

STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ORTSCHAFT ELMLOHE

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf – Stand: April 2026

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 RAUMORDNUNG	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	7
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	7
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	8
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	10
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.4 GRÜNSTRUKTUREN	16
5.5 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	17
6. UMWELTBERICHT	18
6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung	18
6.2 Übersicht über das Plangebiet	19
6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario	19
6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
6.6 Geprüfte Planungsvarianten	33
6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	33
6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	35
6.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	35
6.10 Zusammenfassung	36
7. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	36
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	38
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	39
10. ALTLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	40
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	40
12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	41
13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	42
14. BODENORDNUNG	45
15. VERFAHREN	46
16. ANHANG	47
– PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ELMLOHE (AUSZUG)	
– PLANZEICHENERKLÄRUNG	
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

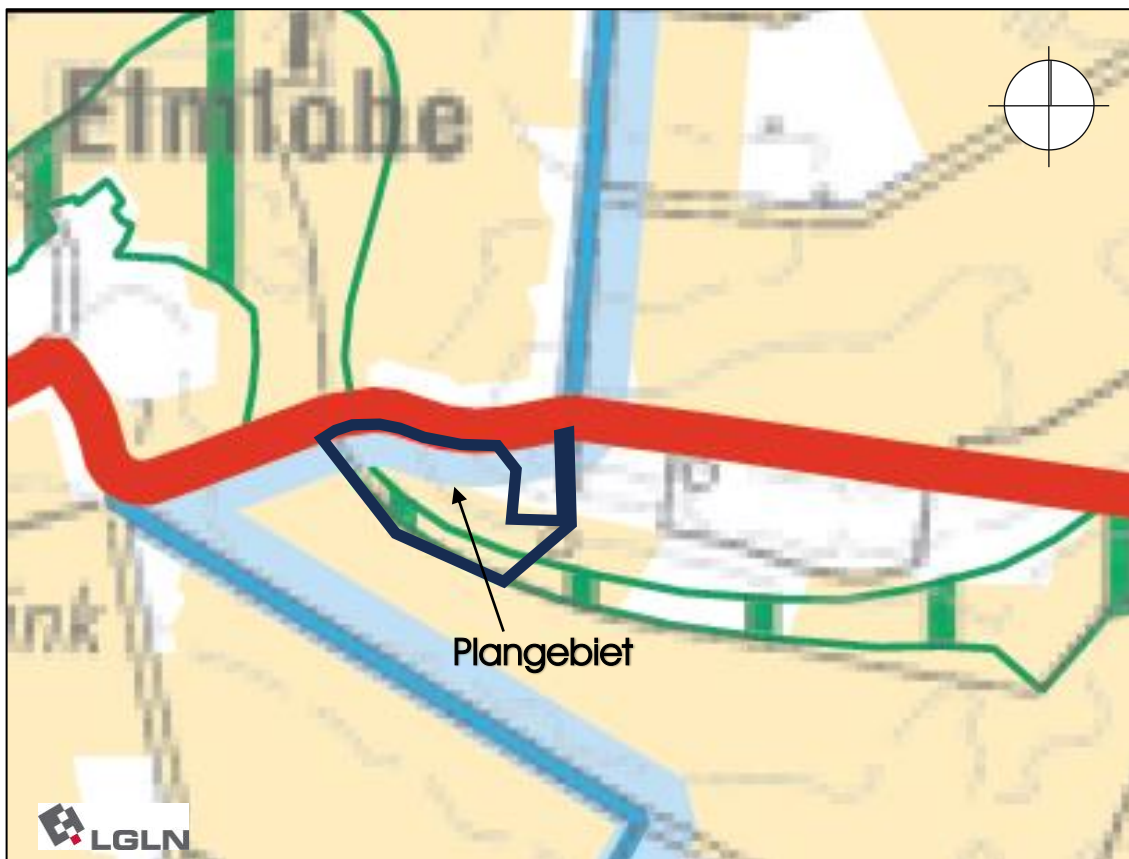
Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)

