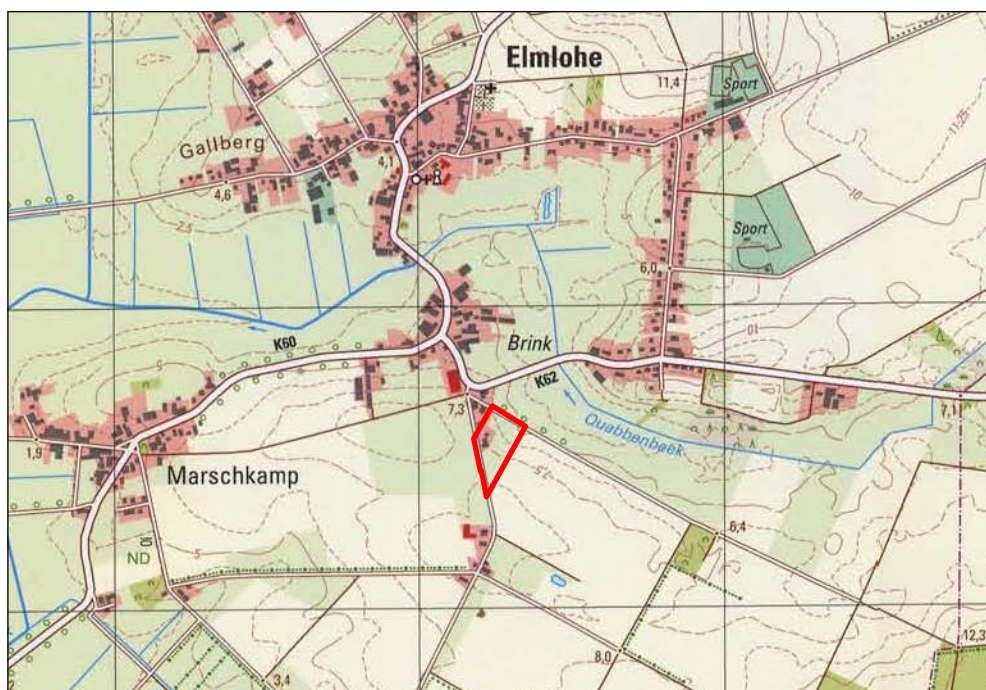


Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 209 „Reiterhof Schafhausenweg“ Ortschaft Elmlohe



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Begründung

Entwurf

Stand 18.05.2018

Inhaltsverzeichnis Seite

Begründung

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP).....	6
2.3	Flächennutzungsplan (FNP) wirksam	7
2.4	Flächennutzungsplan (FNP) 4. Änderung	7
3	Bestand und Rahmenbedingungen	8
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	8
3.2	Bestand und Zustand des Plangebietes	8
4	Planung	9
4.1	Bauliche Entwicklung	9
4.2	Festsetzungen des B-Planes	10
5	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Auswirkungen allgemein	13
5.2	Natur und Landschaft	13
5.3	Kompensationserfordernis	14
6	Sonstiges	15
6.1	Versorgung / Entsorgung	15
6.2	Umsetzung der Planung und Kosten	16
6.3	Rechtsgrundlagen	16

Anlagen:

- 1 Bestandskartierung
- 2 Eingriff-Ausgleich-Ermittlung
- 3 Vorentwurf Hochbau

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekt Hamburg
 www.brockplan.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Umweltbericht (Teil 2)	
1 Einleitung	17
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	17
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
1.3 Rechtsgrundlagen	18
1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	18
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	19
2.1.1 Schutzgut Mensch	19
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.1.3 Schutzgut Boden	20
2.1.4 Schutzgut Wasser	20
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	20
2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.8 Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ...	21
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	23
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	23
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
4 Zusätzliche Angaben	24
4.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Wohnwirtschaftsgebäude als Hauptanlage, dessen Nachnutzung zunächst in einer reinen Wohnnutzung bestand, während die Hofstelle mit ihren Nebenanlagen zwischenzeitlich zu einem Reiterhof entwickelt wurde. Mittlerweile sind auf dem Gelände ein Pferdestall mit insgesamt 7 Pferdeboxen - Einstellboxen für Einwohner und Eigentümer sowie Ferienboxen - gebaut und einige Paddocks sowie ein Reitplatz eingerichtet worden. Der größte Teil der ehemaligen Hofstelle besteht aber aus Grünland, das vollständig als Pferdeweide genutzt wird.

(2) Seit ca. 3 Jahren werden die beiden vorhandenen Wohnungen nur noch an Feriengäste vermietet, da die Wohnungen sowohl hinsichtlich ihrer baulich-räumlichen Substanz als auch ihrer technischen Ausstattung den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnstandard nicht mehr entsprechen. Außerdem besteht in Elmlohe kein dringender Bedarf an Mietwohnungen. Dagegen besteht ein steigende Nachfrage nach touristischen Angeboten im Zusammenhang mit dem Pferdesport, was auch in Verbindung mit den vorhandenen sportlichen Einrichtungen wie das Sportzentrum Im Wiebusch, der Turnierplatz für die Elmloher Reitertage und den vorhandenen Reiterhöfen steht. Elmlohe stellt damit einen Schwerpunkt für den Pferdesport, den Fremdenverkehr und die Naherholung dar.

(3) Im Rahmen der o.g. Rahmenbedingungen in Elmlohe sollen die Entwicklung des Reiterhofes gefördert und die Voraussetzungen für entsprechende bauliche Erweiterungen und Ergänzungen geschaffen sowie die bereits durchgeführte Umnutzung zu Ferienwohnungen legalisiert werden. Konkret soll das vorhandene Wohnwirtschaftsgebäude vollständig für Ferienwohnungen und Wohnungen für Betriebsangehörige ausgebaut werden sowie auf dem südlich angrenzenden Reitplatz eine Reithalle gebaut werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Entwicklung geschaffen und Elmlohe als bedeutender Standort für den Pferdesport und Fremdenverkehr gestärkt werden.

(4) Hinsichtlich der baulich-räumlichen Entwicklung soll nur der Bereich der ehemaligen Hofstelle mit bereits realisierten Nebenanlagen des Reiterhofes weiterentwickelt werden. Das vorhandene Hauptgebäude soll für die geplante Nutzung zwar modernisiert und ausgebaut werden können, aber in seiner Grundform und Silhouette möglichst erhalten bleiben. Die Reithalle soll an Stelle des derzeitigen Reitplatzes entstehen. Vorhandene Hecken und Bäume sollen erhalten bleiben. Die Veränderungen und Ergänzungen sollen unter Rücksichtnahme auf das bisher wenig beeinträchtigte Landschaftsbild erfolgen.

(5) Hinsichtlich der verkehrlichen Belange soll der ruhende Verkehr des Reiterhofes vollständig auf dem privaten Gelände untergebracht werden. Im Schafhausenweg ist das Parken von Kraftfahrzeugen unbedingt zu vermeiden, das die Straße sehr schmal ist und von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2012. Raumordnerisch ist die Ortschaft Elmlohe als Standort mit der „besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung“ eingestuft.



RROP 2012
(Ausschnitt)

(2) Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Plangebiet am Rand des bebaubaren Siedlungsbereiches. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist im RROP als Siedlungsgebiet (weiß) und der südöstliche Teil ist als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (hellbraun) dargestellt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an ein „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“. Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Ein Landschaftsplan für die Stadt Geestland existiert nicht. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen.

Boden, Grundwasser und heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

(2) Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Bederkesaer Geest“. Nach der bodenkundlichen Standortkarte (LRP - Karte III) steht im Plangebiet ein tiefumgebrochener Mineralboden mit der Bodenkennzahl 112.8 (Ug-p) an.

