

Gemeinde Marschacht

Kurzerläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: Vorentwurf

Auftragnehmer:

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:



Samtgemeinde Elbmarsch
Elbuferstraße 98
21436 Marschacht
www.samtgemeinde-elbmarsch.de

I. Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurstücke 15/7, 15/41, 15/50 sowie 15/51.

Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ist eine wesentliche gemeindliche Aufgabe zur Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen sowie eines Angebots für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe. Flächen, die sich aus Sicht der Gemeinde für eine gewerbliche Inanspruchnahme besonders anbieten, sollen deshalb zur Verfügung gestellt werden.

Die bisher im „Gewerbepark Eichholz“ zur Verfügung gestellten Gewerbeflächen sind fast vollständig vergeben und zugleich besteht weiterhin ein großer Bedarf, insbesondere von verlagerungswilligen ortsansässigen Betrieben. Somit ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig. Grundlage für den aktuellen Planungsanlass ist deshalb die erhebliche Nachfrage nach attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Flächen. Das Plangebiet erfüllt dies insbesondere durch die gute Erreichbarkeit und seine Lage an der Auffahrt auf die Bundesstraße 404.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ansiedlungsbedarf der gewerblichen Wirtschaft sollen mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbepark Eichholz“ geschaffen werden. Bebauungspläne sind aus Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Parallelverfahren wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB sowie des § 5 BauGB.

Bisherige Darstellung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu entwickeln, bedarf es auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden.

Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002 Gemeinde Marschacht

II Rahmenbedingungen

Lage im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Marschacht liegt im Zentrum der niedersächsischen Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg. Das Plangebiet befindet sich an der Bundesstraße 404 nördlich von Oldershausen und südwestlich von Eichholz. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 116.700 qm und ergibt sich aus der Lage und dem Umfang der bestehenden Gewerbegebietsflächen „Gewerbepark Eichholz“. So soll die Änderung / Erweiterung im Osten an die bereits bebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9 anschließen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Biotopausstattung hat das Plangebiet eine überwiegend geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Lediglich der straßenbegleitende Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild von allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung.

Die Schaffung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen ist auf den Flurstücken 15/50 und 15/51 vorgesehen. Auf dem Flurstück 15/7 ist der Bau eines notwendigen Regenrückhaltebeckens geplant. Die Flurstücke 15/8, 15/9 und 15/10 sind von der Änderung nicht betroffen und werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Verkehrsaufkommen

Der zusätzlich entstehende KFZ-Verkehr wird von der Bundesstraße 404 aufgenommen. Nach bisheriger und vorläufiger Einschätzung können die durch die geplante Bebauung zu-

sätzlich erzeugten Verkehrsmengen durch das vorhandene Straßennetz ohne größere Probleme abgeleitet werden.

Bodendenkmäler

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planänderung

Art der zukünftigen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Gewerbefläche festgesetzt worden. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch die Fläche der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Gewerbefläche ausgewiesen worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 bedarf einer erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich dieser Änderung wird somit ebenfalls als Gewerbeflächen festgesetzt. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 Gemeinde Marschacht

Fachplanungen

- **Umweltprüfung**

Zu der Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und –bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens ist ein Scoping-Papier erstellt worden (siehe Anlage).

Der Umweltbericht sowie der Grünordnerische Fachbeitrag werden vom Büro EGL erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

- **Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll zum Schutz des Grundwassers nicht versickert werden. Vorhandene Anschlüsse sind zu verwenden, eine entsprechende Retention ist zu dimensionieren und vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept wird von der Ingenieurgesellschaft Stüvel + Peter erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Anlagen

Scoping-Papier

Vorbemerkungen

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird anhand der vorliegenden Unterlagen über das Vorhaben unterrichtet. Darüber hinaus sollen im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Dienststellen, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben, oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, dies mitzuteilen und bestehende oder geplante Gutachten, Fachinformationen oder sonstige für die Durchführung der UP relevante Daten und Pläne zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise darauf zu geben.

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen in einer tabellarischen Übersicht dargestellt und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit eingeschätzt.

Die Erheblichkeitseinschätzung stellt eine vorläufige Bewertung der Erheblichkeit bzw. Betroffenheit des Schutzgut-Aspektes entsprechend dem Stand der Planung dar und wird wertend in voraussichtlich positive bzw. negative oder nicht erhebliche Umweltauswirkungen vorgenommen, soweit eine Beurteilung zum derzeitigen Stand möglich ist.

Sind die vorliegenden Unterlagen für eine Erheblichkeitseinschätzung nicht ausreichend, erfolgen keine Angaben zu diesem Aspekt bzw. werden Hinweise und Bemerkungen gegeben und ein ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungsbedarf dargestellt. Insbesondere in diesem Fall soll eine fachliche Diskussion mit den beteiligten Dienststellen im Rahmen des Scopings Grundlagen für die Erheblichkeitsbewertung liefern.

Das Planungsziel kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden.