Im Landesraumordnungsprogramm 2017/2022 sind für das Plangebiet keine Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung getroffen worden.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Dementsprechend ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zulässig.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt laut der zeichnerischen Darstellung zum RROP 2012/ 2017 innerhalb einer sog. „Weißfläche“. Im Süden sind ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ und ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes „Trinkwassergewinnung“. Die im Norden verlaufende Kreisstraße 62 ist als Vorranggebiet „Regionale Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Über die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) sollen im Plangebiet insbesondere Wohnnutzungen im Zusammenhang mit nicht landwirtschaftlicher und nicht gewerblicher Tierhaltung (z. B. Pferde, Schafe, Kleintiere) entstehen, um dem dörflichen Charakter von Elmlohe und der erkennbaren Nachfrage nach dieser Wohnform gerecht zu werden. Insofern ist davon auszugehen, dass sich diese besondere Wohnform von einem typischen Wohnbaugrundstück in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet bzw. einem Dorfgebiet unterscheidet. Mit Blick auf die nur in den Bauflächen zulässigen Anlagen für Tierhaltung (z. B. Stall- und Lagergebäude, Paddock) werden überdies größere Grundstücke entstehen als bei einem klassischen Wohngebiet. Beim Erhalt der im Plangebiet bestehenden beiden Wohngebäude ist daher nur mit der Parzellierung von etwa drei bis vier weiteren Grundstücken für eine Neubebauung zu rechnen. Um einen übermäßigen Verkehrsbelastung zu vermeiden sowie mit Blick auf die Eigenentwicklung ist nur eine Wohneinheit je Einzelhaus im MDW 2 zulässig. Unter den vorgenannten Aspekten, ist daher davon auszugehen, dass die Planung des dörflichen Wohngebietes mit der Eigenentwicklung von Elmlohe vereinbar ist.

Um Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“ zu vermeiden, sind im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine 35,00 m bis 55,00 m breite private Grünfläche vorgesehen, die nur als Wiese oder Weide bewirtschaftet werden dürfen. Die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen für die Tierhaltung ist hier ausgeschlossen worden. Es sind im Bereich der Grünfläche lediglich untergeordnete Einrichtungen für die Versorgung von Tieren oder kleine Unterstände zulässig, um den Niederungscharakter sowie den Überschwemmungsbereich der Quabbenbeek zu erhalten. Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Neubebauung trägt die entlang der Nordseite der Grünflächen im Bereich der Bauflächen anzulegende Heckenstruktur sowie der Erhalt bestehender Gehölzbestände bei.

Negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sind durch das räumlich eng begrenzte Plangebiet mit Blick auf die Großflächigkeit des Vorbehaltsgebiets nicht zu erwarten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet am Rand des Vorbehaltsgebietes angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich. Es werden planungsbedingt zudem keine Flächen mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit und damit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft betroffen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, die für die Neubebauung unbedingt erforderlich ist. Die Grünlandflächen im Süden bleiben überdies für die Tierhaltung bestehen.

Aktuell befindet sich das Plangebiet noch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kürstede. Der Wasserverband Wesermünde führt jedoch ein Verfahren zur Änderung des Wasserschutzgebietes durch, sodass das Plangebiet künftig nicht mehr innerhalb einer Wasserschutzzone liegen wird. Die geplante dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen ist dementsprechend möglich. Folglich sind Auswirkungen auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung planungsbedingt nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes regionale Hauptverkehrsstraße (K 62) ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben für die Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.

Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

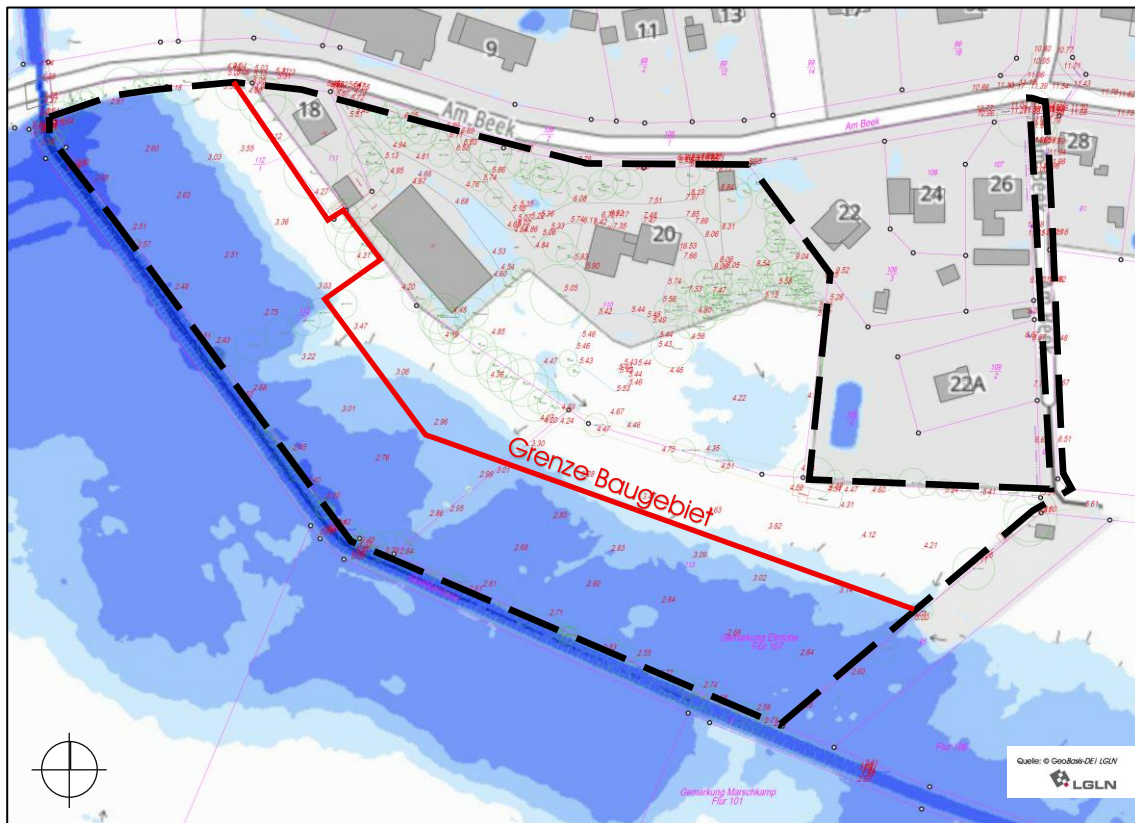
Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2026) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2026) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

In räumlicher Nähe des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Weser verläuft mehr als 13,00 km westlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, sodass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Hochwasser nicht auszuschließen ist. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet jedoch einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit geringer Wahrscheinlichkeit auftreten werden.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch die vorhandenen Hauptdeiche an der Weser sowie an der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden. Die Fläche des Plangebietes ist nicht als potenziell nutzbare Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

An der Südwestgrenze des Plangebietes verläuft die Quabbenbeek, ein Gewässer II. Ordnung. Die aufgemessenen Geländehöhen im Plangebiet fallen vom Rand der vorhandenen Bebauung zum Gewässerlauf hin ab. Ein topographischer Tiefpunkt befindet sich im Norden im Nahbereich der Kreisstraße. Laut dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen“ des Landkreises Cuxhaven (Geoportal 2026) sowie der Starkregenereigniskarte Niedersachsen des Bundesamtes für Geodäsie ist im Südwesten des Plangebietes bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährlich) mit Überflutungen zwischen etwa 0,80 bis 1,70 m zu rechnen, wobei im Bereich der geplanten Bauflächen Wasserstände zwischen rd. 0,30 bis 0,45 m erreicht werden.



