

SAMTGEMEINDE HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

IN DER MITGLIEDSGEMEINDE STADT HEMMOOR

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2009 bis 23.11.2009 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen abwägungsrelevante Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht worden:

Träger öffentlicher Belange

- Landkreis Cuxhaven – Bauaufsichtsamt vom 01.09.2009
(Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)
- Landkreis Cuxhaven – Bauaufsichtsamt vom 23.11.2009
- Landkreis Cuxhaven – Naturschutzamt vom 20.11.2009
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Harsefeld vom 07.09.2009
(Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Harsefeld vom 23.11.2009
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 23.11.2009
- IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 14.08.2009
(Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)
- IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 20.11.2009
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 26.08.2009
(Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 11.11.2009

Privatpersonen

Gießerei Schmidt GmbH & Co. KG vom 16.11.2009

Gießerei Schmidt GmbH & Co. KG vom 06.08.2009

Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom	eingegangen am ...	Vorgebrachte Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Samtgemeinde Hemmoor, Abwägung und BESCHLUSSEMPFEHLUNG
Landkreis Cuxhaven - Bauaufsichtsamt vom 01.09.2009 (Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)		1. Sofern innerhalb des Planbereiches Bodenaufschüttungen erforderlich werden sollten, sind in der Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, 7c und 7i BauGB) der notwendige Umfang und die möglichen Auswirkungen zu beschreiben.	In der Begründung zur 8. Flächennutzungsplan-Änderung ist in im Umweltbericht in Kap. 8.5 darauf hingewiesen worden, dass im Süden des Plangebietes Bodenauffüllungen durchgeführt werden, um das vorhandene Geländenniveau zu erreichen. Der Umfang der Auffüllungen ist dabei abhängig von der Gebäude- und Erschließungsplanung. Insofern ist der Hinweis des Landkreises berücksichtigt worden. <u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES FOLGEND, SIND IM UMWELTBERICHT ZU ERWARTENDE BODENAUFSCHÜTTUNGEN BESCHRIEBEN WORDEN.</u>
		2. Hinsichtlich der bisher im Bebauungsplan festgesetzten „Schutzpflanzung“ ist es sicherlich unzweifelhaft, dass die hier geplanten Pkw-Stellplätze keine Schutzfunktion besitzen, sondern eher selbst einer zusätzlichen Belastung der Nachbarschaft darstellen. Daher sollte eine umfassende Auswertung der Gründe, die die Stadt Hemmoor bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewogen haben die Festsetzung einer Schutzpflanzung zu treffen, erfolgen. Nach hiesigem Kenntnis stand handelt es sich laut ursprünglicher B-Planbegründung um eine Lärmschutzpflanzung. Nach Auswertung der hier vorliegenden Archivakten zum Bebauungsplan H 2 wird festgestellt, dass sich die Stadt Hemmoor bereits 1989 mit der Absicht getragen hat, eine Überplanung der im B-Plan festgesetzten Schutzpflanzung vorzunehmen (siehe Anlage). Hierzu hatte sie vor Einleitung eines entsprechenden Verfahrens die Träger öffentlicher Belange (TöB) um Stellungnahme gebeten. Seitens des Landkreises Cuxhaven – welcher jedoch nur einen Teil der TöB vertritt - wurde zum damaligen Verfahren festgestellt, dass naturschutzfachliche bzw. landschaftspflegerische Bedenken hierzu bestehen.	Der Hinweis auf frühere Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Zu den geplanten Inanspruchnahme der Schutzpflanzung und den geplanten Pkw-Stellplätzen ist folgendes anzumerken: In der Begründung wird dargelegt, dass im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 2 „Am Bahnhof“ festgesetzte Schutzpflanzung die ursprünglich vorgesehene Schutzfunktion aufgrund des Alters der Gehölze und damit der Struktur der Pflanzung nicht mehr besteht. Der Gehölzbestand schirmt den Einzelhandelsstandort gegenüber der Wohnbebauung nur noch visuell ab. Die Stadt Hemmoor hat auch im Rahmen des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes die Entwicklung des Stadtzentrums entlang der Leitlinie Zentrumstraße - Otto-Peschel-Straße - Bahnhofstraße als vorrangige Maßnahme zur Stärkung des Mittelzentrums festgelegt. Die Attraktivitätssteigerung sowie die Belebung des Stadtzentrums durch die Neuansiedlung von Unternehmen sowie von gehobenem Facheinzelhandel ist dabei ein wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Die Stadt Hemmoor geht davon aus, dass über die angestrebte Entwicklung des Stadtmittelpunktes neue Kundenpotenziale generiert werden können und damit eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse erreicht wird. Die Otto-Peschel-Straße besitzt als „Scharnier“ zudem eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen der Bahnhofstraße und der Zentrumstraße und weist durch die noch vorhandenen Freiflächen ein hohes Potenzial für die Ansiedlung von zentrumsrelevanten

			<p>Versorgungsstrukturen auf.</p> <p>Zur Stärkung des Stadtzentrums und der mittelzentralen Funktionen haben sich die Samtgemeinde und die Stadt Hemmoor daher auch unter Berücksichtigung der nicht mehr vorhandenen Funktion der Schutzpflanzung dazu entschieden, für den hier in Rede stehenden Standort die planerischen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten sowie ergänzender Handwerks- und Dienstleistungsangebote zu schaffen. Dabei sollen aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen die für den Einzelhandelsstandort erforderlichen Pkw-Plätze innerhalb des Plangebietes entstehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Lage der Stellplätze jedoch nicht fixiert worden, da die Samtgemeinde Hemmoor hier nur die Grundzüge der Bodennutzung festgelegt hat.</p> <p>In der verbindlichen Bauleitplanung – 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor- ist zudem seitens der Stadt Hemmoor zum Schutz der Wohnbebauung eine Zufahrt vom Ziegeleiweg zu dem geplanten Einzelhandelsstandort durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen worden. Dadurch ist einer möglichen Beeinträchtigung der östlich des Plangebietes existierenden Wohnbebauung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Einzelhandels- und Fachmarktzentrum vorgebeugt worden. Darüber hinaus sind die Stellplatzflächen im Bebauungsplan im zentralen Bereich des geplanten Standortes angeordnet worden, so dass die entlang des Ziegeleiweges dargestellten Bauflächen sowie der dort künftig entstehende parallel zur Erschließungsstraße vorgesehene Baukörper eine abschirmende Wirkung gegenüber der Wohnbebauung östlich des Ziegeleiweges - insbesondere bezüglich möglicher vom Parkplatz ausgehender Lärmimmissionen - entfaltet.</p> <p>Die vorgenannten Ausführungen verdeutlichen, dass die Samtgemeinde und die Stadt Hemmoor die Gründe für die Aufstellung der Bauleitplanung in der Begründung hinreichend dargelegt und die Belange der Wohnbebauung in die Planung eingestellt haben.</p> <p><u>DIE SAMTGEMEINDE UND DIE STADT HEMMOOR HABEN DIE GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DER BAULEITPLANUNG IN DER BEGRÜNDUNG HINREICHEND DARGELEGT UND DIE BELANGE DER WOHNBEBAUUNG IN DIE PLANUNG EINGESTELLT.</u></p>
--	--	--	--

	<p>3. Aus naturschutzfachlicher/waldbehördlicher Sicht werden die erheblichen Bedenken aus den zurückliegenden Verfahren (einschließlich der Neuaufstellung des F-Planes) aufrechterhalten. Entgegen den Darlegungen in den Begründungen zum Kapitel „<i>Grundzüge der Planung</i>“ handelt es sich (entsprechend den Ausführungen zu den „<i>ökologischen Rahmenbedingungen</i>“) eindeutig um Laubmischwaldbestände; also Wald im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes. Diese dürften mindestens ein Alter von 60/70 Jahren haben und wurden 1987 wohl aus Emissionsschutzaspekten als „<i>Schutzpflanzung</i>“ deklariert. Anders als in den Begründungen dargelegt, ist der bestehende Waldbestand im Plangebiet und darüber hinaus derzeit auch nicht in Teilen als überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Gegenteil, im Rahmen der Erstellung der Parkplätze für den Aldi und den Combimarkt wurden die Parkplätze in den als „Schutzpflanzung“ deklarierten Wald bereits hinein gebaut. Diesbezüglich steht eine Eingriffsbeurteilung einschließlich einer Kompensationsbetrachtung noch aus. Integriert in den Waldbereich ist unter anderem eine Feuchtbrache, die knapp unterhalb der Schwelle gemäß § 28a NNatG einzuordnen ist. Hierzu findet sich in den vorgelegten Unterlagen keine Aussage. Der Wald selbst ist aus der Sicht als Naturschutz-/Waldbehörde auf Grund seiner Ausprägung durchaus als wertvoller Bestandteil einzuschätzen. Ich verweise diesbezüglich auch auf länger zurückliegende Kartierungen durch die Stadt Hemmoor (Frau Vogt), wonach seinerzeit im Gesamtareal westlich des Bahnhofes mehrere gefährdete/geschützte Pflanzenarten erfasst wurden. Aktuell konnten im Waldbestand unmittelbar östlich der Bahnstrecke – bereits vor Jahren durch die UNB gegenüber der Stadt/SG Hemmoor angesprochene -Orchideenstandorte bestätigt werden.</p> <p>Angesichts der geschilderten Sachverhalte sind aus wald-/naturschutzbehördlicher Sicht konkrete Erfassungen der nachfolgend aufgeführten Kategorien als Abwägungsgrundlage gem. § 1a BauGB bzw. § 42 BNatSchG erforderlich: Vegetation/Pflanzenarten, Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und (entsprechend jüngst zurückliegenden Erfahrungen) auch Waldameisen. Gegebenenfalls vorhandene/sich ergebende Erkenntnisse (z.B. vorhandene Kartierungen) zu sonstigen besonders bzw. streng geschützten Arten sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden wird hier auf die nachfolgenden Ausführungen der Samtgemeinde Hemmoor zur Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven – Naturschutzamt - vom 20.11.2009 verwiesen.</p> <p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
--	--	---