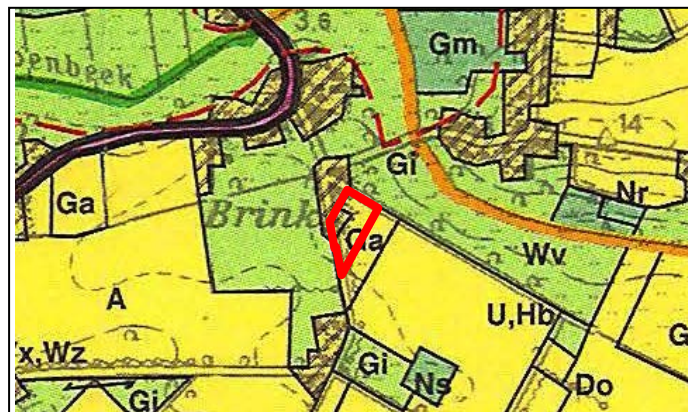
(3) Gem. LRP Karte IV „Grundwasser - Wichtige Bereiche“ liegt der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers bei 8-13 dm unter GOF. Angaben zur Grundwasserneubildungsrate sind nicht eindeutig ablesbar. In der unmittelbaren Umgebung liegt jedoch eine hohe Grundwasserneubildungsrate vor.

Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Landschaftsbild

(4) „Arten und Lebensgemeinschaften“ (LRP Karte I) Wertstufe 2:

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt.

Der Biotoptyp ist als Grünland-Einsaat [Ga] bezeichnet. Der bebaute Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist als Siedlungsfläche dargestellt.



LRP Karte I
(Ausschnitt)

(3) „Landschaftsbild“ Wertstufe 2 (LRP Karte II):

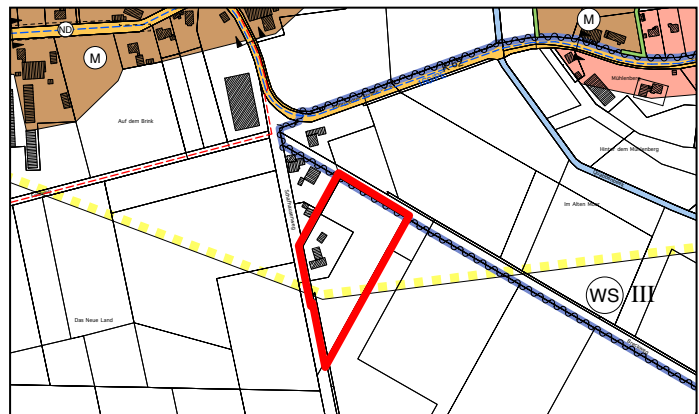
- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt.

(5) Anforderungen an Nutzungen (LRP Karte VII):

Hinsichtlich der Nutzungen ist das Plangebiet als „Landwirtschaft“ unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen eingestuft. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur „Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und den vorrangigen Schutz des Grundwassers“ sowie die „Neuschaffung von Gehölzstrukturen“ zu berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam

(1) Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Übrigen liegt das Plangebiet in einem Bereich, der für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Da der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln ist, muss der Teilflächenutzungsplan Bederkesa als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB entsprechend geändert werden.

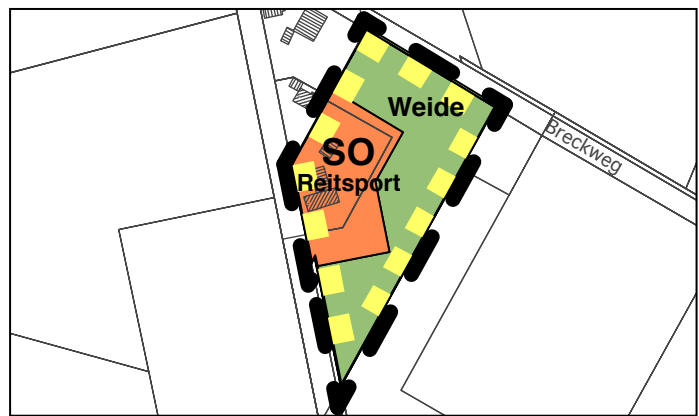


Teilflächenutzungsplan Bederkesa Stand 2014 (Ausschnitt)

Kartengrundlage AK5 © 2013 LGLN

2.4 Flächennutzungsplan (FNP) 4. Änderung

(1) In der 4. Änderung des Teilflächenutzungsplanes Bederkesa der Stadt Geestland ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der beschriebenen Planungsziele als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Reitsport“ dargestellt. Die nebengeordneten Weideflächen sind als Grünfläche gem. § 5 (2) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Weide“ dargestellt.



Teilflächenutzungsplan Bederkesa 4. Änderung

Kartengrundlage AK5 © 2013 LGLN

(2) Außerdem ist Elmlohe bisher nicht an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Geestland angeschlossen. Das Plangebiet ist dementsprechend als "nicht für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen" gekennzeichnet (§ 5 (2) 1 BauGB). Mit der Änderung des FNP gilt der B-Plan gem. § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Elmlohe, die insgesamt aus mehreren Siedlungssplittern besteht. Die nähere Umgebung ist durch Gebäudeensembles geprägt, die wie das Plangebiet auch aus Wohnhäusern sowie gewerblich genutzte Gebäude und Nebenanlagen bestehen. Neben der typisch ländlichen Bebauungsstruktur des Siedlungsbereiches im Norden wird die südlich angrenzende offene Landschaft durch markante Gehölzstrukturen geprägt, insbesondere durch geschlossene Baumhecken mit großen Laubbäumen entlang des Breckweges und des Schafhausenweges. Insgesamt macht das Landschaftsbild einen eher wenig beeinträchtigten Eindruck.

(2) Etwa 200 m südlich des Plangebietes befindet sich noch ein weiterer Siedlungssplitter mit ehemaligen und aktiven Hofstellen, die über den Schafhausenweg erschlossen werden. Der Schafhausenweg ist daher vor allem für den landwirtschaftlichen Verkehr von hoher Bedeutung. Die Fahrbahn ist asphaltiert und hat eine verhältnismäßig geringe Breite. Begegnungsstellen oder Parkmöglichkeiten sind im Verlauf der Straße nicht vorhanden.

(3) Der Breckweg im Osten ist für die Erschließung des Reiterhofes unbedeutend, da es sich um einen reinen Wirtschaftsweg handelt und ein Zufahrt weder vorhandenen noch geplant ist.

3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Das Plangebiet stellt sich bereits als Reiterhof mit Paddocks, Reitplatz, Pferdeweiden und entsprechende bauliche Nebenanlagen dar. Das ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude entspricht noch seiner ursprünglichen Form und ist nur unwesentlich modernisiert oder baulich ergänzt worden. Der im B-Plan als Sonderbaufläche festgesetzte Bereich umfasst den aktuellen Entwicklungsstand mit Nebengebäuden, befestigten Freiflächen, Paddocks, aber auch Gartenflächen mit Hecken und Bäumen (Anlage 1). Die meisten internen Wege sind gepflastert. Die vorhandenen Nebenanlagen sind verhältnismäßig jung und in gutem Zustand. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine junge wallartige Aufschüttung ohne jegliche Anpflanzungen.