Beschreibung des Bestands	Abschätzung voraussichtlicher Umweltauswirkungen	erhebl. + pos. ! neg.	nicht erhebl.	Fachgutachten	Kenntnislücken / Fragen
Schutzgut Luft					
Luftschadstoffe und Stäube: Keine Belastung durch Verkehr oder andere Nutzungen	Durch die Gewerbegebietsentwicklung sind keine vorhabeninduzierten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	keine	Auswirkungen durch Stäube und Abgase während der Bauphase
Geruchsemissionen und -immissionen: Keine Belastung durch Geruchsemissionen und -immissionen	Durch die Gewerbegebietsentwicklung sind voraussichtlich keine vorhabeninduzierten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	keine	
Schutzgut Klima					
Klimaökologische Bedeutung: Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Elbniederung, entsprechend ist das Lokalklima stark von Grund- und Oberflächenwasser beeinflusst und weist erhöhte Nebelbildung und Spätfrostgefahr auf.	Durch die Gewerbegebietsentwicklung sind voraussichtlich keine vorhabeninduzierten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	keine	
Schutzgut Wasser					
Oberflächengewässer: Es sind keine Fließgewässer / Gräben oder Stillgewässer im direkten Plangebiet vorhanden.	keine		x	keine	
Grund- und Stauwasser: keine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit aufgrund der grundwasserüberdeckenden Schichten und einer mittleren Durchlässigkeit der oberflächennahen Böden, keine Grundwasserschäden registriert	Durch die Gewerbegebietsentwicklung sind voraussichtlich keine vorhabeninduzierten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	Baugrundgutachten ist beauftragt.	Grundwasserstand derzeit nicht bekannt, Auswirkungen während der Bauphase (z.B. Baugrubenentwässerung) unklar
Oberflächenentwässerung: derzeit Versickerung auf dem Gelände, Versickerungsfähigkeit unklar	Durch die Gewerbegebietsentwicklung sind voraussichtlich keine vorhabeninduzierten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	Gutachten zur Entwässerung des Gebietes ist beauftragt	

Schutzgut Boden						
Versiegelung: Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt.	Zunahme des Versiegelungsanteils durch Bebauung.	!		keine		Versiegelungsumfang der Planung
Bodentypen: Bestandsdarstellung umfasst Beschreibung bodenkundlicher Gegebenheiten, Archivfunktion der Böden sowie aktuelle Vorbelastung (Schadstoffbelastung)	Nahezu flächendeckende Veränderung der Bodenfunktionen durch Flächeninanspruchnahme	!		Baugrundgutachten ist beauftragt		
Altablagerungen (Deponien, Kampfmittel) oder Bodenverunreinigungen: Keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Plangebiet registriert.	keine		x	keine		
Schutzgut Fläche						
Flächenverbrauch: Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.	Auf der Fläche ist Gewerbeentwicklung vorgesehen. Im Vergleich zum unbebauten Zustand findet ein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Es ist ein interner und externer Ausgleich (indirekter Flächenverbrauch) erforderlich.	!		keine		
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild						
Landschaftstyp, besondere Landschaftselemente, Sichtbezüge: Großflächiger, ackerbaulich genutzter Bereich mit zentral gelegener Allee am Brandhagenweg sowie zwei markanten Einzelbäumen in der Feldflur, Sichtbezüge nach Norden zur Gehölzkulisse an der Illau sowie nach Westen und Süden über die landwirtschaftliche Nutzfläche	vollständige Veränderung des Landschaftsbildes	!		keine		
Landschaftsschutzgebiet: Kein LSG im Plangebiet vorhanden	keine		x	keine		

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt					
Biotoptypen: Großflächiger, ackerbaulich genutzter Bereich Baumreihe und ruderale Grasflur am Brandhagenweg und Einzelbäume im Bereich Feldmark keine gesetzlich geschützten Biotope, keine FFH-LRT	Weitestgehende Veränderung / Beseitigung der Biotopstruktur	!		Kartierung Biotoptypen ist beauftragt	
Pflanzen: Vorkommen von seltenen oder besonders geschützten Pflanzenarten derzeit nicht bekannt. Solitärbäume / Allee aus v.a. Eichen und Birken	Weitestgehende Veränderung / Beseitigung des Vegetationsbestandes	!		keine	
Tiere: Vorkommen seltener oder geschützter Tierarten nicht bekannt.	Verlust von Lebensraum für Arten der offenen Kulturlandschaft	!		artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter					
Erhaltungsbereich, Denkmalschutz, Bodendenkmal: Keine Vorkommen bekannt	keine		x	keine	
Sachgüter: keine umweltrelevanten Sachgüter bekannt	keine		x	keine	
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit					
Erholung: Im Plangebiet sind keine öffentlichen Freiräume für die Erholungsnutzung vorhanden.	keine		x	keine	
Wohnen: Im Plangebiet ist keine Wohn- oder sonstige Bebauung vorhanden.	keine		x	keine	