		erweiternd zu berücksichtigen. Überdies einzustellen sind die Maßgaben gemäß RROP bezüglich der Erhaltungsbedürftigkeit von Waldflächen innerhalb des Landkreis Cuxhaven, zumal die betroffenen Waldflächen auf Grund ihrer ökologischen Qualität im Grundsatz nicht ausgleichsfähig sind und bei Überplanung ein Mehrfaches an Umfang erforderlich machen. Der angedachte Kompensationsflächenpool Schwarzenhütten ist (wie abgestimmt) hierauf nicht ausgelegt und von den Grundvoraussetzungen auch nicht geeignet.	
Landkreis Cuxhaven – Bauaufsichtsamt vom 23.11.2009		In Ergänzung der Stellungnahme vom 01.09.2009 wird wie folgt Stellung genommen: Zu § 1 Abs. 6 Ziffer 7a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Boden) und zu § 1a Abs. 1 – 3 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz): Die Stellungnahme vom 20.11.2009 der unteren Naturschutzbehörde, zu den von dort vertretenden öffentlichen Belangen, ist dieser Stellungnahme als Anlage zur Auswertung und Beachtung angefügt.	<u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u>
		Zu § 1 Abs. 6 Ziffer 7a BauGB (Auswirkungen auf Boden und Wasser) so wie zur gesicherte Erschließung: Aus der Sicht der Wasserwirtschaft wird zur Oberflächenwasserbewirtschaftung darauf hingewiesen, dass die für den Planbereich vorgesehene Versickerung in das Grundwasser, auf Grund der Großflächigkeit der geplanten versiegelten Flächen, nicht unproblematisch ist. Da es sich bei der geplanten Bebauung um gewerbliche Anlagen handelt werden wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 10 NWG erforderlich. Die planende Gemeinde/ die Stadt Hemmoor sollte nicht nur die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen, sondern auch durch eine hydraulische Berechnung die Einleitungsmengen ins Grundwasser ermitteln. Um die gesicherte Erschließung (Entsorgung) annehmen zu können sollte überprüft werden, ob tatsächlich, wie geplant, die anfallenden Niederschlagsmengen versickert werden können. Die Begründung zum Bebauungsplan sollte entsprechend ergänzt werden.	Der Anregung des Landkreises Cuxhaven folgend wird in die Begründung aufgenommen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachzuweisen und eine hydraulische Berechnung der Einleitungsmengen in das Grundwasser vorzulegen ist. Im Hinblick auf die anstehenden Böden ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit zu erwarten. Laut einem Bodengutachten von Dr. U. Lade vom Februar 2008 stehen im Plangebiet überwiegend schwach schluffige Feinsande sowie fein- bis grobsandige Mittelsande mit einer Durchlässigkeit von im Mittel 10^{-4} bis 10^{-5} an, so dass insgesamt eine mittleren Versickerungsfähigkeit vorliegt. Für die Anlage von Versickerungsanlagen stehen überdies im Plangebiet ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass die Stadt davon ausgeht, dass die anfallenden Niederschlagsmengen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden können. Dies auch unter dem Aspekt, dass für den im Norden des Plangebietes existierenden Lebensmitteldiscounter die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwasser über das errichtete Regensickerbecken bereits nachgewiesen wurde.

			<p>Auf die erforderlichen Anträge nach § 10 NWG für Versickerungsanlagen wird in der Begründung ergänzend hingewiesen.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES FOLGEND WIRD IN DER BEGRÜNDUNG ERGÄNZEND AUF DIE NOTWENDIGEN NACHWEISE ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DER BÖDEN, DIE ERFORDERLICHEN HYDRAULISCHEN BERECHNUNGEN SOWIE DIE WASSERRECHTLICHEN ERLAUBNISSE NACH § 10 NWG HINGEWIESEN.</u></p>
		<p>Mit Schreiben v. 16.11.2009 wurde der Landkreis Cuxhaven erneut auf die Bedenken der Gießerei Schmidt aufmerksam gemacht. Da auf die erledigte Bauvoranfrage Bezug genommen wird, sind die vorgetragenen Bedenken im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung zuzuführen.</p>	<p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
		<p>Ausdrücklich wird als Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne vom Landkreis Cuxhaven darauf hingewiesen, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Bürger, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.</p>	<p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
<p>Landkreis Cuxhaven – Naturschutzamt vom 20.11.2009</p>		<p>Die nachfolgend ausgeführten Darlegungen bzgl. der vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. H 2 „Am Bahnhof“ gelten in identischer Weise auch für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8, da die vorgelegten Begründungen und insbesondere der Umweltbericht nahezu identisch sind.</p>	<p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
		<p>Aus naturschutzfachlicher wie auch aus waldbehördlicher Sicht werden im Hinblick auf die vorgelegten Unterlagen und mit Bezug auf den § 1a BauGB bzw. § 42 BNatSchG - analog den Darlegungen zum Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB - erhebliche Mängel geltend gemacht.</p> <p>Die durchgehend in den Unterlagen verwendete Bezeichnung „Siedlungsgehölz“ für den flächigen Waldbestand im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets basiert auf der</p>	<p>Aufgrund der Hinweise des Landkreises werden die Ausführungen im Umweltbericht sowie der Biotoptypenkarte dahingehend korrigiert, dass die im Plangebiet vorhandene Schutzpflanzung entsprechend der Biotopstruktur und Ausprägung als Laubmischwald dargestellt und beschrieben wird. Dementsprechend ist dem Waldbestand auch die Funktion als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen.</p>

		<p>eindeutig unzutreffenden Charakterisierung in Kapitel 9 der vorgelegten Begründung. Wie bereits in der Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB aus waldbehördlicher Sicht eindeutig dargelegt, wurde bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans eine vorhandene Waldfläche als „Schutzpflanzung“ bezeichnet und im Flächennutzungsplan als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der ausgeprägte Mischwaldbestand weist ein Alter von mind. 60 bis 70 Jahren auf und belegt insoweit die eindeutige Charakterisierung als Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes. In nicht unerheblichem Maße sind innerhalb der Waldfläche Großbäume (insbesondere Eichen und Kiefern) mit mind. 70 cm Stammdurchmesser vorhanden. Bereits im Rahmen des Baues der Stellplatzflächen für den Aldi- und Combimarkt wurden ohne eine entsprechende Planänderung bereits Teile dieser Waldfläche beseitigt.</p>	<p>In diesem Zusammenhang ist jedoch klarzustellen, dass die Errichtung eines Teils der Stellplätze des Combi-Marktes und die damit verbundene Beseitigung eines Teils des vorhandenen Waldbestandes aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor und die dadurch begründeten Baurechte zulässig war und einer Planänderung nicht bedurfte.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES CUXHAVEN FOLGEND, WIRD DIE IM PLANGEBIET VORHANDENE LAUBMISCHWALDFLÄCHE ALS WALD IM SINNE DES NIEDERSÄCHSISCHEN WALDGESETZES DARGESTELLT. DIE BESEITIGUNG EINES TEILS DER WALDFLÄCHE FÜR DIE ERRICHTUNG DER VORHANDENEN LEBENSMITTELMÄRKTE SOWIE EINES TEILS DER PARKPLÄTZE IST AUFGRUND DER BESTEHENDEN BAURECHTE AUS DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG RECHTMÄßIG.</u></p>
		<p>Die Argumentation in Kapitel 4.2 des Bebauungsplans, wonach die „ursprüngliche Funktion der Gehölzstruktur als Schutzpflanzung jedoch auf Grund des Alters der Gehölze nicht mehr vorhanden sei“, geht vollkommen fehl, da es sich bereits zu der seinerzeitigen Überplanung des Bestandes um eine Waldfläche im Sinne des Nds. Landeswaldgesetzes gehandelt hat.</p>	<p>Die Ausführungen in Kap. 4.2 des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Funktion der Schutzpflanzung im Hinblick auf die vorgesehene Reduzierung von Lärmimmissionen gegenüber der Wohnbebauung am Ziegeleiweg. Diese Immissionsschutzfunktion hat die Waldfläche bzw. Schutzpflanzung aufgrund des Alters und des damit verbundenen Durchwachsens der Gehölze weitestgehend verloren. Darüber hinaus kommt nach den heute geltenden Bestimmungen im Immissionsschutz Gehölzpflanzungen nur eine geringe Wirkung bei der Verminderung von Immissionen zu. Insofern ist die Ausführungen in Kap. 4. 2 als sachgerecht einzustufen.</p> <p><u>AN DEN AUSFÜHRUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG ZUR URSPRÜNGLICHEN FUNKTION DER SCHUTZPFLANZUNG WIRD FESTGEHALTEN, DA SIE VONSEITEN DER STADT UND SAMTGEMEINDE ALS SACHGERECHT BEWERTET WERDEN.</u></p>
		<p>Die weiteren Darlegungen, wonach es sich um einen „innerstädtischen Naherholungsbereich“ handeln soll, sind ebenfalls vollkommen haltlos, da lediglich ein einzelner Trampelpfad von den Verbrauchermärkten zu den südlich liegenden Wohnbauflächen führt.</p>	<p>Der Anregung des Landkreises folgend wird die Begründung dahingehend geändert, dass es sich um einen Naherholungsbereich mit untergeordneter Bedeutung handelt, da dieser vorwiegend als fußläufige Verbindung zwischen den Verbrauchermärkten und dem Wohngebiet südlich des Ziegeleiweges genutzt wird. Die Begründung wird entsprechend modifiziert.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES FOLGEND WIRD DIE BEGRÜNDUNG DAHINGEHEND MODIFIZIERT, DASS DER WALDBESTAND IM</u></p>