Überflutungstiefen 100-jähriges Niederschlagsereignis und aufgemessene Geländehöhen im Plangebiet

Im Südwesten des Plangebietes sind in den Bereichen mit der höchsten Überflutungsgefährdung und den potenziell höchsten Wasserständen bei Starkregenereignissen eine Grünfläche mit zusätzlicher Kennzeichnung Überschwemmungsgebiet sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, sodass der Retentionsraum der Quabbenbeek nicht reduziert wird. Im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen ist daher die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen für die Tierhaltung wie Futterraufen oder Unterstände sowie Weidezäune sind hier zugelassen. Tierhalter haben bei Hochwasser eigenständig für die Sicherheit ihrer Tiere Sorge zu tragen.

Da bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährlich) am südwestlichen Rand der Bauflächen Wasserstände bis zu 0,45 m laut der Starkregenereigniskare auftreten können, ist festgesetzt worden, dass Hochbauten im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 so auszubilden sind, dass sie im Hochwasserfall bis zum potenziellen Wasserstand eines 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100/ Wasserstand 0,45 m) gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Sicherheitsrelevante technische Anlagen sind nur oberhalb dieser Höhe zulässig.

Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser darf der Quabbenbeek überdies nur gedrosselt mit max. 1,5 l/ s/ ha zugeführt werden, um eine übermäßige Belastung des Gewässers zu vermeiden. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (mindestens 10-jähriges Regenereignis) auf den privaten Grundstücken anzulegen, hinreichend zu dimensionieren und fachgerecht zu betreiben. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt. Die Nutzung von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird dem Hochwasserschutz, insbesondere bei außergewöhnlichen Ereignissen, Rechnung getragen, das Überschwemmungsgebiet der Quabbenbeek erhalten und die Oberflächenwasserbewirtschaftung geregelt, sodass bei Hochwassersituationen dem Entstehen von Schäden im Plangebiet oder benachbarter Flächen vorgebeugt wird.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

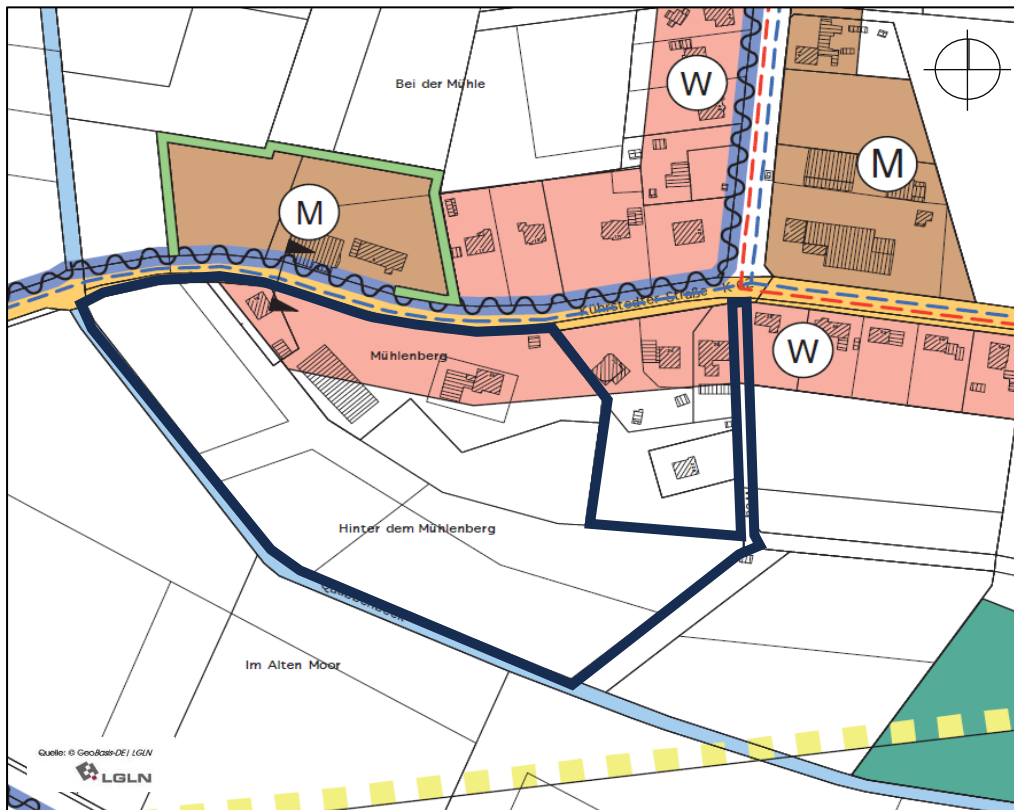
Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Elmlohe existiert aufgrund der dörflichen Prägung und der Ausrichtung auf Pferdehaltung und Reitsport ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, auf den eine nicht landwirtschaftliche und nicht gewerbliche Tierhaltung möglich ist. Hierzu bietet sich das Plangebiet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Weide- und Wiesenflächen sowie der im Norden schon existierenden Wohnnutzung mit Pferdehaltung an. Da der nördliche Bereich des Plangebietes bereits bebaut ist und entsprechende dörfliche Nutzungsstrukturen aufweist, ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland in Elmlohe bedeuten würde.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die Neubebauung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation ökologischer Eingriffe unbedingt erforderlich ist. Flächen mit hoher oder sehr hoher Ertragsfähigkeit und damit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes wird das im Siedlungsbereich vorhandene Flächenpotenzial genutzt und der Entzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden. Des Weiteren bleiben die im Süden, entlang der Quabbenbeek liegenden Flächen als Weide- und Wiesenflächen im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung bestehen.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Teilflächennutzungsplan Bederkesa (FNP) weist im Norden des Plangebietes entlang der Kreisstraße 62 Wohnbauflächen (W) aus, während der überwiegende Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Das Plangebiet liegt wie die Ortschaft Elmlohe in einem Bereich für den eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.



Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Bederkesa mit Abgrenzung des Plangebietes

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Entwicklung des dörflichen Wohngebietes (MDW) einer Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa, Teilbereich Elmlohe mit der Zielsetzung, dass anstatt der Wohnbauflächen sowie der Flächen für die Landwirtschaft gemischte Bauflächen (M) im Norden sowie Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südöstlichen und südwestlichen Teil ausgewiesen werden. Der Planbereich wird zudem als Gebiet dargestellt, für den eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.

Die Stadt Geestland führt die 16. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 „Wohnen mit Pferd“, Ortschaft Elmlohe durch, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 "Wohnen mit Pferd", Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland umfasst die Flurstücke 110, 111, 112/1, 112/2, 113 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 93. Der Bebauungsplan Nr. 240 weist insgesamt eine Fläche von ca. 3,686 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Der Planbereich liegt im Süden der Ortschaft Elmlohe südlich der Kreisstraße 62 (Straße „Am Beek“) und nördlich des Gewässerlaufes der Quabbenbeek. Elmlohe weist noch einen dörflichen Charakter auf, sodass eine Durchmischung von Wohnbebauungen, landwirtschaftlichen Betrieben und einzelnen Gewerbestandorten vorhanden ist. Hervorzuheben ist insbesondere die Prägung durch zahlreiche Betriebe mit Pferdehaltung und -zucht sowie Reitsporteinrichtungen. Gebiete mit einer vorherrschenden Wohnnutzungen sind nur gelegentlich vorhanden wie z. B. entlang des Mühlenweges. Die Siedlungsstrukturen in Elmlohe sind zudem vielfach durch Gehölzbestände und

großkronige Bäume durchgrünt und weisen gut ausgeprägte, teils in den Landschaftsraum hineinragende Ortsränder auf.

Trotz der heterogenen Altersstrukturen und der unterschiedlichen Nutzungen zeichnen sich die Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Siedlungsbereich von Elmlohe und im Plangebiet im Wesentlichen durch geneigte Dächern mit sehr unterschiedlichen Dachneigungen aus. Dabei kommen insbesondere bei Wirtschafts- und Nebengebäuden häufig sehr flach geneigte Dächer vor. Die Dachfarben variieren in einer Bandbreite von rot, rotbraun über braun, hellgrau bis anthrazit. Bei den Fassaden sind dagegen keine charakteristischen Farbgebungen oder Materialien erkennbar.

