinheiten** (m²).

In geringem Umfang positiv wirkt sich dagegen die neue Wallhecke an der Nordgrenze aus. Bei einer Wertstufe von 1,5 (gegenüber 0,7 im Bestand) ergibt sich eine Aufwertung dieser Fläche mit einem Faktor von 0,8. Bei einer Flächengröße von 198 m² ergibt sich daraus ein Wertzuwachs von **+158 Werteinheiten** (m²). Im übrigen ergeben sich keine Veränderungen.

Im Ergebnis entsteht ein **Wertverlust von -4.472 Werteinheiten** (m²), der nicht im Plangebiet kompensiert werden kann.

Eingriffsbewertung

Bestand	Planung		Wertunterschied (WE)
	Werteinheit (WE)	Werteinheit (WE)	
MI-Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen, Hausgärten, 0,413 ha Summe		keine Veränderung kein Wertverlust Summe	0,000
GE-Fläche Lager-/Abstellfläche Sandacker (AS) 1,662 ha Wertfaktor 0,7 vorhandene und genehmigte Bebauung sowie ohne B-Plan zulässige Versiegelung 0,187 ha Wertfaktor 0,0 Tannenhecke (HX) südliche Plangrenze 0,036 ha Wertfaktor 0,7 Summe	-1,163 0,000 -0,025 -1,188	GE-Fläche Lager-/Abstellfläche Sandacker (AS) 0,982 ha Wertfaktor 0,7 zukünftige Versiegelung durch Gebäude und befestigte Betriebsflächen GRZ 0,45 (von 1,885 ha) = 0,848 ha Wertfaktor 0,0 keine Veränderung kein Wertverlust Wallhecke (HW) nördliche Plangrenze 0,019 ha Wertfaktor 1,5 Summe	0,687 0,000 0,025 0,029 0,741 -0,447
Waldfläche (bleibend) 0,219 ha		Veränderungen sind bei der Bemessung der Ersatzfläche berücksichtigt	0,000
Summe			-0,447

Geeignete Kompensationsflächen für den Waldersatz und für den darüberhinaus ermittelten Eingriff sollen durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorgeschlagen und deren Eignung sowie die erforderlichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen mit dem Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven abstimmt werden.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und ihr dauerhafter Bestand sollen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag und entsprechende grundbuchliche Eintragungen erfolgen.

9 Umsetzung des B-Plans

Bodenordnung / Kosten / Flächen

Das gesamte Plangebiet befindet sich ausschliesslich im Privateigentum. Nach Genehmigung des B-Plans ist die beabsichtigte Entwicklung und Bebauung ohne weiteres möglich.

Die Kosten für die Planung und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden von dem Vorhabenträger getragen. Zu diesem Zweck wird vor Rechtskraft des B-Plans ein städtebaulicher Vertrag bzw. der Durchführungsvertrag zum VEP zwischen der Gemeinde und dem Lohnunternehmen geschlossen.

Ausser den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde voraussichtlich keine weiteren Kosten an.

Betriebsbeschreibung

Der landwirtschaftliche Lohnbetrieb Heinz-Hermann Appiarius hat sich langsam über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren an seinem Standort an der Wanhödener Straße entwickelt. Bereits seit 1958 befinden sich die Betriebsflächen in Familienbesitz, und nach einer zunächst rein landwirtschaftlichen Nutzung wurde seit ca. 1970 eine Betriebserweiterung als landwirtschaftlicher Lohnbetrieb eingeleitet, zunächst mit einem Bagger und einem Trecker.

Seit ca. 20 Jahren kommt der eigenen Landwirtschaft nur noch eine untergeordnete Bedeutung neben dem sich kontinuierlich weiter entwickelnden Lohnbetrieb zu, wobei sich mit der zunehmenden Lohnarbeit auch das Leistungsprofil des Betriebes um die Ausführung von Tiefbauarbeiten erweitert hat. Der Anteil des Tiefbaus beträgt mittlerweile ca. 1/3 der gesamten betrieblichen Leistungen.

Das Lohnunternehmen hat über die Jahrzehnte eine sehr beachtliche Größe erreicht und bietet heute mehr als 30 Personen Lohn und Brot. Neben den 4 mitarbeitenden Familienmitgliedern gehören 4 weitere Angestellte zum festangestellten Kern. Zusätzlich gehören ca. 15 Aushilfskräfte sowie ca. 10 freie Mitarbeiter mit Selbständigenstatus zum Personal.