			<u>PLANGEBIET ALS NAHERHOLUNGSBEREICH VON UNTERGEORDNETER BEDEUTUNG GEKENNZEICHNET WIRD.</u>
		<p>Die unzutreffender Weise in Kap. 7.3 des Bebauungsplans bzw. 8.3 des Flächennutzungsplans erfolgte Charakterisierung des vorhandenen, ökologisch wertvollen Mischwaldbestandes beinhaltet eine eindeutig nicht vertretbare Abwertung des Bestandes durch mehrere nicht korrekt dargelegte Sachverhalte.</p> <p>So kann in keiner Weise die Rede davon sein, dass der Waldbestand durch „Trampelpfade“ durchzogen ist, entlang deren sich „fast überall Müll findet“. Zutreffend ist der von mir bereits geschilderte einzige Trampelpfad innerhalb des Plangebietes -in Nord-Süd-Richtung von den Einkaufsmärkten zu den Wohnbauflächen. Hier finden sich -wie ansonsten im Siedlungsbereich auch -weggeworfene Verpackungsreste und dergleichen. Trotz der eindeutigen Ausweisung im F-Plan als „Fläche zur Sicherung von Natur und Landschaft“ wurde durch die Stadt Hemmoor toleriert, dass im südlichen und östlichen Bereich des Waldbestandes (vorwiegend am Rand des Plangebietes) Gartenabfälle abgelegt wurden. Von einer Durchdringung des Waldes mit Abfall kann jedoch in keiner Weise die Rede sein.</p> <p>Die verfahrensmäßig nicht rechtskonform abgearbeitete Wald-Inanspruchnahme durch die Kfz-Stellflächen am nördlichen Rand des Bestandes fand wie bereits angeführt ohne sachgerechte Verfahrensabfolge statt; ist jedoch in keiner Weise als erhebliche Abwertung des verbliebenen Bestandes einzuschätzen. Wie aus naturschutzfachlicher und waldbehördlicher Sicht in den letzten Jahren umfassend von der unteren Naturschutzbehörde vertreten und von der Stadt Hemmoor stetig weitgehend in Abrede gestellt, hat die angeführte „Verinselung“ durch die Umgebungsbebauung zwar zu Verlusten von Funktionen geführt. Die verbliebene Waldfläche weist jedoch auf Grund ihrer derzeit vorhandenen Größe und ihrer strukturellen Ausprägung immer noch erhebliche Lebensraumfunktionen auf, die in den vorgelegten Unterlagen eindeutig unzureichend gewürdigt worden sind.</p>	<p>Der am Standort und im Änderungsbereich ursprünglich vorhandene Waldfläche ist, wie auch der Landkreis feststellt hat, durch die Reduzierung des Waldbestandes durch die zulässige Errichtung von Fachmärkten und Discountern in den letzten Jahren erheblich reduziert worden, was definitiv zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen geführt hat. Auch die mit der heranrückenden Bebauung fortschreitende Verinselung der Waldfläche sowie die anthropogenen Störungen (Verlärmung, Müllablagerung, parkende Pkw´s im Seitenstreifen etc.) sind grundsätzlich mit Funktionsverlusten verbunden. Insgesamt dürften rund 50 % der ursprünglich existierenden Waldfläche durch die rechtmäßige Bebauung des Standortes verloren gegangen sein, so dass nicht unwesentliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen des Waldbestandes eingetreten sind. Hierzu tragen in gewissem Rahmen auch die Ablagerung von Müll entlang des Trampelpfades und die vor allem im nördlichen Teil des verbliebenen Waldbestandes erkennbaren Gartenabfälle bei, wobei im Hinblick auf die Größe der Waldfläche durchaus von einer eher flächenhaften Störung auszugehen ist. Aus den vorgenannten Aspekten wird deutlich, dass dem im Plangebiet vorhandenen Waldbestand trotz einiger älterer Bäume nur noch eine mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen ist und in der Begründung somit eine sachgerechte Bewertung erfolgt ist.</p> <p>Die Inanspruchnahme eines Teils der Gehölzstruktur für die vorgenannten Stellplatzflächen ist in die verbindliche Bauleitplanung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“) eingestellt worden und in der Ermittlung der Eingriffsfolgen sowie der Ausgleichsflächen berücksichtigt worden. Diesbezüglich wird insbesondere auf das Kapitel „Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Planung“ in der Begründung zur B-Plan-Änderung sowie das Kap. „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ verwiesen. Hier soll jedoch auf die Inanspruchnahme der Waldfläche anstatt des Siedlungsgehölzen abgestellt werden, wodurch sich jedoch keine Veränderungen in der ökologischen Wertigkeiten ergeben.</p> <p>Dieser Sachverhalt ergibt sich für die vorbereitende Bauleitplanung dagegen nicht, da der Bereich der vorgenannten Stellplätze auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits seit langem als ge-</p>

			<p>mischte Baufläche ausgewiesen und damit für eine Bebauung zulässig ist. Insofern wird an den Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan festgehalten.</p> <p><u>DEN HINWEISEN DES LANDKREISES BEZÜGLICH DER ÖKOLOGISCHEN EINSTUFUNG DER IM PLANGEBIET VORHANDENEN WALDFLÄCHE WIRD NICHT GEFOLGT, DA DIE ÖKOLOGISCHE WERTZUMESSUNG FÜR DEN WALDBESTAND AUFGRUND DER VERINSELUNG, DER REDUZIERUNG DES URSPRÜNGLICHEN WALDBESTANDES UND DER ANTHROPOGENEN STÖRUNGEN ALS SACHGERECHT EINZUSTUFEN IST. DEN HINWEISE BEZÜGLICH DER DIE INANSPRUCHNAHME EINES TEILS DER WALDFLÄCHE DURCH DIE STELLPLATZFLÄCHEN EINES DISCOUNTERS IM NORDEN DES PLANGEBIETES WIRD NICHT GEFOLGT, DA DIE EINGRIFFE DURCH DIE STELLPLATZFLÄCHEN IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG BEREITS EINGESTELLT WORDEN SIND. AUF EBENE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SIND DIESBEZÜGLICH KEINE EINGRIFFE ZU KONSTATIEREN, DA DIESE STELLPLATZFLÄCHEN BEREITS ALS GEMISCHTE BAUFLÄCHEN AUSGEWIESEN SIND.</u></p>
		<p>Die „Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften“ heute nur noch als „Mittel“ einzustufen, entbehrt ebenfalls einer konkreten Basis, da Erfassungen vorhandener Lebensgemeinschaften nicht vorgenommen worden sind. Beispielsweise wurde die von mir im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB im September d. J. angeführte „Röhrichtfläche/ Feuchtbrache“ erst zu dem jetzt vorliegenden Verfahrensschritt in die Betrachtung einbezogen. Fachlich unzutreffend wurde dieser Bestand, der knapp unterhalb der Schwelle gemäß § 28a NNatG einzustufen ist, in den vorgelegten Unterlagen als „mittel bis gering bedeutend“ eingestuft. Diese Einschätzung wird durch nichts belegt. Gemäß meinen Darlegungen im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB zwingen sich diesbezüglich eindeutig artenschutzrechtliche Belange auf, da in unmittelbarer Benachbarung ein Regenrückhaltebecken im westlich angrenzenden Gewerbebereich vorhanden ist und entsprechend der dargelegten Strukturierung zumindest von einem Amphibienlebensraum ausgegangen werden muss. Weitere evtl. vorhandene artenschutzrechtliche Belange blieben bisher ebenfalls vollständig außer Betracht. So erfährt der Waldbestand auch im Hinblick auf seine vermutliche Lebensraumfunktion für Fledermausarten, die allesamt als streng geschützt eingestuft sind, keine Würdigung.</p>	<p>Bezüglich der ökologischen Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche wird hier auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass die im Westen des Plangebiets liegende feuchte Ruderalflur aufgrund der festgestellten Artenzusammensetzung und des stärkeren Aufwuchs von Junggehölzen, wie auch vonseiten des Landkreises festgestellt, den Status nach § 28 a NNatG nicht erfüllt. Eine Bedeutung als Amphibienlebensraum kann zudem für die feuchte Ruderalflur nicht konstatiert werden, da hier weder adäquate Feuchtbereiche innerhalb der Ruderalfläche vorhanden sind noch eine konkrete Verbindung zu Wasserflächen oder Feuchtbereichen in der unmittelbaren Umgebung existieren, die die Annahme eines Amphibienlebensraumes rechtfertigt. Das an Ecke Otto-Peschel-Straße/ Ziegeleiweg vorhandene Regensickerbecken sowie Regensickermulden auf den gewerblichen Grundstücken bieten aufgrund der amphibienfeindlichen Gestaltung der Becken sowie den intensiven Unterhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Sickerfunktionen kaum Lebensgrundlagen für die Ansiedlung von Amphibien. Ein unmittelbar westlich des Plangebietes existierendes Regenrückhaltebecken ist auch bei einer örtlichen Überprüfung nicht gefunden worden. Insofern ergeben sich hieraus keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass im Bereich der Ruderalflur ein Amphibienlebensraum vorliegt. Dies</p>

			<p>bestätigen auch die örtlichen Biotopkartierungen, die im Mai 2007 und im August 2009 durchgeführt wurden, bei denen weder im Bereich der Ruderalflur noch in angrenzenden Bereichen oder dem Regenrückhaltebecken am Lebensmitteldiscounter Amphibienvorkommen festgestellt worden sind. Auf eine weitergehende Erfassung von Amphibien kann daher verzichtet werden. Gefährdete Pflanzenarten sind im Rahmen der Biotopkartierung im Plangebiet nicht angetroffen worden. Die vorhergehenden Ausführungen verdeutlichen zudem, dass artenschutzrechtliche Belange im Bezug auf die Tiergruppe Amphibien und die Gruppe der Pflanzen planungsbedingt nicht betroffen sind. Die Samtgemeinde wird die Begründung um die vorgenannten Ausführungen zur Gruppe der Amphibien ergänzen, so dass eine ausreichende Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt.</p> <p>Für die vonseiten des Landkreises lediglich vermutete Lebensraumfunktion des Plangebietes für Fledermausarten gibt es bisher keinerlei Hinweise oder konkreten Nachweise. Die Äußerung eines möglichen Verdachtes oder einer wagen Vermutung stellt für die Kommune keinen hinreichenden Grund für eine umfassende Bestandserfassung dar. Dies auch unter dem Aspekt, dass bei den vorgenommenen Biotopkartierung (zwei Begehungen im Mai 2007 und im August 2009) Nachweise (wie z. B. Bruthöhlen) für Fledermausarten nicht festgestellt werden konnten. Zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Fledermäuse sollen auch im Hinblick auf den vorbeugenden Artenschutz fledermausfreundliche Strukturen an dem neuen Gebäude vorgesehen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Des Weiteren soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die in der Begründung bereits beschriebene zeitliche Regelung für die Rodung von Gehölzen, textlich fixiert werden, um die vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln verbindlich festzulegen.</p> <p>Die vorhergehenden Ausführungen verdeutlichen, dass sowohl die Samtgemeinde als auch die Stadt Hemmoor die artenschutzrechtlichen Belange nach § 42 BNatschG in der vorliegenden Bauleitplanung sachgerecht eingestellt und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ergriffen hat.</p> <p><u>DIE SAMTGEMEINDE HEMMOOR HAT DURCH DIE ERGÄNZUNG DER PLANUNG UM AUSFÜHRUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM ARTEN-</u></p>
--	--	--	---