(2) Im Süden der Hofanlage befindet sich ein an zwei Seiten mit einer Strauchhecke eingegrünter Reitplatz, der zugleich als Bauplatz für die geplante Reithalle vorgesehen ist. Im Südosten schließen an den Hof große Weideflächen an, die keinerlei Gehölzstrukturen aufweisen. Nur an der westlichen und nordöstlichen Grenze stehen dichte Baumhecken mit überwiegend großen Eichen, die sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sondern in den jeweiligen Straßenräumen des Breckweges und des Schafhausenweges stehen. Lediglich am Ende der Baumreihe im Schafhausenweg stehen zwei Eichen innerhalb des Geltungsbereiches und auf privatem Grund. Beide Bäume sind jedoch in der Entwicklung ihrer Kronen erkennbar beeinträchtigt.

(3) Die Erschließung des Reiterhofes erfolgt allein über den Schafhausenweg. Die Zufahrt ist teilweise gepflastert und teilweise mit einer wassergebundenen Decke ausgestattet.

4 Planung

4.1 Bauliche Entwicklung

Die konkrete aktuelle Planung der MB Verwaltungsgesellschaft mbH als Eigentümerin umfasst derzeit den Bau einer Reithalle im Bereich des großen Reitplatzes im Süden der Hofanlage sowie den Umbau des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes zu einer Ferienwohnanlage und weitere Einstellboxen (s. Anlage 3). Dabei richtet sich das Projekt speziell an Feriengäste mit Pferden. Während mit der Reithalle als zusätzliches Hauptgebäude die Hofanlage baulich ergänzt wird, bleibt der Umbau des Wohnwirtschaftsgebäudes im Rahmen des vorgegebenen baulichen Bestand.

(2) Weitere Veränderungen sind derzeit nicht geplant. Mit der Reithalle wird sich der Umfang der gesamten Versiegelung auf mindestens ca. 2.090 m² erhöhen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche GR 2.000 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Verkehrsflächen von 1.000 m² bleibt eine Reserve für die Zukunft in Höhe von max. ca. 910 m².

Flächenermittlung (m ²)	Gebäude	versiegelt	gesamt
Bestand			1290
Wohnwirtschaftsgebäude	410		
Boxenstall	102		
Nebenanlagen u. Pflaster		778	
Planung			800
Reithalle (geplant)	800		
Nebenanlagen u. Pflaster			
Reserve			910
Hauptgebäude optional	688		
Versiegelung zusätzlich		222	
Summen	2.000	1.000	3.000

(3) Zu erwähnen ist noch der Bedarf an Stellplätzen. Derzeit liegen noch keine konkreten Pläne für den Umfang und die Gestaltung der notwendigen Stellplätze für Feriengäste und Tagesbesucher vor. Der Schaffhausenweg ist verhältnismäßig schmal und dient zum großen Teil dem landwirtschaftlichen Verkehr mit großen und überbreiten Fahrzeugen. Um Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs zu vermeiden, müssen sämtliche Stellplätze des Reithofes auf dem Privatgelände untergebracht werden. Auch Besucherstellplätze sind im Straßenraum unbedingt zu vermeiden.

4.2 Festsetzungen des B-Planes

• **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1, 2 und 2a BauGB -

(1) Unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungszweckes Reiterhof mit Ferienwohnungen und der benachbarten Gebiete wird die Baufläche insgesamt als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Reiterhof" festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsarten werden textlich im Einzelnen wie folgt festgesetzt: „Stallgebäude, Reithalle, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber/-leiter sowie Ferienwohnungen" (textliche Festsetzung TF1).

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 BauNVO) orientiert sich sowohl an der Bebauungsstruktur in der Umgebung als auch am Bestand (s. Anlage 1) der Hofanlage und wird unter Berücksichtigung der geplanten Reithalle und einer Reserve von ca. 688 m² (s. Tabelle Kap. 4.1) mit einer Grundfläche GR 2.000 festgesetzt. Aufgrund der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Verkehrsflächen und Nebenanlagen um bis zu 50 % ergibt sich somit eine maximal zulässige Gesamtversiegelung von 3.000 m². Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf eingeschossig (I) festgesetzt (§ 20 BauNVO).

(3) Das durch Baugrenzen definierte Baufeld (§ 23 BauNVO) orientiert sich an dem als Baugebiet (SO) festgesetzten Fläche. Gegenüber den bestehenden Hecken wie auch den neu anzupflanzenden Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher im Westen wird ein angemessener Abstand zu den Gehölzen eingehalten. Im übrigen entsprechen die Baugrenzen mit 3 m Abstand den allgemeinen Abstandsregelungen der NBauO.

• **Bauweise** - § 22 BauNVO -

Da sich die Bebauung an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren soll und einzelne Gebäude eine Länge von max. 50 m nicht überschreiten sollen, wird die Bauweise als „offene Bauweise" (O) festgesetzt.

• **Bauhöhen und Bezugsebene** - § 18 BauNVO -

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der mit 9,58 m eingemessenen Firsthöhe des bestehenden Hauptgebäudes und wird mit max. H = 10 m festgesetzt. Als Bezugsebene für die Bauhöhen ist die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO bestimmt.

Grünordnung

• Grünflächen - § 9 (1) 15 BauGB -

Der größte Flächenanteil wird für den Bewegungsbedarf der Pferde im Freien benötigt und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" festgesetzt.

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

(1) An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein ca. 2,5 m breiter Streifen mit einem unbepflanzten Erdwall, der überwiegend aus Bodenaushub in Zusammenhang mit den bisherigen Baumaßnahmen besteht. Um das Landschaftsbild in diesem Bereich zu verbessern und eine Abschirmung des Reiterhofes gegenüber dem Nachbargrundstück zu entwickeln, soll dieser Erdwall mit Bäumen und Sträuchern gem. der textlichen Festsetzung TF 3.1 bepflanzt werden.

(2) Für das festgesetzte Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Die Bepflanzung der Hecken ist 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

(3) Pflanzliste: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, ~ *laevigata*), Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuss.

(4) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:

- Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

• Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) 25 b BauGB -

(1) Zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Reithalle und zur Verringerung von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt wird die am südlichen und südwestlichen Rand des SO-Gebietes vorhandene dichtbewachsene Strauchhecke, die den bisherigen Reitplatz und zukünftigen Bauplatz für die geplante Reithalle abschirmt, als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (TF 3.2). Die Entwicklung bzw. Umwandlung in eine Baum-Strauchhecke ist zulässig. Dazu sind die in der o.g. Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

(2) Außerdem wurden zwei Eichen am nördlichen Ende der gesetzlich geschützten Wallhecke am Schafhausenweg in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot als Hecke festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 84 NBauO)

1. Dachneigungen

Für die Hauptdachflächen der bestehenden und der geplanten Hauptanlagen sind unterschiedliche Dachneigungen erforderlich. Das bestehende ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude hat ein Dach mit einer Neigung von ca. 47-48°, das auch erhalten bleiben oder ggf. wiederhergestellt werden soll. Für die geplante Reithalle ist dagegen eine höhere Traufhöhe und geringere Dachneigung erforderlich bzw. angemessen. Demgemäß sind für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S.v. § 14 BauNVO.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen allgemein

(1) Mit der Aufstellung dieses B-Planes wird die bauliche Erweiterung um eine Reithalle sowie die baurechtlich gesicherte vollständige Umnutzung des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes zu einer Ferienwohnanlage in Zusammenhang mit dem Reitsport vorbereitet. Damit wird die Erhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und sinnvolle Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle unterstützt.