Im Plangebiet selbst findet sich im nördlichen Teil eine Wohnnutzung in Kombination mit Pferdehaltung. Die Bebauung umfasst ein eingeschossiges Wohnhaus (2 Wohneinheiten) mit einem angebauten Stall- und Lagergebäude, ein größere Stallanlage für die Pferdehaltung sowie eine Garage. Hinzutreten Zufahrts-, Stellplatz- und Außenflächen. Das Wohnhaus wird auf der Südseite von einem großzügigen Gartenbereich begleitet, der Rasenflächen, Zierbeete, befestigte Terrassenareale, Strauch- und Heckstrukturen, großkronige Bäumen und einen größeren künstlich angelegten Teich umfasst. Letzterer dient zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Im Nordwesten des Plangebietes existiert an der K 62 außerdem ein weiteres Wohngebäude sowie eine Garage mit angeschlossenen Schuppen.

An die bebauten Grundstücke schließen sich im Südwesten bis zur Quabbenbeek Weideflächen an, die für die Pferdehaltung überwiegend intensiv genutzt werden. Für die Tierhaltung sind hier Futterraufen und Tränken und im Osten zwei Paddockflächen mit Schuppen vorhanden. Lediglich die sich östlich an den Garten anschließende Grünlandfläche wird nur extensiv als Wiese bewirtschaftet.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen, die sich aus markanten Laubbäumen, zahlreichen Nadelbäumen sowie Siedlungsgehölzstrukturen zusammensetzen. Die Grünlandflächen im Süden werden durch lineare Gehölzbestände gegliedert. Auch der Gewässerlauf der Quabbenbeek wird im Böschungsbereich durch Baumreihen und Sträucher begleitet.

Herauszustellen ist ferner die vom nördlichen Rand der Bebauung nach Südwesten und Norden zur Quabbenbeek hin abfallende Topographie, wodurch sich Geländeunterschiede von bis zu 2,30 m im Grünlandbereich und teilweise bis zu 3,75 m im bebauten Areal ergeben. Dabei befindet sich die tiefste Geländestelle im Norden im Nahbereich des Gewässerdurchlasses unter der K 62.

Erschlossen werden die bebauten Grundstücke über die im Norden verlaufende Kreisstraße K 62 (Straße „Am Beek“) über vier einzelne Grundstückszufahrten. Die Grünlandflächen im Süden sind zum einen über einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen und zum anderen über die nördlich angrenzenden Grundstücke erreichbar. Die Kreisstraße ist gut ausgebaut und mit einem Fußweg auf der Südseite ausgestattet.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der dörflichen Prägung in Elmlohe, insbesondere durch Pferdehaltung und Pferdesport, ergibt sich eine Nachfrage nach Grundstücken, die eine Kombination von Wohnen mit nicht landwirtschaftlicher bzw. nicht gewerblicher Tierhaltung ermöglichen. Hier steht vor allem die Pferdehaltung im Vordergrund, die in klassischen Wohngebieten nicht möglich ist. Grundsätzlich ist für den dörflichen Bereich aber auch eine Haltung von Schafen oder anderen Kleintieren, z. B. Geflügel, typisch. Daher wird zur Deckung der erkennbaren Nachfrage nach diesen Wohnformen im Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 6 b BauNVO vorgesehen. Die Bauflächen umfassen dabei den Gebäudebestand im Norden, der bereits eine entsprechende Prägung durch Wohnnutzungen und Pferdehaltung aufweist, sodass hier eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt. Hier könnte nach Abriss der alten Stallanlage ggf. ein weiteres Wohnhaus mit Stallgebäude

entstehen. Des Weiteren werden südlich der Bestandsbebauung noch unbebaute Flächen in das dörfliche Wohngebiet integriert, um eine Neubebauung mit Wohnhäusern und Einrichtungen für die Tierhaltung realisieren zu können. Da Anlagen für die Tierhaltung wie z. B. Ställe, Paddock, befestigte Auslauflächen innerhalb der Bauflächen zu errichten sind, ist davon auszugehen, dass die Grundstücke eine gewisse Größe nicht unterschreiten werden und daher etwa drei bis vier neue Baugrundstücke entstehen werden.