			<p><u>SCHUTZ DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE IN DER IN REDE STEHENDEN VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG SACHGERECHT BERÜCKSICHTIGT.</u></p>
		<p>Eindeutig unzutreffend ist die nunmehr eingeräumte Bezugnahme auf die Erkenntnisse von Kartierungen aus dem Jahre 1987, die eine Vielzahl von geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Bereich westlich der Bahnlinie nachgewiesen hatte. Nach Erkenntnissen der UNB ist die Aussage, dass im Umfeld des Planbereiches keine geschützten Arten mehr vorhanden sind, als eindeutig falsch zu belegen. Noch im September d. J. konnten bei einer beiläufigen Begehung über 20 Orchideenpflanzen im Bereich westlich des Bahngeländes/ nördlich der ‚neuen‘ Bahnüberführung vorgefunden werden. Von Relevanz ist auch die nunmehr zugestandene Vernichtung einer nach § 28a NNatG geschützten Fläche bzw. von geschützten Pflanzen im Rahmen der in den zurückliegenden Jahren vorgenommenen Erschließung des Geländes für die nunmehr vorhandenen Verbrauchermärkte.</p>	<p>Der im westlichen Bereich des Bahngeländes in der Nähe der neuen Bahnquerung vorgefundene Orchideenstandort liegt nach einer örtlichen Prüfung mehr als 250 m von den Waldflächen des Plangebietes entfernt. Zudem ist der Standort vom Plangebiet durch Straßen, bebaute Grundstücke und das vorhandene Einkaufszentrum weitestgehend getrennt, so dass hier weder vom Umfeld des Plangebietes gesprochen werden kann noch von einer damit möglicherweise verbundenen Wechselwirkungen zwischen dem Orchideenstandort und dem Biotopbestand des Plangebietes auszugehen ist. Tatsache ist dagegen, dass in den Biotopkartierungen weder im Planbereich noch in den direkt angrenzenden, kartierten Bereichen gefährdete Pflanzenarten angetroffen wurden. Entsprechend den o. g. Ausführungen wird die Begründung dahingehend korrigiert, dass entlang der Westseite des Bahngeländes nach Aussage des Landkreises ein Orchideenstandort festgestellt worden ist, dieser Fundort aber keinen Einfluss auf das Plangebiet bzw. dessen ökologische Wertigkeit hat.</p> <p><u>AUFGRUND DES HINWEISES DES LANDKREISES WIRD IN DIE BEGRÜNDUNG ERGÄNZEND AUFGENOMMEN, DASS ENTLANG DER WESTSEITE DER BAHNTRASSE EIN ORCHIDEENSTANDORT EXISTIERT. ZUGLEICH WIRD DARGELEGT, DASS DER FUNDORT JEDOCH KEINEN EINFLUSS AUF DAS PLANGEBIET UND DESSSEN ÖKOLOGISCHE WERTIGKEIT HAT.</u></p> <p>Die Überplanung einer Fläche mit geschützten/ gefährdeten Arten durch die kürzlich erfolgte Errichtung des Combi-Markt ist für die Bewertung der planungsbedingten Eingriffsfolgen im Gegensatz zu den Ausführungen des Landkreises ohne Relevanz, da in diesem Bereich bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor bestanden und ein Ausgleich für zulässige Planungen bzw. Eingriffe nach § 1a BauGB nicht erforderlich ist. Darüber hinaus ist die Errichtung des Lebensmittelmarktes durch den Landkreis als Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden, so dass insgesamt von einer rechtmäßigen Bebauung auszugehen ist. Die Ausführungen der Naturschutzbehörde sind daher nicht nachvollziehbar. Daher wird an den Ausführungen der Begründung zu den planungsbedingten Eingriffen festgehalten.</p>

			<p><u>DIE ÜBERPLANUNG EINER FLÄCHE MIT GESCHÜTZTEN/ GEFÄHRDETEN ARTEN IM NORDEN DES PLANGEBIETES DURCH EINEN KÜRZLICH ERRICHTETEN LEBENSMITTELMARKT IST FÜR DIE BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFSFOLGEN OHNE RELEVANZ, DA ES SICH UM EINE RECHTMÄßIGE BEBAUUNG HANDELT UND ZULÄSSIGE EINGRIFFE NACH § 1A BAUGB NICHT AUSGEGLICHTEN WERDEN MÜSSEN.</u></p>
		<p>Unabhängig von fehlenden Erkenntnissen zu vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften sind in den vorgelegten Unterlagen auch keine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowohl in eingriffsrelevanter Hinsicht als auch in artenschutzrechtlicher Betrachtung fixiert worden.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Darlegungen, den in der Begründung enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen sowie im Hinblick auf die ergänzenden Ausführungen und Maßnahmen zum Artenschutz, wird deutlich dass die Samtgemeinde Hemmoor, sowohl die Belange von Arten und Lebensgemeinschaften als auch die artenschutzrechtlichen Belange in der vorliegenden Planung eingestellt hat.</p> <p>Darüber hinaus sind im Bebauungsplan als Vermeidungsvorkehrung bzw. Kompensationsmaßnahme die Anlage einer dauerhaft zu bepflanzenden Grünfläche, die Durchgrünung neu zu errichtender Stellplatzflächen sowie die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen, so dass die Einschätzung des Landkreises das in der Planung keinerlei Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgelegt worden sind, hier fehlt geht.</p> <p>Allerdings sollen aufgrund des Hinweises des Landkreises noch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz bzw. das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Hemmoor ergänzend aufgenommen bzw. verbindlich festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neu zu errichtende Gebäude sind mit fledermausfreundlichen Strukturen auszustatten. • Die zeitliche Regelung für die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln textlich zu fixieren. <p>Die vorgenannten Maßnahmen werden in die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung eingestellt, so dass eine umfassende Würdigung der Belange von Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt.</p> <p><u>DEM HINWEIS DES LANDKREISES FOLGEND WIRD IN DER BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DARAUF HINGEWIESEN, DASS IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG DER STADT HEMMOOR DIE ZEITLICHE RODUNG VON GEHÖLZEN SOWIE AUSSTATTUNG NEU ZU ERRICHTENDER GEBÄUDE MIT FLEDERMAUSFREUNDLICHEN STRUKTU-</u></p>

			REN ALS VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSVORKEHRUNG FIXIERT WERDEN SOLL.
		<p>Als erhebliche Problematik einzustufen ist die unterlassene sachgerechte Kartierung des beplanten Waldbereiches – und dies in Anbetracht</p> <p>a) der Erkenntnisse aus den eigenen Kartierungen der Samtgemeinde von Ende der 80-er Jahre des vorherigen Jahrhunderts, b) der zitierten ersten Befassung mit dem nunmehr konzipierten Vorhaben im Jahre 2007 und c) der seit ca. 20 Jahren vertretenen Auffassung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen</p> <p>zurückliegender Bauleitplanverfahren in diesem Bereich.</p>	<p>Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Ausführungen in den vorhergehenden Abschnitten zur Stellungnahme des Naturschutzamtes verwiesen.</p> <p><u>DIE SAMTGEMEINDE HÄLT AN DER VORLIEGENDEN PLANUNG FEST, DA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>DER IM PLANGEBIET VORHANDENE GEHÖLZBESTAND NUNMEHR ALS WALD EINGESTUFT WIRD.</u> • <u>EINE SACHGERECHTE BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DES WALDBESTANDES IM RAHMEN DER PLANUNG ERFOLGT IST</u> • <u>DA DIE INANSPRUCHNAHME VON TEILEN DER WALDFLÄCHE DURCH DIE STELLPLÄTZE IM NORDEN DES PLANGEBIETES SACHGERECHT IN DIE PLANUNG EINGESTELLT WORDEN IST</u> • <u>DIE INANSPRUCHNAHME VON FLÄCHEN SÜDLICH DER OTTO-PESCHEL-STRASSE (EINKAUFSZENTRUM, COMBI-MARKT) AUFGRUND DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. H 2 ZULÄSSIG IST UND FÜR ZULÄSSIGE EINGRIFFE NACH § 1A BAUGB EIN AUSGLEICH NICHT ERFORDERLICH IST.</u>
		<p>Aus naturschutzfachlicher und waldbehördlicher Sicht kann zusammenfassend nicht von einer sachgerechten Abwägung im Rahmen der Maßgaben des § 1a BauGB sowie der verbindlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG ausgegangen werden.</p>	<p>Die Ausführungen in den vorhergehenden Abschnitten verdeutlichen, dass die Samtgemeinde Hemmoor eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Maßgaben des § 1a BauGB sowie der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG vorgenommen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – auch für den Artenschutz – ergriffen hat.</p> <p><u>DIE SAMTGEMEINDE HEMMOOR HAT EINE SACHGERECHTE ABWÄGUNG IM RAHMEN DER MAßGABEN DES § 1A BAUGB SOWIE DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DES § 42 BNATSchG VORGENOMMEN UND DIE ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN – AUCH FÜR DEN ARTENSCHUTZ – ERGRIFFEN.</u></p>
		<p>Ausgehend von erforderlichen konkreten Auseinandersetzungen mit den Lebensraumfunktionen des überplanten Waldbestandes ist gemäß dem gültigen RROP (Erhaltungsbedürftigkeit derartiger Waldbestände) bei einer evtl. sachgerechten Abwägung zu Ungunsten des bestehenden Waldbestandes von der Erforderlichkeit einer adäquaten</p>	<p>Die Samtgemeinde Hemmoor kommt im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange sowie der konkreten Auseinandersetzung mit den Lebensraumfunktionen des überplanten Waldbestandes zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Bedeutung des Standortes für die Entwicklung des Stadtzentrums durch die Ansiedlung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und</p>

		<p>Ersatzaufforstung im mehrfachen Umfang des verlorengehenden Waldbestandes auszugehen. Hierbei wäre dann der gesamte betroffene Bestand auch südlich der Plangebietsgrenze einzubeziehen, da dieser allein nicht als existenzfähiges Waldareal im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes eingestuft werden könnte. Insoweit sind auch die Darlegungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der dargelegten Form nicht zutreffend.</p>	<p>Handwerksbetrieben und die damit verbundene Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt höher zu gewichten ist, als die Erhaltung einer verinselt liegenden und in ihren Lebensraumfunktionen in gewissem Umfang bereits beschränkten Waldfläche.</p> <p>Daher soll für die vorgesehene Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Waldflächen (Größe: ca. 0,660 ha) eine adäquate Waldersatzfläche entstehen, in der auch der weitgehende Funktionsverlust des südlich des Plangebietes verbleibende Waldstück Berücksichtigung findet. Da kurzfristig im Samtgemeindegebiet keine geeignete Waldersatzfläche zur Verfügung steht, soll der erforderliche Waldersatz über die Naturschutzstiftung des Landkreises (Schließung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages) erfolgen. Die exakte Größe der Ausgleichsfläche wird dabei in Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“) festgelegt, da diese vom ökologischen Ist-Zustand der verfügbaren Kompensationsflächen sowie von der Art und dem Umfang der Kompensationsmaßnahmen abhängt.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES FOLGEND WERDEN DIE SAMTGEMEINDE UND DIE STADT HEMMOOR EINEN WALDERSATZ ÜBER DIE NATURSCHUTZSTIFTUNG DES LANDKREISES DURCHFÜHREN.</u></p>
		<p>Wie bereits im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB konkret ausgeführt, sind die Kompensationsflächen im Bereich „Schwarzenhütten“ als Ersatzstandort für den betroffenen Wald in keiner Weise geeignet, da die dort vorherrschenden Bodenverhältnisse und auch die Gesamtstrukturierung des Grünland geprägten Marschenbereiches nicht den im betroffenen Plangebiet vorherrschenden Strukturen entsprechen.</p>	<p>Aufgrund des erneuten Hinweises des Landkreises verzichten die Samtgemeinde und die Stadt Hemmoor auf die Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools „Hafen Schwarzenhütten“, da hier keine geeigneten Waldersatzmaßnahmen durchgeführt werden können. Lediglich der Ausgleich für die betroffenen feuchten Ruderalfluren soll weiterhin über den in der Marsch liegenden Flächenpool erfolgen. Der Waldersatz erfolgt über die Naturschutzstiftung des Landkreises. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird entsprechend modifiziert.</p> <p><u>DIE SAMTGEMEINDE UND DIE STADT HEMMOOR WERDEN DEN WALDERSATZ NICHT IM BEREICH DES KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOLS „HAFEN SCHWARZHÜTTEN“ SONDERN ÜBER DIE NATURSCHUTZSTIFTUNG DES LANDKREISES SICHERSTELLEN.</u></p>
<p>Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Harsefeld vom 07.09.2009 (Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)</p>		<p>Innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Bauleitplanung befindet sich eine Laubmischwaldfläche, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (NWaldLG) ist. Sie stellt den größten Restteil einer Waldfläche dar, die für angrenzende Be-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden wird hier auf die nachfolgenden Ausführungen der Samtgemeinde Hemmoor zur Stellungnahme des</p>