(2) Die Entwicklung bzw. Erweiterung zu einem Reiterhof mit Ferienwohnungen entspricht einem allgemeinen Trend, nämlich dem zunehmenden Interesse am Reitsport allgemein wie auch an Ferien mit Reitpferden. Somit dient die geplante Erweiterung nicht nur der Naherholung im Bereich der Stadt Geestland sondern auch dem Fremdenverkehr in der Ortschaft Elmlohe und trägt somit zur touristischen Attraktivität des Landkreises Cuxhaven insgesamt bei. Zu erwähnen ist noch die Stärkung von Elmlohe als bedeutender Standort für den Sport, insbesondere für den Pferdesport.

(3) Zusätzliche positive Auswirkungen beruhen auf der Anlagemöglichkeit von Investitionskapital, der Förderung des regionalen Bauhandwerks und damit auch der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. der regionalen Wirtschaft allgemein.

5.2 Natur und Landschaft

(1) Die konkrete Planung umfasst zunächst den Bau einer Reithalle mit einer Grundfläche von 800 m² an Stelle des vorhandenen Reitplatzes sowie den Umbau des vorhandenen Wohnwirtschaftsgebäudes. Mit den bereits versiegelten Flächen durch die Zufahrt, Parkplätze, Gehwege, Lagerflächen und Nebenanlagen wird sich dann eine Gesamtversiegelung von ca. 2.090 m² ergeben. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche GR 2.000 + 50 % Überschreitung bleibt dann für zukünftige Versiegelungen noch eine Reserve von ca. 910 m².

(2) Mit der geplanten Reithalle wird der bestehende Reitplatz, der aus einer Sandfläche besteht, ersetzt. Die zusätzliche optionale Flächenversiegelung von ca. 910 m², u.a. für Stellplätze, wird aber voraussichtlich dazu führen, dass die aus Sand bestehenden Paddocks in die Weidefläche verlagert werden. Somit ist davon auszugehen, dass die zusätzliche optionale Versiegelung letztlich und vollumfänglich zu Lasten der Weideflächen geht. Durch die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden und dem Verlust von Grünland ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes unvermeidbar.

(3) Zu erwähnen sind noch zwei Eichen, die am Ende der Allee am Schafhausenweg, jedoch innerhalb der privaten Grundstücksfläche stehen. Beide Bäume sind in ihrem Wachstum bereits deutlich vorbelastet und stehen auch zu dicht nebeneinander. Mit dem Bau der geplanten Reithalle werden diese Bäume voraussichtlich nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der Abstand zwischen Reithalle und Eichen ca. 5 m betragen werden.

5.3 Kompensationserfordernis

(1) In der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung (s. Anlage 2) wird davon ausgegangen, dass zunächst der Reitplatz, der aus Sand besteht, durch eine Reithalle ersetzt und damit versiegelt wird. Der Umbau des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes hat dagegen keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Weitere bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

(2) Langfristig sind jedoch weitere bauliche Maßnahmen und/oder zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Baufläche „SO Reiterhof“ zulässig und zu erwarten. Voraussichtlich werden dabei aus Sand bestehende Paddocks versiegelt und die Paddocks in die Grünfläche „Reitplatz“ verlagert werden. Im Ergebnis kann somit die Realisierung der verbleibenden Reserve von 910 m² bis zur festgesetzten Grundfläche GR 2000 + 50 % zulässiger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO wie eine Bebauung bzw. 100%ige Versiegelung berechnet werden.

(3) Positiv wird sich die geplante Bepflanzung eines vorhandenen Erdwalles an der nordwestlichen Plangrenze mit Bäumen und Sträuchern auswirken. Damit wird das Landschaftsbild verbessert, das Grünvolumen auf dem Gelände erhöht und zusätzliche Nahrungs-/Habitatangebote für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen.

(4) Einige der bereits bestehenden baulichen Anlagen sind ungenehmigt errichtet worden und bedürfen der Nachgenehmigung sowie der Berücksichtigung im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanz. Die Nachgenehmigungen für diese Anlagen werden zeitlich parallel zu diesem Bauleitplanverfahren beantragt. Die erforderliche Kompensation dieser Anlagen erfolgt im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung (Anlage 2). Dazu wird der Bestandswert der betroffenen baulichen Anlagen mit 1,1 WE/ha für Grünland bewertet.

(5) In der Bilanz ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,327 WE/ha, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Die Begleichung des Kompensationsdefizits soll im Rahmen des NLF-Flächenpools „Am Holzrburger Moor“ erfolgen.

6 Sonstiges

6.1 Versorgung / Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die technische Erschließung ist für das Plangebiet bereits gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Löschwasser**

(1) Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Erfahrungsgemäß ist der genannte Löschwasserbedarf durch eine Wasserleitung DN 100 vollständig zu decken. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wäre damit gewährleistet. Weitere Angaben und der Bedarf zusätzlich erforderlicher Hydranten werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Schmutzwasser**

Die Ortschaft Elmlohe ist nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Geestland angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers muss daher weiterhin über eine Kleinkläranlage erfolgen.

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser kann überwiegend im Geltungsbereich des B-Planes zur Versickerung gebracht werden. Eingesickertes Niederschlagswasser fließt zumindest teilweise oberflächennah in nordöstliche Richtung zur ca. 170 m entfernten Quabbenbeek.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Elmlohe und für das Plangebiet erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist in diesem Bereich von Elmlohe bereits gegeben. Informationen über den Leitungsbestand werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

6.2 Umsetzung der Planung und Kosten

• Kosten

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 209 „Reiterhof Schafhausenweg“ beruht auf der privaten Initiative der betroffenen Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin trägt auch sämtliche Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der reinen kommunalen Verwaltungsaufwandes. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Umsetzung von hochbaulichen Planungen sind in Anschluss an dieses Verfahren umgehend möglich.

• Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Eine zweckdienliche Parzellierung ist bereits gegeben.

6.3 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

(1) Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Erweiterung eines bestehenden Reiterhofes am südlichen Rand von Elmlohe in baulicher wie in nutzungsrechtlicher Hinsicht. Die konkret geplante bauliche Entwicklung umfasst den Bau einer Reithalle in den Grenzen des vorhandenen Reitplatzes sowie den Ausbau des vorhandenen ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes mit Ferienwohnungen und Einstellboxen für Reitpferde. Darüber hinaus soll eine gewisse baurechtliche Reserve für zukünftige noch unbestimmte bauliche Ergänzungen berücksichtigt werden.

(2) Maßgeblich für die bauliche Entwicklung mit einer eingeschossigen offenen Bauweise ist der bauliche Bestand des Reiterhofes sowie die Siedlungsstruktur dieses Siedlungssplitters von Elmlohe. Die als Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzte Baufläche beschränkt sich daher auf den bereits durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen sowie Paddocks in Anspruch genommenen Bereich. Die vorhandenen Gehölze sollen durch die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken ergänzt werden. Insbesondere die abschirmende Wirkung von Hecken gegenüber der offenen Landschaft soll erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden.

(3) Mit der Aufstellung dieses B-Planes soll die Erhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und sinnvolle Nachnutzung der Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle unterstützt werden. Die geplante Entwicklung dient nicht nur der Naherholung im Bereich der Stadt Geestland sondern auch dem Fremdenverkehr in der Ortschaft Elmlohe und trägt somit zur touristischen Attraktivität des Landkreises Cuxhaven insgesamt bei.

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

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen. Darüber hinaus finden die Ziele und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Cuxhaven und des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cuxhaven Beachtung.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bauleitplan gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

(1) Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf den Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Übrigen liegt das Plangebiet in einem Bereich, der für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Weitere Darstellungen oder Hinweise enthält der bisher wirksame Teilflächennutzungsplan Bederkesa nicht.