Der größte Teil des umfangreichen Fahrzeugparks gehört zum Standort an der Wanhödener Straße. Aber ein erheblicher Teil der Fahrzeuge ist noch an 3 anderen Standorten außerhalb des Gemeindegebietes stationiert. Für die Zukunft ist jedoch beabsichtigt, die verstreuten Fahrzeuge und Maschinen auf dem Betriebsgelände in Wanhöden zusammenzuführen.

Betriebliche Aktivitäten:

1. Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen;
2. Betanken und Wartung der Fahrzeuge;
(Der Bau einer Tankstelle ist geplant und bereits genehmigt)
3. Waschen der Fahrzeuge mit Hochdruckreiniger (nur Wasser);
4. Verladen von Baumaschinen auf Tieflader (z.B. Bagger)
(manchmal 5mal im Monat, manchmal wochenlang gar nicht);
5. Reparatur von Fahrzeugen und Maschinen
(nennenswerte Schallimmissionen entstehen nur in einem Zeitraum von ca. 2 Wochen durch das Schärfen der Messer von Mähreschern);
6. Abfahrt 7-9 Uhr und Rückkehr 16-17 Uhr der Fahrzeuge und Maschinen.
Gelegentlich ist im Sommer eine spätere Rückkehr möglich.
7. Zwischenlagerung von Mineralstoffen (Sand, Kies, Split, Mutterboden) und im Tiefbau benötigten Bauelementen (z.B. Betonringe); (Ladetätigkeiten in größeren Abständen von 4-6 Wochen / kein Umschlagplatz!).
Die zukünftig benötigte Lagerfläche liegt bei insgesamt ca. 100 m².

Wie in der Landwirtschaft üblich, sind die betrieblichen Aktivitäten in den Sommermonaten intensiver und im Winter geringer. Im Sommer kommt es gelegentlich auch an Wochenenden zu betrieblichen Aktivitäten. Es entstehen aber trotz des umfangreichen Fahrzeug- und Gerätebestands keine für landwirtschaftliche Tätigkeiten ungewöhnlichen Schall- und Staubimmissionen.

Nennenswerte Schallimmissionen entstehen nur durch abfahrende und zurückkehrende Fahrzeuge und Landmaschinen. Diese Immissionen konzentrieren sich auf die Grundstückszufahrt, die direkt an das Wohngrundstück Wanhödener Str. 263 angrenzt. Die Landmaschinen kehren jedoch nicht täglich auf das Betriebsgelände zurück, sondern bleiben regelmäßig über Nacht auf dem Feld oder auf dem Hof der Auftraggeber. Der tägliche Verkehr im Jahresdurchschnitt mit Abfahrt und Rückkehr ist wie folgt darzustellen:

Normalbetrieb:	Täglich	4 Fahrzeuge (nur Montags-Freitags);
Spitzenbetrieb:	an 5 Tagen jhrl. (Ernte)	12 Fahrzeuge (auch am Samstag);
	an 8 Tagen jhrl. (Ernte)	8 Fahrzeuge (auch am Samstag);
Ausnahmen:	an 5 Sonntagen jhrl. (Ernte)	8 Fahrzeuge;
	an ca. 110 Wochentagen jhrl. (Mo-Fr)	kein betrieblicher Verkehr.

Fahrzeug- und Gerätebestand

Es folgt eine Liste der wesentlichen Fahrzeuge und Maschinen:

- 34 Schlepper
- 5 Mähdrescher mit Schneidtschwagen
- 4 Feldhäcksler
- 7 Ladewagen (Selierwagenanhänger)
- 7 reine Häckselwagen
- 4 Miststreuer / Häckselwagen (umbaufähig)
- 3 reine Miststreuer
- 20 Kippanhänger
- 9 normale Anhänger
- 4 Tieflader
- 3 Güllewagen
- 3 Gruppenfräsen
- 1 Förderband
- 1 fahrbare Hebebühne
- 4 Radlader
- 3 Bagger (darunter 1 kleiner Bagger mit Gummiketten)
- 5 Pkw-Anhänger
- 1 Bodenfräse
- 2 Grubber
- 1 Grasstriegel
- 1 Schlitzdrille
- 3 Hubmaster
- 2 Siloverteiler
- 3 Mulden (Kippanhänger)
- 2 Strumpenfräsen
- 3 Maislegegeräte
- 1 Rübenlegegerät
- 1 Salzstreuer
- 1 Schneepflug
- 2 Maishacker
- 2 Rübenvollernter
- 1 Pritschen-Lkw
- 1 Werkstattwagen
- 3 Kleintransporter
- 4 Pkw
- 1 Erdbohrer
- 3 Betonmischer
- div. Rüttler
- div. Räder und Zwillingräder
- div. kleine landwirtschaftliche Geräte

nach Angaben des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens
Stand: November 2003