		<p>bauung im Nordwesten und einen Lebensmitteldiscounter mit Parkplatz im Norden in erheblichem Umfang bereits umgewandelt worden ist.</p> <p>Abwertungen in ihrer Wertigkeit sind hier vor allem eine Folge dieser bisherigen Inanspruchnahme durch Umwandlung.</p> <p>Durch die vorliegende Planung geht wiederum der größte Teil dieser verbliebenen Waldfläche verloren. Aus diesem Grunde und wegen ihrer daraus folgenden isolierten Lage in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden verliert zusätzlich auch die noch verbleibende, im Südosten angrenzende Restwaldfläche ganz überwiegend ihre Waldfunktionen.</p> <p>Dies ist bei der Berechnung des Kompensationsumfanges für die Waldverluste entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Forstamt Harsefeld – Niedersächsische Landesforsten - vom 23.11.2009 verwiesen.</p> <p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
<p>Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Harsefeld vom 23.11.2009</p>		<p>Wie ich bereits in meiner Stellungnahme vom 7.09.2009, Az. wie oben, ausführte, handelt es sich bei der im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindlichen, in den Unterlagen als „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Gehölzfläche, eindeutig um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), die zu einem erheblichen Teil im Nordwesten bereits für eine Bebauung und als Parkplatz umgewandelt worden ist.</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen ihrer Waldfunktionen sind vor allem eine Folge der bereits erfolgten Inanspruchnahme und deshalb bei der Einschätzung ihrer Wertigkeit entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Aufgrund der Hinweise des Naturschutzamtes des Landkreises Cuxhaven und des Forstamtes Harsefeld werden die Ausführungen in der Begründung dahingehend korrigiert, das die im Plangebiet vorhandene Schutzpflanzung entsprechend der Biotopstruktur und Ausprägung nicht als Siedlungsgehölz sondern als Laubmischwald dargestellt wird. Dementsprechend ist dem Waldbestand auch die Funktion als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist jedoch klarzustellen, dass die Errichtung des Lebensmittelmarktes (Combi-Markt) sowie eines Teils der zugehörigen Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes und die damit verbundene Beseitigung eines Teils des vorhandenen Waldbestandes aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor und die dadurch begründeten Baurechte bereits zulässig war. Insofern ist die diesbezügliche Umwandlung von Waldflächen für die vorliegende Planung – auch im Hinblick auf § 1a BauGB – nicht eingriffsrelevant.</p> <p>Die Inanspruchnahme eines Teils des Waldbestandes für die kürzlich angelegten Stellplatzflächen südlich des Aldi-Marktes ist in die verbindliche Bauleitplanung (8. Änderung des B-Planes Nr. H 2 der Stadt Hemmoor) eingestellt worden und in der Ermittlung der Eingriffsfolgen sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen berücksichtigt worden. Diesbezüglich wird insbesondere auf das Kapitel „Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Planung“ in der Begründung zur B-Plan-</p>

			<p>Änderung sowie das Kap. „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“ der Bebauungsplan-Änderung verwiesen. Dieser Sachverhalt ergibt sich für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dagegen nicht, da der Bereich der vorgenannten Stellplätze auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits seit langem als gemischte Baufläche ausgewiesen und damit für eine Bebauung zulässig ist. Insofern wird an den Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan festgehalten.</p> <p>Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Waldfunktionen sind überdies nicht als wesentliche Folge der Inanspruchnahme durch die vorgenannten Stellplatzflächen dargestellt worden. In der Begründung wird eindeutig darauf abgestellt, dass die Beeinträchtigungen der Funktionen der Waldfläche vor allem eine Folge der Verinselung der Fläche durch die bereits erfolgte Bebauung und Erschließung der Flächen an der Otto-Peschel-Straße, dem Ziegeleiweg und dem Oestinger Weg ist. Die anthropogenen Störungen (z. B. Lärm, Müllablagerungen etc.) stellen hier eine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Insofern ist die Einstufung der ökologischen Wertigkeit im Rahmen der vorliegenden Planung als sachgerecht zu bewerten.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES FORSTAMTES HARSEFELD FOLGEND, WIRD DIE IM PLANGEBIET VORHANDENE LAUBMISCHWALDFLÄCHE ALS WALD IM SINNE DES NIEDERSÄCHSISCHEN WALDGESETZES CHARAKTERISIERT UND DIE BEGRÜNDUNG ENTSPRECHEND MODIFIZIERT. DIE BESEITIGUNG EINES TEILS DER WALDFLÄCHE FÜR DIE ERRICHTUNG VON STELLPLATZFLÄCHEN IST ZUDEM SACHGERECHT IN DIE PLANUNG EINGESTELLT WORDEN.</u></p>
		<p>Als Folge der geplanten Umwandlung des größten Teils ihrer Fläche und wegen der daraus folgenden isolierten Lage in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden verliert auch die noch verbleibende Restwaldfläche ganz überwiegend ihre Waldfunktionen.</p> <p>Dies ist bei der notwendigen Herleitung des Kompensationsumfanges für die entstandenen Waldverluste entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Mit der Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche verbleibt südwestlich eine Restwaldfläche, die zur visuellen Abschirmung des Einzelhandelsstandortes zur Wohnbebauung dienen soll. Aufgrund der Nähe zu den neu zu errichtenden Gebäuden und der zunehmenden Isolierung des Standortes gehen die Samtgemeinde und die Stadt Hemmoor davon aus, dass die Restfläche ihre Waldfunktionen weitgehend verlieren wird. Insofern wird die „Abwertung“ der Restwaldfläche in die Begründung und die Bewertung der Eingriffsfolgen ergänzend aufgenommen.</p> <p>Zugleich soll für die vorgesehene Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Waldflächen (Größe: ca. 0,660 ha) sowie für den weitgehenden Funktionsverlust des südlich des Plangebietes verbleibenden Waldstücks eine adäquate Waldersatzfläche entstehen. Da</p>

			<p>kurzfristig im Samtgemeindegebiet keine geeignete Waldersatzfläche zur Verfügung steht, soll der erforderliche Waldersatz über die Naturschutzstiftung des Landkreises (Schließung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages) erfolgen. Die exakte Größe der Waldersatzfläche wird dabei in Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof) festgelegt.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES LANDKREISES FOLGEND WERDEN DIE SAMTGEMEINDE UND DIE STADT HEMMOOR EINEN ADÄQUATEN WALDERSATZ ÜBER DIE NATURSCHUTZSTIFTUNG DES LANDKREISES DURCHFÜHREN.</u></p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 23.11.2009</p>	25.11.2009	<p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die beiden Entwürfe der Bauleitpläne mit den entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Art weder Anregungen noch grundsätzliche Bedenken. Die beabsichtigte bauleitplanerische Stärkung und Sicherung innerstädtischer Einzelhandelsentwicklung wird von uns begrüßt.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden durch die Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. In dem Plangebiet sind unsererseits keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet worden, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung wären.</p>	<p><u>DIE HINWEISE WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>
		<p>Aus forstfachlicher Sicht haben wir folgende Anmerkungen zu machen:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Bauleitplanung befindet sich eine Laubmischwaldfläche, die eindeutig Wald gemäß § 2 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) darstellt.</p> <p>Die in den Planungsunterlagen verwendete Bezeichnung als „Siedlungsgehölz“ oder „Schutzpflanzung“ ist nicht korrekt. Hier bleibt festzustellen, dass der Waldbegriff nach NWaldLG umfassend ist, d. h. das die Eigenschaft eines Grundstücks als Wald unabhängig von den Eintragungen im Grundbuch, Kataster, Flächennutzungsplan- oder Bebauungsplänen sowie der Funktion, Art und Dichte der Bestockung oder forst-</p>	<p>Dem Hinweis folgend werden die Ausführungen in der Begründung dahingehend korrigiert, das die im Plangebiet vorhandene Schutzpflanzung entsprechend der Biotopstruktur und Ausprägung nicht als Siedlungsgehölz sondern als Laubmischwald dargestellt wird. Dementsprechend ist dem Waldbestand auch die Funktion als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen.</p> <p>Bezüglich der ökologischen Wertigkeit der vorhandenen Waldfläche ist jedoch folgendes anzumerken: In der Begründung wird eindeutig darauf abgestellt, dass die Beeinträchtigungen der Funktionen der Waldfläche vor allem eine Folge der Verinselung der Fläche durch die bereits erfolgte Bebauung und Erschließung der Flächen an der Otto-Peschel-Straße, dem Ziegeleiweg und dem Oestingering Weg ist. Insgesamt dürften rund</p>