(2) Da der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln ist, wird der Teilflächennutzungsplan Bederkesa als 4. FNP-Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB entsprechend geändert. Der Bereich der Baufläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Die Weideflächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung wird die bestehende Nutzung als Reiterhof erweitert. Damit ist eine Zunahme von Feriengästen und Besuchern zu erwarten, die überwiegend mit dem privaten Pkw anreisen. Außerdem werden zusätzliche Reitpferde in Ställen in Boxen beherbergt. Schätzungsweise könnten zeitweise bis zu 15 Feriengäste und insgesamt bis zu 15 Reitpferde beherbergt werden. Mit der Erweiterung des Reiterhofes sollen der Tourismus und die Naherholung in Elmlohe und damit im Bereich der Stadt Geestland sowie dem Landkreis Cuxhaven insgesamt gefördert werden.

Auswirkungen: Mit der Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und der größeren Anzahl von Pferden sowie mit dem Bau der Reithalle und anderer Baumaßnahmen nehmen auch die Schall- und Staubimmissionen zu. Betroffen von diesen Auswirkungen sind vor allem die Bewohner in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die zu erwartenden Immissionen bleiben jedoch in Art und Intensität in einem für ländliche Gebiete mit Hofstellen verträglichen Rahmen. Für die Menschen der in der Region wird das Angebot an Freizeit- und Naherholungsangeboten

Ergebnis: Die zu erwartenden Immissionen bleiben in einem der ländlichen Lage entsprechenden Ausmaß. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet. Der Fremdenverkehr und die Naherholungsangebote werden erweitert und verbessert.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: (1) Mit dem Bau der geplanten Reithalle wird der Reitplatz, auf einer Fläche von ca. 800 m² versiegelt. Eingriffe in eine vorhandene umgebende junge Buchenhecke ergeben sich nicht, da ein Abstand von mindestens 2 m zur Hecke eingehalten wird. Des Weiteren befinden sich noch im privaten Bereich im Südwesten, am Ende der Baumallee am Schafhausenweg noch zwei Eichen, die jedoch in ihrem Wachstum bereits deutlich vorbelastet sind. Die geplante Reithalle wird ein Abstand von ca. 5 m zu diesen beiden Eichen einhalten. Grundsätzlich sollen die Eichen erhalten werden.

(2) Mit den weiteren aktuell geplanten Maßnahmen sind keine Auswirkungen für Tiere und Pflanzen verbunden. Die verbleibende baurechtliche Reserve von ca. 910 m² (Bebauung und Versiegelung) kann/wird aber dazu führen, dass weitere Bodenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Paddocks erfolgen und die Paddocks dann weiter in die Weidefläche verlagert werden. Im Ergebnis geht die zulässige zusätzliche Versiegelung somit vollständig zu Lasten des Grünlandes.

Auswirkungen: Mit der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen wird vor allem der Lebensraum von Bodenlebewesen beeinträchtigt bzw. verkleinert. Mit dem Verlust an Grünland (Pferdeweide) werden zusätzlich diverse Insektenarten und andere am Boden lebende Arten und damit auch das Nahrungsangebot von Vögeln und Kleinsäugetern beeinträchtigt.

Ergebnis: Mit Umsetzung der Baumaßnahmen wird das Nahrungsangebot und der Lebensraum der wild lebenden Tiere beeinträchtigt. Als erheblich ist der mit der Versiegelung verbundene Eingriff in den Lebensraum der im Boden lebenden Tiere. Besonders geschützte Arten sind nicht betroffen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Mit dem Bau der geplanten Reithalle wird der Reitplatz, eine reine Sandfläche, auf einer Fläche von ca. 800 m² versiegelt. Mit den weiteren aktuell geplanten Maßnahmen sind keine Auswirkungen für Tiere und Pflanzen verbunden. Die verbleibende baurechtliche Reserve von ca. 910 m² (Bebauung und Versiegelung) kann/wird aber dazu führen, dass weitere Bodenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Paddocks erfolgen und die Paddocks dann weiter in die Weidefläche verlagert werden. Im Ergebnis geht die zulässige zusätzliche Versiegelung somit vollständig auf Kosten der Weidefläche. Nach der bodenkundlichen Standortkarte (LRP - Karte III) steht im Plangebiet ein tiefumgebrochener Mineralboden mit der Bodenkennzahl 112.8 (Ug-p) an.

Auswirkungen: Die Umsetzung aller zulässiger Baumaßnahmen wird voraussichtlich zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Sandflächen und zu einer Verlagerung der bestehenden Sandflächen (Paddocks) in die Weideflächen (Grünland) hinein. In der Bilanz kommt dies einer zulässigen Versiegelung von bis zu 910 m² des vorhandenen tiefumgebrochenen Mineralbodens gleich.

Ergebnis: Im Ergebnis werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässig, die in ihrer Gesamtheit einer Versiegelung von bis zu 910 m² Grünland gleichkommen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Gem. LRP Karte IV „Grundwasser - Wichtige Bereiche“ liegt der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers bei 8-13 dm unter GOF. Angaben zur Grundwasserneubildungsrate sind nicht eindeutig ablesbar. In der unmittelbaren Umgebung liegt jedoch eine hohe Grundwasserneubildungsrate vor. Das anfallende Niederschlagswasser kann überwiegend im Geltungsbereich des B-Planes zur Versickerung gebracht werden. Eingesichertes Niederschlagswasser fließt zumindest teilweise oberflächennah in nord-östliche Richtung zur ca. 170 m entfernten Quabbenbeek.

Auswirkungen: Die zusätzliche Versiegelung schränkt die Fähigkeit des Bodens zur Aufnahme des Niederschlagswassers grundsätzlich ein. Aufgrund der vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der naheliegenden Vorflut mit der Quabbenbeek im Norden ist jedoch eine ausreichende Versickerung bzw. oberflächennahe Ableitung des Wassers gegeben.

Bewertung: Die Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers bleibt gewährleistet. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Grundsätzlich führen Gebäude und Flächenversiegelungen zur Veränderung des Mikroklimas. Die zulässige bauliche Entwicklung ist jedoch zu gering, um eine spürbare Beeinträchtigung des Kleinklimas zu bewirken.

Auswirkungen: Aufgrund der geringen Größe des geplanten Vorhabens sind die Auswirkungen für das Mikroklima und für die Luftqualität unerheblich.

Bewertung: Das Mikroklima und die Luftreinheit werden nicht beeinträchtigt.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: (1) Die derzeit geplanten und die zukünftig zulässigen Baumaßnahmen befinden sich im Bereich der ehemaligen Hofstelle und innerhalb bzw. am Rand des bebauten Siedlungsbereiches. Art und Maß der Bebauung entspricht der Lage am Ortsrand und fügt sich ein. Die konkret geplante Reithalle wird durch eine vorhandene Buchenhecke gegenüber der freien Landschaft weitestgehend abgeschirmt.

Auswirkungen: Die Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle als Reiterhof trägt zum Erhalt der städtebaulich-ländlichen Struktur bei. Eine mögliche Verwahrlosung der ehemaligen Hofstelle wird nicht nur vermieden, die Nutzungsart „Reiterhof“ führt sogar zu einer Aufwertung dieser Lage und Elmlohe insgesamt.

