

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Steinicke – Haus der Hochlandgewürze GmbH produziert im Wesentlichen getrocknete Kräuter und Gemüseerzeugnisse und vertreibt diese als Zulieferbetrieb für die Nahrungsmittelindustrie inzwischen weltweit. Die Firma hat sich im Laufe der Jahre stetig entwickelt. Von einer Fabrik, die anfangs überwiegend selbst produzierte Erzeugnisse verarbeitet hatte, ist sie in der Zwischenzeit dazu übergegangen, mehrjährige Abnahmeverträge mit Landwirten aus der Region zu schließen zur Lieferung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Kräuter, Gewürze, Gemüse). Die Vertragsanbauer liefern ihre Waren just in time direkt vom Feld in die Fabrik, um in der Erntezeit einen durchgängigen Produktionsprozess zu gewährleisten.

Da die Produktionskapazitäten aufgrund der wachsenden Nachfrage erhöht worden sind, mussten auch neue Lager- und Logistikkapazitäten geschaffen, der Betriebsablauf umstrukturiert, neue Trocknungsanlagen gebaut und ergänzende betriebliche Anlagen neu errichtet werden. Für die Lufttrocknung wird viel Energie benötigt, so dass neben dem eigentlichen Betriebsablauf Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur nachhaltigen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie zur Schaffung von effizienten Energie- und Stoffkreisläufen (Verwertung von Reststoffen, etc.) immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist der geplante Neubau eines Lagerbehälters für organische Flüssigkeiten am Betriebsstandort, um die in der Fabrik anfallenden Reststoffe nach der energetischen Verwertung in einer externen Biogasanlage wieder als Wirtschaftsdünger auf die Erzeugerflächen aufbringen zu können. Derzeit ist eine solche Anlage vom Betriebsgelände ausgelagert. Aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage ist die Ausbringung von Gärsubstrat nur noch innerhalb von drei Monaten zulässig, neun Monate muss das Gärsubstrat gelagert werden. Eine solche Lagerung organischer Flüssigkeiten soll in der Erweiterungsfläche im Südwesten des geplanten Sondergebietes entstehen. Die Maßnahme zielt auf eine Minimierung des Verkehrs.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich der Hauptzufahrt vorgesehen. Der auf über 70 Mitarbeiter angewachsene Betrieb spürt bereits die Folgen des zunehmenden Fachkräftemangels. Um Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe des Betriebes unterbringen zu können, sind außerdem Wohnungen im Südosten der Erweiterungsfläche geplant. Das Sondergebiet soll daher um die Zulässigkeit dieser Anlagen ergänzt werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen die geplanten Mitarbeiterwohnungen und Verwaltungsgebäude auf der dem Dorf Seerau zugewandten Seite des Sondergebietes errichtet werden. Weiterhin sollen Treibhäuser zugelassen werden, um mit der betrieblichen Abwärme z.B. Pflanzenzucht oder Samenzucht betreiben zu können.

Die politischen Gremien beschlossen, für den Bereich sowohl den Flächennutzungsplan zu ändern als auch den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern, um die geplante Entwicklung der Firma Steinicke GmbH am Standort Seerau i. d. L. abzusichern. Die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans Güstneitz und der 1. Änderung mit Ausnahme der Festsetzungen über den externen Ausgleich werden

nachrichtlich in die Planung übernommen. Sie bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

Planungsinhalte

Der derzeit geltende Bebauungsplan Güstneitz weist das Betriebsgelände als Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung aus, in dem Betriebe und Anlagen zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, die nicht erheblich belästigen, zulässig sind. Das Gelände ist mit einer privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, eingegrünt.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Güstneitz wird das Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung in Bezug auf die allgemein zulässigen Nutzungen geringfügig modifiziert, um zum einen den zukünftigen betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen und zum anderen eine Standortverträglichkeit der neu hinzukommenden Anlagen zu gewährleisten. Das Betriebsgelände wird vor allem nach Süden erweitert. Auf der Westseite ist nur eine geringe Verschiebung vorgesehen, um die geplante Schutzpflanzung im Anschluss an eine bestehende Hecke herstellen zu können. Bei der Überplanung des Standortes soll diese nördliche Werksausfahrt planungsrechtlich abgesichert werden; sie wird daher neu als Sondergebiet dargestellt. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, wird um das gesamte Sondergebiet herum dargestellt. Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Sondergebietes ausgewiesen.

Planungsalternativen

Mehrere Alternativen zur Planung des Bereiches wurden zu Beginn des Verfahrens erörtert. Als erstes wurde angedacht, das Sondergebiet nach Westen auszudehnen. Im Westen ist der Klär- und Absetzteich angesiedelt, und im Norden wird das Oberflächenwasser in einem Teich gesammelt. Die Grabenparzelle mit dem bestehenden Bewuchs bildet eine natürliche Grenze. Dieser Vorschlag wurde daher verworfen.

Als zweite Möglichkeit wurde die Festlegung des Sondergebietes bis an den Waldrand nach Norden untersucht. Dieser Bereich ist aber für Natur und Landschaft wesentlich. Auch sollte der raumordnerisch vorgegebene Abstand von 100 m zum Waldrand berücksichtigt werden. Auf dieser Fläche ist es daher vorteilhaft, die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Als Alternative zu diesen Überlegungen wurde die Ausdehnung des Sondergebietes bis zur südlich angrenzenden öffentlichen Straße ausgearbeitet. Die Abgrenzung ist in der Landschaft klar ablesbar. Für die künftigen Anforderungen an bauliche Erweiterungen, um auf die Veränderungen des europäischen Marktes reagieren zu können, ist mit dieser Erweiterung genügend Raum. Der Betrieb kann innerhalb dieses Geltungsbereiches in den nächsten Jahren bauleitplanerisch gesichert werden. Zur Bebauung des Ortes Seerau i. d. L. können Anlagen geplant werden, die emissionsarm sind, wie z. B. Verwaltungsgebäude. Diese Variante wurde daher gewählt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmemissionen, durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in

diesem Umweltbericht nachvollziehbar aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Planung sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung im Geltungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), der TA Luft und der GIRL, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auch die Festlegung von Maßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, den speziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu verbessern. Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Sondergebietes kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan Güstneitz – 2. Änderung und Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Planverfahren

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind zwischen August 2019 und Januar 2020 folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(1) BauGB
- Zweite Behördenbeteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(2) BauGB.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse in der Bauleitplanung berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden, die im Bauamt der Samtgemeinde einzusehen sind.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Lüchow (Wendland), den

Stadtdirektor