		<p>wirtschaftlichen Güte bestehen bleibt.</p> <p>Es handelt sich um einen typischen Laubmischwald innerhalb des Siedlungsbereiches, der in seiner jetzigen Größe und vorhandenen Strukturvielfalt wichtige (Lebensraum-) Funktionen bietet. Feststellbar sind übliche Beeinträchtigungen beispielsweise durch Ablagerungen von Gartenabfällen besonders im Randbereich zur in diesem Fall südlich angrenzenden Wohnbebauung. Eine daraus abzuleitende gravierende Abwertung des Waldbestandes hinsichtlich seiner Wertigkeit ist jedoch nicht sachgerecht.</p> <p>Die Beeinträchtigung der Waldfunktionen ist in der erster Linie auf die in den vergangenen Jahren an den Wald heranrückende Bebauung (Lebensmitteldiscounter, Parkplatz) und damit einhergehende Waldumwandlungen zurückzuführen.</p>	<p>50 % der ursprünglich existierenden Waldfläche durch die rechtmäßige Bebauung des Standortes verloren gegangen sein, so dass nicht unwesentliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen des Waldbestandes eingetreten sind. Hierzu tragen in gewissem Rahmen auch anthropogene Störungen (wie z. B. Lärm) sowie die Ablagerung von Müll und Gartenabfällen bei, wobei letztere im Hinblick auf die Größe der noch vorhandenen Waldfläche durchaus eine eher flächenhaften Störung darstellen. Aus den vorgenannten Aspekten wird deutlich, dass dem im Plangebiet vorhandenen Waldbestand nur noch eine mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen ist und in der Begründung somit eine sachgerechte Bewertung erfolgt ist.</p> <p><u>DER ANREGUNG DES FORSTAMTES HARSEFELD FOLGEND, WIRD DIE IM PLANGEBIET VORHANDENE LAUBMISCHWALDFLÄCHE ALS WALD IM SINNE DES NIEDERSÄCHSISCHEN WALDGESETZES CHARAKTERISIERT UND DIE BEGRÜNDUNG ENTSPRECHEND MODIFIZIERT. DEN HINWEISEN BEZÜGLICH DER ÖKOLOGISCHEN WERTIGKEIT DER IM PLANGEBIET VORHANDENEN WALDFLÄCHE WIRD NICHT GEFOLGT, DA DIE ÖKOLOGISCHE WERTZUMESSUNG FÜR DEN WALDBESTAND AUFGRUND DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEBENSRAUMFUNKTIONEN DURCH DIE VERINSELUNG, DIE REDUZIERUNG DES URSPRÜNGLICHEN WALDBESTANDES UND DIE ANTHROPOGENEN STÖRUNGEN SACHGERECHT IST.</u></p>
		<p>Durch die jetzt geplante Inanspruchnahme des überwiegenden Teils der noch verbliebenen Waldfläche stellt auch die verbleibende Restfläche keinen Wald gem. NWaldLG mehr dar.</p> <p>Hier sind die vorgelegten Berechnungen hinsichtlich des notwendigen Kompensationsumfanges für Waldverluste und Wertigkeiten entsprechend zu korrigieren und zu ergänzen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche führt dazu, dass die südwestlich verbleibende Restwaldfläche aufgrund der Nähe zu den neu zu errichtenden Gebäuden und der zunehmenden Isolierung des Standortes ihre Waldfunktionen voraussichtlich weitgehend verlieren wird. Insofern wird die „Abwertung“ der Restwaldfläche in die Begründung, die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges ergänzend aufgenommen.</p> <p><u>DER ANREGUNG DER LANDWIRTSCHAFTKAMMER FOLGEND, WIRD DIE „ABWERTUNG“ DER VERBLEIBENDEN RESTWALDFLÄCHE SÜDWESTLICH DES PLANGEBIETES IN DIE BEGRÜNDUNG SOWIE DIE BEWERTUNG DER EINGRIFFSFOGEN UND DIE ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSUMFANGES ERGÄNZEND AUFGENOMMEN.</u></p>
		<p>Im Übrigen nehmen wir die Bekanntmachung sowie die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 22. Oktober bis zum 23. November 2009 hiermit zur Kenntnis.</p>	<p><u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u></p>

IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 14.08.2009 (Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)		Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschl. der 8. Änderung des Bebauungsplanes H 2 „Am Bahnhof“, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten zu ermöglichen, sowie das Handwerks- und Dienstleistungsangebot zu stärken. Darüber hinaus werden die Pkw-Stellflächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich abgesichert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird hier auf die nachfolgenden Ausführungen der Samtgemeinde Hemmoor zur Stellungnahme der IHK vom 20.11.2009 verwiesen. <u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
		Die städtebaulichen Erschließung und Steuerung über das Instrument der Bauleitplanung wird nachdrücklich befürwortet.	<u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
		Die textlichen Festsetzungen und Beschränkungen der ausgewiesenen Sondergebiete und mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m ² werden befürwortet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird hier auf die nachfolgenden Ausführungen der Samtgemeinde Hemmoor zur Stellungnahme der IHK vom 20.11.2009 verwiesen. <u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
		Die Vermeidung von Immissionskonflikten mit dem angrenzenden metallverarbeitenden Betrieb durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden derzeit befürwortet.	<u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
		Eine Feinsteuerung der Verkaufsflächen im Hinblick auf den Erhalt des Rathausquartieres sollte jedoch vorgenommen werden.	Um Wiederholungen zu vermeiden wird hier auf die nachfolgenden Ausführungen der Samtgemeinde Hemmoor zur Stellungnahme der IHK vom 20.11.2009 verwiesen. <u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
		Weitere Anregungen haben wir derzeit nicht vorzutragen.	<u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 20.11.2009	24.11.2009	Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschl. der 8. Änderung des Bebauungsplanes H 2 „Am Bahnhof“, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten zu ermöglichen, sowie das Handwerks- und Dienstleistungsangebot zu stärken. Darüber hinaus werden die Pkw-Stellflächen des bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich abgesichert.	<u>DIE ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG ZU DEN PLANUNGSINHALTEN DER 8. FNP-ÄNDERUNG SOWIE DER 8. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. H 2 DER STADT HEMMOOR WERDEN ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>

		Die städtebaulichen Erschließung und Steuerung über das Instrument der Bauleitplanung wird nachdrücklich befürwortet.	<u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN.</u>
		Die textlichen Festsetzungen und Beschränkungen der ausgewiesenen Sondergebiete und mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m ² werden befürwortet.	Der Hinweis betrifft die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine textlichen Festsetzungen getroffen werden können. Der Hinweis wird daher im Rahmen des vorgenannten B-Plan-Verfahrens geprüft. <u>DER HINWEIS WIRD ZUR KENNNTNIS GENOMMEN UND IM RAHMEN DES VERFAHRENS ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. H 2 „AM BAHNHOF“ DER STADT HEMMOOR GEPRÜFT.</u>
		Wir regen jedoch an, den Verkauf von Lebensmitteln, auch als Randsortiment nicht zu genehmigen. Wir verweisen hierbei auf die nachbarschaftlichen Belange sowie die textlichen Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes.	Vorab soll darauf hingewiesen werden, dass sich die Anregung auf die Änderung des B-Planes Nr. H 8 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor bezieht, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes textliche Festsetzungen nicht getroffen werden können. Die Stadt Hemmoor verfolgt mit der vorgenannten Bebauungsplan-Änderung das Ziel, die am Standort begonnene Entwicklung eines attraktiven Einkaufsbereiches durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben fortzusetzen und damit das Stadtzentrum zu stärken. In die Bauleitplanung sind die nachbarschaftlichen Belange, zu denen auch der Bestandsschutz, die Betriebsausübung und Betriebserweiterung des benachbarten Industriebetriebes gehören, von der Stadt und der Samtgemeinde Hemmoor eingestellt worden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des metallverarbeitenden Betriebes in Bezug auf die Betriebsausübung und die betriebliche Entwicklung ist in der verbindlichen Bauleitplanung in den geplanten Sonderbauflächen, die unmittelbar an das Grundstück des Industriebetriebes angrenzen, der Verkauf von Lebensmitteln lediglich als Randsortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche) zugelassen worden. Die Stadt hat somit die beschränkende und die nachbarlichen Belange schützende Festsetzung aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2, die für das nordwestlich des Plangebietes existierende Einkaufszentrum maßgeblich ist, in die vorliegende Planung übernommen. Planungsbedingt ergibt sich für den Industriebetrieb somit im Vergleich zu dem unmittelbar nordwestlich des Änderungsbereichs liegenden Einkaufszentrum

			<p>keine wesentliche Verschlechterung der Situation. Hierzu tragen auch die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen an den im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäuden, der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, der sich ebenfalls an der nordwestlich angrenzenden Planung orientiert, sowie die randliche Begrünung bei. Gleichwohl ist es der Kommune bewusst, dass das Heranrücken weiterer Einzelhandels- und Fachmarktbetriebe bei dem ortsansässigen Industriebetriebes Befürchtungen hinsichtlich möglicher Betriebseinschränkungen hervorrufen kann. Diesem Umstand hat die Stadt Hemmoor jedoch durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie sie auch in der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das nordwestlich angrenzende Einkaufszentrum mit der IHK und dem Industriebetrieb abgestimmt worden sind, in der Planung Rechnung getragen.</p> <p>Bei der Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden Belange, insbesondere auch der privaten Interessen, kommen die Stadt und Samtgemeinde gleichwohl zu dem Ergebnis, dass es angesichts der Gründe die für die Planänderung sprechen, mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, den untergeordneten Verkauf von Lebensmitteln in den unmittelbar an das Grundstück des Industriebetriebes angrenzenden Sonderbauflächen im überwiegenden öffentlichen Interesse zuzulassen. Dies auch unter dem Aspekt, dass für die Stadt Hemmoor die Stärkung des Stadtzentrums durch die Entwicklung des Standortbereiches von hoher Bedeutung ist. Insofern wird der Anregung der IHK Stade nicht gefolgt. Dies auch unter dem Aspekt, dass sowohl im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits existierende Lebensmittel-discounter abgesichert werden sollen.</p> <p><u>DER ANREGUNG DER IHK STADE, DEN VERKAUF VON LEBENSMITTELN AUSZUSCHLIEßEN, WIRD NICHT GEFOLGT.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>DA DER VERKAUF VON LEBENSMITTELN IN DEN BAUFLÄCHEN, DIE UNMITTELBAR AN EINEN INDUSTRIEBETRIEB ANGRENZEN, NUR ALS RANDSORTIMENT ZULÄSSIG IST</u> • <u>DIE NACHBARLICHEN BELANGE DURCH ENTSPRECHENDE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ BEACHTET WURDEN</u> • <u>DIE ENTWICKLUNG DES STANDORTES FÜR DIE STÄRKUNG DES STADTZENTRUMS VON HOHER BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HEMMOOR IST.</u>
--	--	--	--

		<p>Eine Feinsteuerung der Verkaufsflächen im Hinblick auf den Erhalt des Rathausquartieres sollte vorgenommen werden.</p>	<p>Eine Feinsteuerung der Verkaufsflächen kann bauplanungsrechtlich nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine rechtlichen Grundlagen hierfür bietet. Insofern bezieht sich der Hinweis auf die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor.</p> <p>Bezüglich der Feinsteuerung von Verkaufsflächen ist jedoch anzumerken, dass die Stadt Hemmoor im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“, die im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, eine Feinsteuerung der Verkaufsflächen bereits dahingehend vorgenommen hat, dass der Sortimentsbereich Lebensmittel in den neu hinzutretenden Sondergebieten SO 2 und SO 3 auf ein Randsortiment von maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt wird, da eine ausreichende Versorgung in der Stadt Hemmoor existiert und somit die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte nicht zulässig sein soll. Zugleich wird damit auch erreicht, dass eine Umsiedlung von ortsansässigen Lebensmittelmärkten, z. B. aus dem Rathausquartier, nicht erfolgen kann. Eine Steuerung des Standortes erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung zudem über die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in SO-Gebieten sowie die Beschränkung der Geschossflächen für Gastronomie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Eine weitergehende Beschränkung der Verkaufsflächen für einzelne Sortimentsbereiche wird aus Sicht der Stadt Hemmoor im Hinblick auf die angestrebte nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die Attraktivität des Standortes für die Kunden sowie der Zielsetzung, die mittelzentralen Funktionen zu stärken sowie ein attraktives Stadtzentrum zu entwickeln, als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p><u>DIE STADT HEMMOOR HAT IN DER 8. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. H 2 „AM BAHNHOF“ BEREITS EINE FEINSTEUERUNG DES STANDORTES DURCH DIE BESCHRÄNKUNG DES SORTIMENTSBEREICHES LEBENSMITTEL IN DEN SONDERGEBIETEN SO 2 UND SO 3 UND DIE FESTLEGUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN VERKAUFSFLÄCHEN VORGENOMMEN. FERNER SIND DIE GESCHOSSFLÄCHEN FÜR GASTRONOMIE-, HANDWERKS- UND DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE BEGRENZT WORDEN. EINE WEITERGEHENDE FEINSTEUERUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN WIRD VON SEITEN DER STADT HEMMOOR AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NICHT VORGENOMMEN.</u></p>
		<p>Eine Rücksprache mit den vor Ort ansässigen metallverarbeitenden Betrieben.</p>	<p>Die Stadt und die Samtgemeinde Hemmoor haben die nachbar-</p>