Bewertung: Die geplante bauliche Entwicklung beugt einer negativen Entwicklung des Ortsbildes entgegen und trägt zu einer Aufwertung des Bereiches und der Ortschaft bei.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben sind keinerlei Kultur- oder sonstige Sachgüter betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(1) Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

(2) Mit der geplanten baulichen Entwicklung ist grundsätzlich eine Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes verbunden, die jedoch hinsichtlich der Nutzungsart „Reiterhof“ sowie der Instandsetzung und Modernisierung des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes zu einer Aufwertung und Verbesserung des Ortsbildes führen wird.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Planung beinhaltet die Weiterentwicklung eines Reiterhofes mit Reithalle und Ausbau des ehemaligen Wohn-Wirtschaftsgebäudes mit Ferienwohnungen sowie optional weitere noch unbestimmte bauliche Ergänzungen. Der Neubau der Reithalle wird zu einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung führen. Aufgrund der intensiven Nutzung des vorliegenden Sandbodens als Reitplatz liegt jedoch eine erhebliche Vorbelastung vor. Dagegen können die noch unbestimmten baulichen Erweiterungen in der Zukunft zu einer stärkeren Inanspruchnahme der Pferdekoppel führen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme des Ziel- Quellverkehrs 	–
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen in Weideflächen 	•
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	– ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust von Oberflächenwasserretention 	– • •
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	–
Ortsbild Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Ergänzung einer bestehenden Hofanlage 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern 	–
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung 	–

- erheblich
- weniger erheblich
- nicht erheblich

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(1) Die geplante Entwicklung des bestehenden Reiterhofes wird zur Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gebäude führen. Die geplante Reithalle wird zu einer nachhaltigen Veränderung der Landschaft führen. Aufgrund der Lage im Bereich des Hofes und der Abschirmung durch eine vorhandene Hecke entsteht keine nennenswerte Beeinträchtigung der Landschaft. Der Reiterhof fügt sich städtebaulich in das Orts-/Landschaftsbild ein. Mit einer an der nordwestlichen Grundstücksgrenze geplanten Wallhecke wird das Landschaftsbild verbessert.

(2) Die bauliche Entwicklung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führen. Für die geplante Reithalle wird zwar lediglich der bestehende Reitplatz (Sandplatz) versiegelt, aber mit der langfristigen Entwicklung wird die Verlagerung von anderen Sandplätze (Paddocks) voraussichtlich zu Eingriffen im Bereich der Pferdeweide führen. Die Versiegelung des Bodens ist unvermeidbar und muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

(1) Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Entwicklung des Reiterhofes erheblich eingeschränkt. Zwar wäre die geplante Reithalle voraussichtlich auch unter den bisher bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen genehmigungsfähig, aber die vollständige Nutzung des Wohnwirtschaftsgebäudes für Ferienwohnungen bliebe unzulässig. Eine Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes wäre damit unwirtschaftlich und würde unterbleiben. Für das Ortsbild wäre dies eine nachteilige Auswirkung.

(2) Eine weitere Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen wäre voraussichtlich auch ohne die geplante Entwicklung erforderlich, weil sämtliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden müssen.

(3) Ohne das geplante Vorhaben würde der Reiterhof in seiner Entwicklung erheblich eingeschränkt bleiben, was nicht nur nicht nur wirtschaftlich nachteilig wäre. Es wäre auch ein Nachteil für die Ortschaft Elmlohe hinsichtlich ihrer Angebote für den Fremdenverkehr und die Naherholung insgesamt.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

(1) Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen wurde das Gesamtkonzept auf den voraussichtlich erforderlichen baulichen Umfang beschränkt. Außerdem sollen eine Wallhecke entwickelt werden, die zumindest teilweise eine Abschirmung der geplanten Gebäude und eine Verbesserung des Landschaftsbildes bewirken kann.

(2) Da der Gesamteingriff nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, werden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die erst im Anschluss an das Verfahren konkret und verbindlich festgelegt werden.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Reithalle und der Umbau des vorhandenen Wohnwirtschaftsgebäudes stellen eine minimalinvasive Veränderung der Hofanlage dar. Eine Hecke zur wirksamen Abschirmung der Reithalle ist bereits vorhanden. Jede andere denkbare Lösung wäre voraussichtlich mit einer stärkeren Beeinträchtigung der Landschaft verbunden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

(1) Nach § 4c BauGB haben die planenden Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dieses Monitoring erfasst schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung. Dies betrifft Umweltbelange, die bei der Abwägung im Sinne einer Prognoseentscheidung einzustellen sind und bei denen nicht abschließend und hinreichend sicher festgestellt konnte, wie und in welchem Umfang Beeinträchtigungen der Umwelt eintreten werden.

(2) Bei dem geplanten Vorhaben sind die erheblichen Umweltauswirkungen weitestgehend von vornherein abzuschätzen. Nicht vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Als Maßnahme der Umweltüberwachung ist daher lediglich die Überprüfung des Einflusses der geplanten Bebauung und der Anpflanzungen auf das Landschaftsbild in einem angemessenen zeitlichen Abstand sinnvoll.

4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(1) Mit der vorgesehenen Entwicklung des Reiterhofes erhält und fördert die Stadt Geestland ein wichtiges Element für die Naherholung und den Tourismus in der Ortschaft Elmlohe. Damit wird sowohl den allgemeinen Entwicklungszielen der Stadt Geestland insgesamt als auch den privaten Entwicklungszielen des betroffenen Reiterhofes Rechnung getragen.

(2) Bei Umsetzung der Planung wird eine Reithalle in einem bereits bebauten Bereich errichtet. Dabei wird zunächst nur eine Sandfläche (Reitplatz) versiegelt. Zur internen Kompensation dieser Beeinträchtigung sollen vor allem neue Gehölzstrukturen in Form einer Wallhecke an der nordwestlichen Plangrenze entwickelt werden werden.

(3) Neben der konkret geplanten Reithalle mit 800 m² enthält die zulässige Grundfläche GR 2000 (+ zulässige Überschreitung) noch eine Reserve mit einer optionalen Gesamtversiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) in Höhe von 910 m², deren Verwendung noch unbestimmt ist, aber im Rahmen der Kompensationspflicht zu berücksichtigen ist. Art, Ort und Umfang der zusätzlichen Kompensation wird im Rahmen des Verfahrens näher bestimmt und mit der UNB abgestimmt.

Beschluss über die Begründung mit Umweltbericht

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Geestland
in der Sitzung am beschlossen.

Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)



Anlage 1 - Bestandskartierung 23.06.2017 - korrigiert 16.05.2018



Umgrenzung des baulichen Bestands, der teilweise nachgenehmigt werden muss und im Rahmen der Bestandsbewertung wie Grünland bewertet wird.

Anlage 2 - Eingriff-Ausgleich-Ermittlung

Die nachfolgenden Flächenbewertungen beruhen auf dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück („Osnabrücker Modell“) für „weniger empfindliche Bereiche“ mit einem Wertfaktor 0,6 - 1,5 (WE/ha), „unempfindliche Bereiche“ mit einem Wertfaktor 0,1 - 0,5 (WE/ha) und „wertlose Bereiche“ mit einem Wertfaktor 0 (WE/ha). Die Werteinstufungen beruhen überwiegend auf Erfahrungen mit B-Plan-Verfahren, die bisher im Landkreis Cuxhaven durchgeführt und mit der UNB abgestimmt worden waren.