		<p>tenden Unternehmen hat zudem ergeben, dass bereits potentielle Erweiterungsabsichten auf dem Grundstück geplant sind. Diese Erweiterungsabsichten sollten durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 nicht eingeschränkt werden. Die konkreten Erweiterungsabsichten sollten daher in Planungen einbezogen werden. Wir regen ferner an, auch die baulichen Abstände einer erneuten Überprüfung zu unterziehen und das bestehende Abstandsmaß von 20 m im Sinne der Konfliktvermeidung und Einhaltung nachbarschaftlicher Belange einzuhalten. Die damals getroffene Regelung war bereits eine Kompromisslösung zwischen dem örtlichen Unternehmen und dem nunmehr realisierten Einzelhandelsbetrieb. Eine weitere Unterschreitung dieses Abstandsmaßes ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>lichen Belange des ortsansässigen metallverarbeitenden Betriebes, zu denen wie in der Begründung dargelegt der Bestandsschutz, die Betriebsausübung und mögliche Betriebsentwicklung gehören, bereits in die vorliegende Planung eingestellt. Hier wird auf die Kapitel „Städtebauliche Gesamtsituation“ und „Immissionsschutz“ der Begründung verwiesen.</p> <p>Angesicht der heranrückenden Einzelhandelsnutzung an den ortsansässigen Industriebetrieb hat die Stadt Hemmoor zur Konfliktvermeidung in der 8. Änderung des B-Planes Nr. H 2 zwischen Baugrenze und südwestlicher Grundstücksgrenze einen Abstand von 15 m festgesetzt und damit das Abstandsmaß, das für das nordwestlich liegende Fachmarktzentrum gültig ist, in die Planung ausdrücklich übernommen. Insofern ist die getroffene Regelung mit dem örtlichen Industriebetrieb auch in der hier in Rede stehenden Planung vonseiten der planenden Kommune beachtet worden.</p> <p>Eine Überprüfung der Abstandsflächen im Bereich des bereits bestehenden Fachmarktes (angrenzend an das Plangebiet) hat zudem ergeben, dass selbst in der maßgeblichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2, die Baugrenzen nur einen Abstand von 15,0 m zur Grundstücksgrenze des Industriebetriebes festgesetzt sind. Der innerhalb der Baugrenzen errichtet Fachmarkt hält einschl. der Anbauten überdies den zulässigen Abstand von 15,0 m zur Grundstücksgrenze ein, wie auch aus der in der Anlage beigefügten Karte eindeutig zu entnehmen ist. Insofern ist ein einzuhaltendes Abstandsmaß von 20 m wie von der IHK angeführt, weder in dieser rechtsverbindlichen Bauleitplanung festgelegt und noch bei einer Prüfung erkennbar.</p> <p>Da die Stadt Hemmoor das in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 festgelegte Abstandsmaß von der Baugrenze zur südwestlichen Grundstücksgrenze in der vorliegenden Bauleitplanung beachtet hat, ist eine Unterschreitung von Abständen nicht gegeben. Die nachbarlichen Interessen, die bereits in der Planung für das nordwestlich liegende Einkaufszentrum vonseiten des örtlichen Unternehmens vorgetragen wurden, sind somit auch in die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 und die Änderung des Flächennutzungsplanes von der Stadt Hemmoor und der Samtgemeinde eingestellt worden. Daher hält die Stadt Hemmoor an den im Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. H 2 festgesetzten Baugrenzen und Abstandsmaßen fest.</p>
--	--	--	---

			<u>DIE STADT HEMMOOR HÄLT AN DEN IM GELTUNGSBEREICH DER 8. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. H 2 FESTGESETZTEN BAUGRENZEN UND ABSTANDSMAßEN FEST, DA DER ABSTAND ZWISCHEN DER BAUGRENZE UND DER SÜDWESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE BZW. DER GRUNDSTÜCKSGRENZE DES INDUSTRIEBETRIEBES ANALOG ZUR 6. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. H 2 15,0 M BETRÄGT UND DIESER ABSTAND IN DER HIER IN REDE STEHENDE PLANUNG NICHT UNTERSCHRITTEN WIRD.</u>
		Das metallverarbeitende Unternehmen ist zudem ein stark emittierender Betrieb, daher sollte in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 4.2 „Städtebauliche Gesamtsituation“ und Punkt 6 „Immissionsschutz“ aufgenommen werden, dass bereits eine entsprechende Vorbelastung des Gebietes vorhanden ist.	<u>DER ANREGUNG DER IHK FOLGEND SOLL IN DIE BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. H 2 „AM BAHNHOF“ DER STADT HEMMOOR DER HINWEIS AUF DIE VORBELASTUNG DES GEBIETES DURCH DEN EMITTIERENDEN METALLVERARBEITENDEN BETRIEB IN DEN KAPITELN „STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION“ UND „IMMISSIONSSCHUTZ“ AUFGENOMMEN WERDEN.</u>
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 26.08.2009 (Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB)	31.08.2009	Aus Sicht der zu betrachtenden Belange bestehen keine Bedenken bezüglich der vorgelegten Planung. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Landkreis Cuxhaven immissionsrechtlich zuständige Behörde für den Einzelhandel ist.	<u>DIE HINWEISE WERDEN ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 11.11.2009	12.11.2009	Aus Sicht der zu betrachtenden Belange bestehen keine Bedenken bezüglich der vorgelegten Planung. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Landkreis Cuxhaven immissionsrechtlich zuständige Behörde für den Einzelhandel ist.	<u>DIE HINWEISE WERDEN ZUR KENNTNIS GENOMMEN.</u>

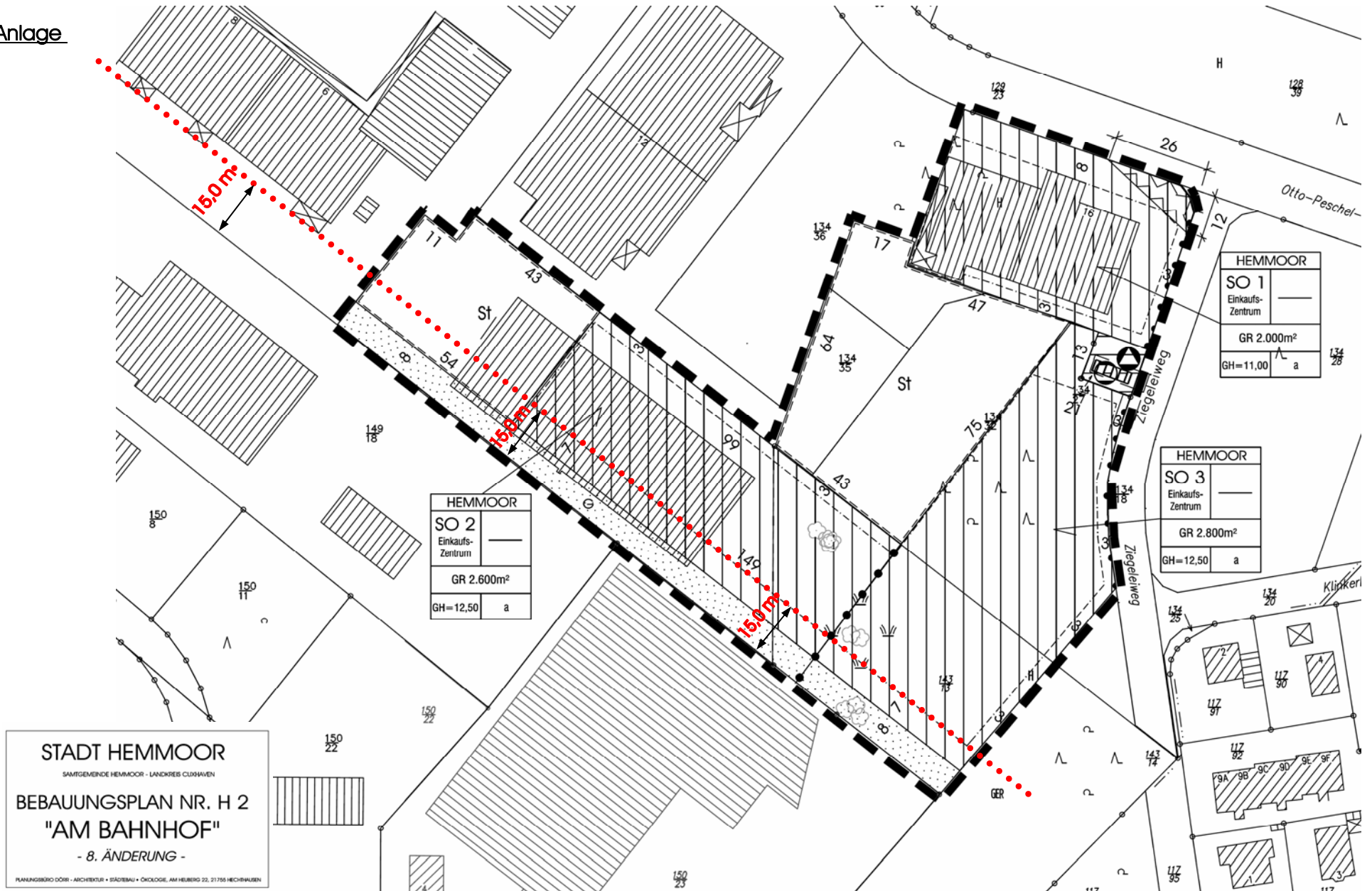
Privatperson, Schreiben vom	eingegangen am ...	Vorgebrachte Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Samtgemeinde Hemmoor, Abwägung und BESCHLUSSEMPFEHLUNG
Gießerei Schmidt GmbH & Co. KG vom 16.11.2009	18.09.2009	<p>Wir haben die erneute öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und legen hiermit Einspruch gegen die 8. Änderung ein.</p> <p>Bereits am 30.07.2009 wurde unter dem Aktenzeichen 63A94/2009 beim Landkreis Cuxhaven eine Nachbarbeteiligung durchgeführt, damals hatte die HG Projektgesellschaft mbH, Cuxhavener Str. 36, 21762 Otterndorf, die Befreiung von der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 – 6. Änderung „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor beantragt.</p> <p>Wir haben mit unserem Schreiben vom 06.08.2009 an den Landkreis Cuxhaven Widerspruch gegen das Ansinnen der HG Projektgesellschaft mbH eingelegt und schriftlich begründet.</p> <p>Wir sind sehr enttäuscht über das Verhalten der Stadt Hemmoor, die mit allen möglichen Mitteln den weiteren Neubau von Einkaufszentren an die Grenze zu unserem Industriebetrieb in Hemmoor heranbauen will und selbst den im Jahre 2005 erreichten Kompromiss in den Grenzabständen, in der Errichtung eines Abstandsgrünstreifens und in der Nutzungsbeschränkung nicht mehr einhalten will.</p> <p>Unser Industriegrundstück grenzt direkt an das geplante SO2-Gebiet, in dem eine Geschöbhöhe von 12,50 m zugelassen werden soll. Eine derartige Bebauung gefährdet die Zukunft unserer Leichtmetallgießerei, für die wir unsere Grundstücksfläche zur Erweiterung vorgesehen haben.</p> <p>Zur Information legen wird unser Schreiben vom 06.08.2009 an den Landkreis Cuxhaven noch einmal in Kopie bei.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor und wird im Rahmen dieses Planverfahrens geprüft.</p> <p>Grundsätzlich ist zur verbindlichen Bauleitplanung aber folgendes anzumerken:</p> <p>Die Stadt Hemmoor verfolgt mit der vorgenannten Bebauungsplan-Änderung das Ziel, die am Standort begonnene Entwicklung eines attraktiven Einkaufsbereiches durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben fortzusetzen und damit das Stadtzentrum sowie die mittelzentralen Funktionen zu stärken. Die vorrangige Entwicklung des zentralen Bereiches als Einzelhandelsstandort wird seitens der Stadt und der Samtgemeinde bereits seit längerer Zeit verfolgt und durch mehrere Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes auf planerischer Ebene vorbereitet. Überdies ist der Standort im integrieren Entwicklungs- und Wachstumskonzept sowie in verschiedenen anderen Studien als bedeutender Entwicklungsbereich der Stadt hervorgehoben. Basierend auf den planerischen Voraussetzungen ist somit in der jüngeren Vergangenheit die Ansiedlung von Discountern, Fachmärkten und Dienstleistern erfolgt, die nunmehr fortgesetzt werden soll, zumal damit auch Arbeitsplätze entstehen werden.</p> <p>Neben den vorgenannten öffentlichen Belangen sind in die Bauleitplanung auch die nachbarschaftlichen Belange, zu denen auch der Bestandsschutz, die Betriebsausübung und Betriebserweiterung des benachbarten Industriebetriebes gehören, von der Stadt und der Samtgemeinde Hemmoor eingestellt worden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des metallverarbeitenden Betriebes in Bezug auf die Betriebsausübung und die betriebliche Entwicklung ist in der verbindlichen Bauleitplanung in den geplanten Sonderbauflächen, die unmittelbar an das Grundstück des Industriebetriebes angrenzen, der Verkauf von Lebensmitteln lediglich als Randsortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche) zugelassen worden. Die Stadt hat somit die beschränkende und die nachbarlichen Belange schützende Festsetzung aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2, die für das nordwestlich des Plangebietes existierende Einkaufszentrum maßgeblich ist, in die vorliegende</p>