Biotoptypen	Teilflächen ha	Flächen gesamt	Wertfaktor WE/ha	Wert WE/ha	Wert gesamt
Bestand		1,549			1,599
Hauptgebäude	0,041		0,0	0,000	
Stall	0,010		0,0	0,000	
Boxen und Schüttlager (als Grünland bewertet)	0,011		1,1	0,012	
gepflasterte Flächen	0,033		0,0	0,000	
Rasengitterflächen (als Grünland bewertet)	0,023		1,1	0,025	
Grand / Kies wassergebunden	0,011		0,3	0,004	
Sandflächen (Paddocks, Reitplatz) (als Grünland)	0,291		1,1	0,321	
Erdwall unbepflanzt (als Grünland bewertet)	0,025		1,1	0,028	
Hausgarten u. Begleitgrün	0,063		1,0	0,063	
Hecken / Gehölzflächen (als Grünland bewertet)	0,024		1,1	0,027	
Weide / Grünland	1,017		1,1	1,119	
Entwicklung		1,549			1,272
Hauptgebäude mit Reithalle	0,121		0,0	0,000	
Reserve an versiegelbaren Flächen	0,091		0,0	0,000	
Nebenanlagen und vollversiegelte Flächen	0,021		0,0	0,000	
gepflasterte Flächen	0,033		0,0	0,000	
Rasengitterflächen	0,023		0,5	0,012	
Grand / Kies wassergebunden	0,011		0,3	0,003	
Sandflächen (Paddocks ohne Reitplatz)	0,211		0,5	0,106	
Erdwall bepflanzt (Baum-Strauchhecke) neu	0,025		1,3	0,033	
Hausgarten u. Begleitgrün	0,063		1,0	0,063	
Hecken / Gehölzflächen Bestand	0,024		1,5	0,036	
Weide / Grünland	0,926		1,1	1,019	
Verbleibendes Kompensationserfordernis					-0,327

(1) In der obenstehenden Eingriff-Ausgleich-Ermittlung wird davon ausgegangen, dass zunächst der Reitplatz durch eine Reithalle ersetzt wird. Die Funktion des Reitplatzes bleibt in der Halle aber erhalten.

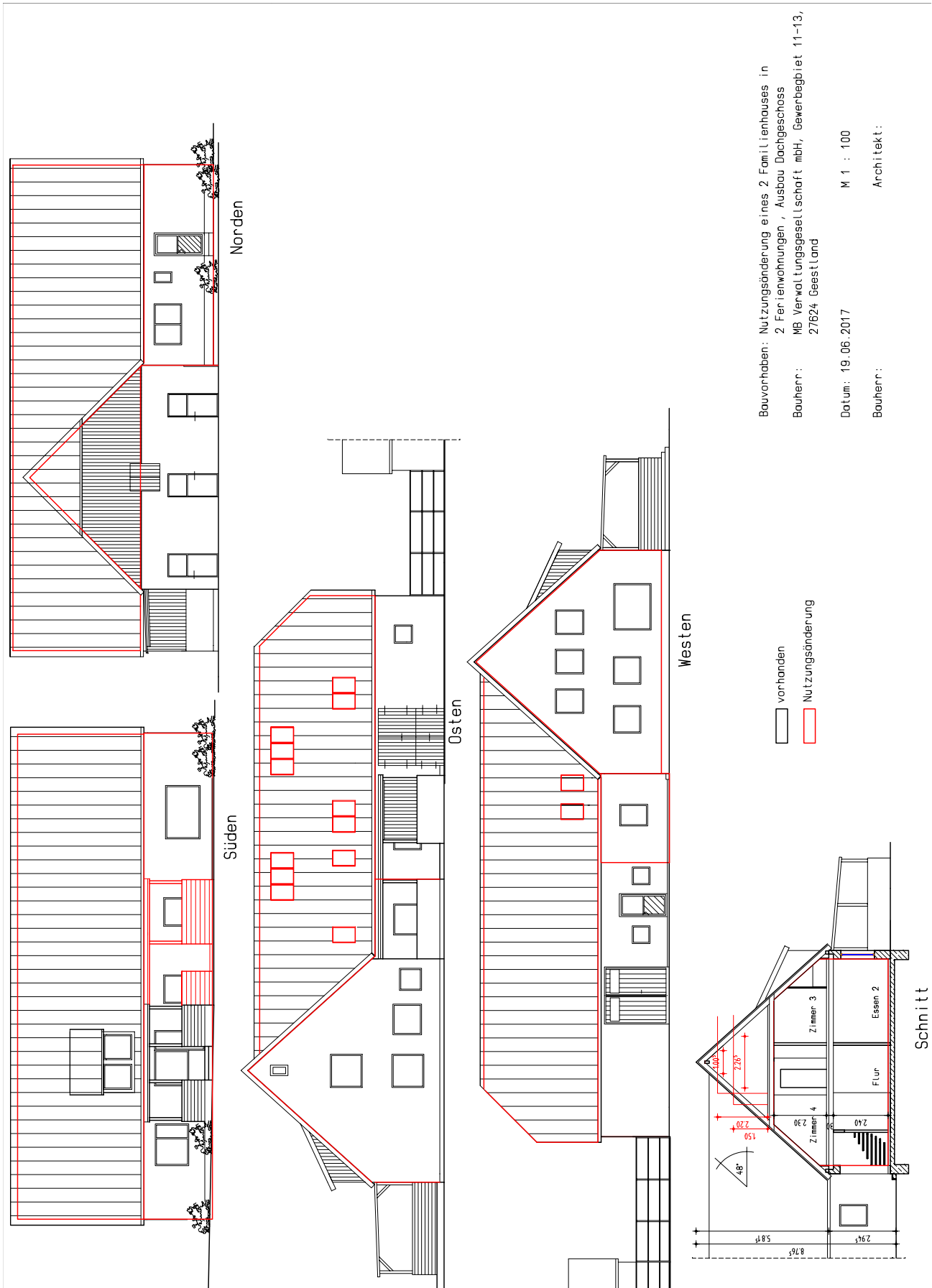
(2) Grundlage für die zukünftig zulässige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen ist die im B-Plan festgesetzte Grundfläche GR 2000 sowie die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung für Nebenanlagen und Verkehrsflächen in Höhe von bis zu 50 % der Grundfläche. Das Maß der zulässigen Versiegelung beträgt somit insgesamt 3.000 m².

(3) Mit der Realisierung der konkret geplanten Reithalle Mit 800 m² wird eine Sandfläche (Reitplatz) versiegelt. Damit wird die versiegelte Fläche insgesamt 2.090 m² betragen. Es bleibt eine Reserve von bis zu 910 m² für zukünftige Gebäude und versiegelte Flächen. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Versiegelung auf Kosten der bestehenden Sandflächen (Paddocks) erfolgen wird und die Paddocks dann letztlich in die Weidefläche geschoben werden.