			<p>Planung übernommen. Planungsbedingt ergibt sich für den Industriebetrieb somit im Vergleich zu dem unmittelbar nordwestlich des Änderungsbereiches liegenden Einkaufszentrum keine wesentliche Verschlechterung der Situation. Hierzu tragen auch die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen an den im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäuden (Begrenzung von Fassadenöffnungen), der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen von 15,0 m (analog zur 6. Änd. des B-Planes Nr. H 2) sowie der randliche Grünstreifen bei.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch klar zu stellen, dass eine Unterschreitung des in der 6. Änderung des B-Planes Nr. H 2 festgelegten Abstandsmaßes zwischen der Baugrenze und der südwestlichen Grundstücksgrenze bzw. der Grundstücksgrenze des Industriebetriebes nicht feststellbar ist, wie auch aus der Karte im Anhang zu entnehmen ist. Ferner ist entsprechend der 6. Änd. des B-Planes Nr. H 2 auch im Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze ein dauerhaft zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt. Die gegenüber der 6. Änderung des B-Planes Nr. H 2 um etwa 2,0 m geringere Breite des Grünstreifens sowie die festgesetzten Gebäudehöhen führen nach Auffassung der Stadt Hemmoor nicht zu Beeinträchtigungen des Industriebetriebes, da der Abstand von 15,0 m zwischen neu zu errichtenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze analog dem nordwestlich liegenden Fachmarktzentrum eingehalten wird.</p> <p>Bei der Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden Belange, insbesondere auch der privaten Interessen, kommen die Stadt und Samtgemeinde gleichwohl zu dem Ergebnis, dass es angesichts der Gründe die für die Planänderung sprechen, mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, die Ansiedlung von Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet im überwiegenden öffentlichen Interesse zuzulassen. Dies auch unter dem Aspekt, dass für die Stadt Hemmoor die Stärkung des Stadtzentrums durch die Entwicklung des Standortbereiches von hoher Bedeutung ist und zur Konfliktvermeidung entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt worden sind. Insofern halten die Stadt und die Samtgemeinde Hemmoor an den vorliegenden Bauleitplanungen weiterhin fest.</p> <p><u>DIE STADT UND DIE SAMTGEMEINDE HEMMOOR HALTEN AN DER VORBEREITENDEN UND VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG WEITERHIN FEST, DA DIE ANSIEDLUNG VON EINZELHANDELS-, HANDWERKS- UND</u></p>
--	--	--	--

			<p><u>Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet im überwiegenden öffentlichen Interesse steht, die nachbarlichen Belange in die Planung und Abwägung eingestellt worden sind und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung vonseiten der Planenden Kommune ergriffen wurden.</u></p>
<p>Gießerei Schmidt GmbH & Co. KG vom 06.08.2009</p>		<p>Wir danken für die Mitteilung, dass die o. g. Projektgesellschaft bei Ihrem Amt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 – 6. Änderung „Am Bahnhof“ der Stadt Hemmoor beantragt hat. .</p> <p>Wir haben die beigefügten Lagepläne und Entwurfszeichnungen genau geprüft und müssen Ihnen mitteilen, dass wir gegen eine derartige Planung zur Bebauung an unserer nördlichen Grundstücksgrenze Widerspruch einlegen.</p> <p>Die Bauflucht des neu geplanten Gebäudes hält zu unserer Grundstücksgrenze einen Abstand von 15,0 m, die im Jahre 2005 neu gebauten Einkaufsgebäude haben jedoch einen Grenzabstand von 20 m in der Bauflucht.</p> <p>Wir können nicht akzeptieren, dass die Neuplanung mit der Gebäudeflucht um 5 m weiter an uns heranrückt.</p> <p>Auf unserem Grundstück haben wir im hinteren Bereich, der unmittelbar an das neu geplante Objekt angrenzt, unseren Metallgießereibetrieb mit einer Erweiterungsmöglichkeit. Wir weisen darauf hin, dass eine Metallgießerei nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz § 16 genehmigungspflichtig ist und die bisherigen Grenzabstände schon nicht mehr dem geltenden Recht entsprechen. Das wurde bei der letzten Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum“ von der IHK Stade und vor allem vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven festgestellt. Damals wurde das an uns angrenzende Verkaufsgebäude auf die 20 m Abstand festgelegt, dabei wurde ein 10 m breiter Grünstreifen mit einer dauerhaften Bepflanzung vorgeschrieben.</p> <p>Uns gegenüber wurde erklärt, dass der Bereich SO 3 nur als Lagerhalle bestehen bleiben durfte.</p>	<p>Mit der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung möchten die Stadt und die Samtgemeinde eine Stärkung des Stadtzentrums und der mittelzentralen Funktionen durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben südlich der Otto-Peschel-Straße erreichen.</p> <p>Daher sind in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. H 2 im festgesetzten Sondergebiet SO3, das an das Grundstück des Industriebetriebes angrenzt, Einzelhandelsbetriebe als Nutzung grundsätzlich zugelassen worden. Damit ergibt sich eine Änderung gegenüber den aufgrund der 6. Änd. des B-Planes Nr. H 2 bisher zulässigen Nutzungen.</p> <p>Gleichwohl ist es der planende Kommune aber bewusst, dass das Heranrücken weiterer Einzelhandels- und Fachmarktbetriebe bei dem ortsansässigen Industriebefürchtungen hinsichtlich möglicher Betriebseinschränkungen hervorrufen könnte. Diesem Umstand hat die Stadt Hemmoor jedoch durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Immissionsschutz, wie sie auch in der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das nordwestlich angrenzende Einkaufszentrum mit der IHK und dem Industriebetrieb abgestimmt worden sind, in der Planung Rechnung getragen.</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Betriebsausübung und die betriebliche Entwicklung des metallverarbeitenden Betriebes ist insbesondere der Verkauf von Lebensmitteln ausschließlich als Randsortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche) zugelassen worden. Darüber hinaus müssen neu zu errichtende Gebäude einen Abstand von 15,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten und in den südwestlichen Gebäudefassaden sind Öffnungen lediglich als Fluchtwege zulässig. Durch diese Maßnahmen ergibt sich für den Industriebetriebes im Vergleich zu dem unmittelbar nordwestlich liegenden Einkaufszentrum keine wesentliche Verschlechterung der Situation.</p>

			<p><u>DIE STADT UND DIE SAMTGEMEINDE HEMMOOR HALTEN AN DEN VORLIEGENDEN ENTWÜRFEN DER 8. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. H 2 SOWIE DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FEST. DA</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>DIE NACHBARLICHEN INTERESSEN IN DIE BAULEITPLANUNG EINGESTELLT WURDEN.</u>• <u>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON KONFLIKTEN ERGRIFFEN WORDEN SIND UND</u>• <u>EINE SACHGERECHTE ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ERFOLGT IST.</u>
--	--	--	---

Anlage



STADT HEMMOOR
 SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CLUHVAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. H 2
"AM BAHNHOF"
 - 8. ÄNDERUNG -
 PLANUNGSBÜRO DÖRR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HILBERG 22, 21755 NECHAUSEN