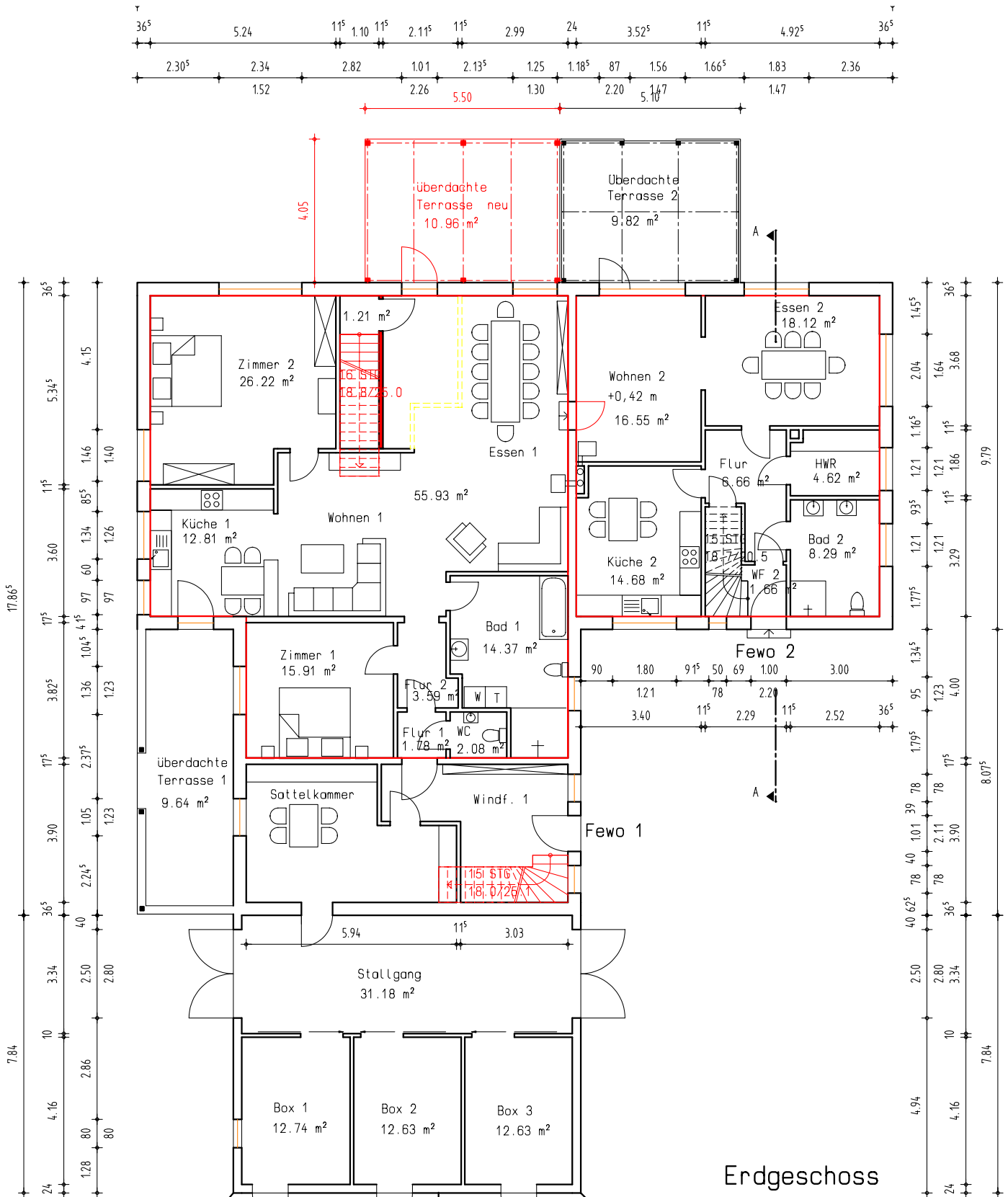
(4) Einige bestehende bauliche Anlagen sind ungenehmigt errichtet worden und bedürfen der Nachgenehmigung sowie der Berücksichtigung im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanz. Diese Anlagen werden im Bestand als Grünland mit 1,1 WE/ha bewertet und sind rot gekennzeichnet.

(5) Die Versiegelungsreserve geht letztlich vollständig zu Lasten der Weideflächen und es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,327 WE/ha, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Die Begleichung des Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen des NLF-Flächenpools „Am Holzrburger Moor“.

Hochbaulicher Vorentwurf



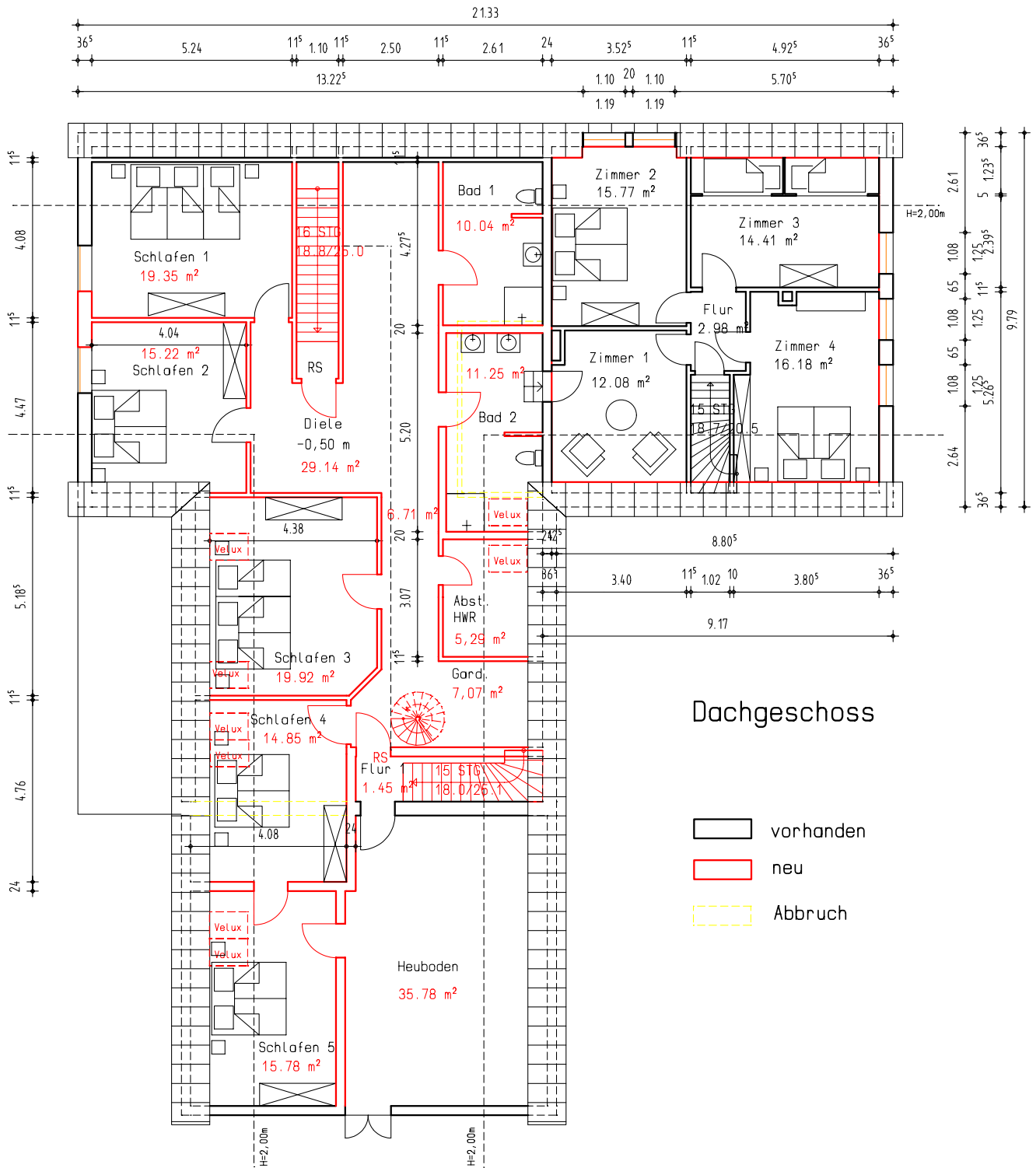
Hochbaulicher Vorentwurf



Erdgeschoss

Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines 2 Familienhauses in
 2 Ferienwohnungen , Ausbau Dachgeschoss
 Bauherr: MB Verwaltungsgesellschaft mbH, Gewerbegebiet 11-13,
 27624 Geestland

Hochbaulicher Vorentwurf



Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines 2 Familienhauses in 2 Ferienwohnungen , Ausbau Dachgeschoss

Bauherr: MB Verwaltungsgesellschaft mbH, Gewerbegebiet 11-13, 27624 Geestland