In der Bauleitplanung wird im Besonderen den Belangen des Hochwasserschutzes, der Sicherung eines hinreichenden Retentionsraumes der Quabbenbeek, der Oberflächenentwässerung, der Schmutzwasserbeseitigung sowie ökologischen Aspekte (z. B. Baumbestand, Niederungsbereich) Rechnung getragen. Durch Art und Maß der baulichen Nutzung, den Vorgaben zur Bauweise, Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie örtlichen Bauvorschriften soll ferner ein Rahmen gesetzt werden, der ein Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Norden des Plangebietes liegenden Bestandsbebauung erfolgt ausgehend von der nördlich verlaufenden Kreisstraße über die bereits bestehenden vier Grundstückszufahrten. Die Anlage zusätzlicher Grundstückszufahrten zur K 62 ist nicht vorgesehen.

Die neu entstehenden Grundstücke südlich der Bestandsbebauung werden zum einen ausgehend von einer bestehenden Grundstückszufahrt über eine private, 5,00 m breite Zufahrt erschlossen. Die private Zufahrt führt dabei von Norden mit einer leichten Verschwenkung zwischen der Bestandsbebauung hindurch in Richtung Süden. Im Norden und Süden sind ferner Erweiterungen in den Einmündungen vorgesehen. Da es sich auch künftig um eine private Erschließung handelt ist hier eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Der Verlauf der GFL-Fläche ist durch die Nutzung der bestehenden Grundstückszufahrt, den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen an der K 62, des vorhandenen Stallgebäudes und des Gartenbereiches begründet. Darüber hinaus musste eine hinreichende Anbindung des südwestlich liegenden, noch unbebauten Grundstückareals gewährleistet werden. Durch die räumliche Lage der nicht überbaubaren GFL-Flächen würde auch nach einem möglichen Abriss des größeren Stallgebäudes hinreichende Grundstücksflächen verbleiben, die für einen Neubau genutzt werden könnten.

Die verkehrliche Anbindung der im Osten des Plangebietes neu entstehenden Grundstücke erfolgt über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg sowie eine davon ausgehende 5,00 m breite private Zufahrt. Der mit Schotter befestigte Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die private Zufahrt wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt. Durch die Erschließung über den Wirtschaftsweg wird auch eine Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs erreicht und eine einseitige Belastung der Bestandsbebauung im Norden des Baugebietes vermieden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten GFL-Flächen sind für die Erschließung einzelner Grundstücke zusätzlich über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder Wegebaukosten privatrechtlich zu sichern.

Da die GFL-Flächen und der östliche Wirtschaftsweg nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, müssen die Anwohner ihre Abfallbehälter und den Sperrmüll zur Kreisstraße transportieren. Daher sind in den Einmündungsbereichen der GFL-Flächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Standorte für die Abfallentsorgung als Abfallsammelplätze gekennzeichnet worden.

Über die Kreisstraße 62 und die weiterführende K 60 besteht eine Anbindung an den regionalen Verkehr. Mit dem KVG- und VBN-Busverkehr sowie dem Anrufsammel-Taxi ist eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Die nächstgelegene Bushaltstelle befindet

det sich ca. 570 m nordwestlich an der Geesteallee. Über den an den K 62 verlaufenden Fuß- und Radweg sind sowohl das Plangebiet als auch der Ortskern von Elmlohe erreichbar.

Belange der Feuerwehr

Nach § 4 NBauO muss ein Baugrundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Sofern ein Grundstück nicht unmittelbar an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße liegt, so muss es einen befahrbaren Zugang haben, der den o. g. Anforderungen genügt. Einen solchen Zugang bietet eine über private Flächen führende Wegeverbindung zwischen Baugrundstück und öffentlicher Straße, wenn sie so bemessen ist, dass sie bei Bedarf von Fahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden kann (genügende Breite, ausreichende Kurvenradien, lichte Höhe).

Nach den in Niedersachsen geltenden "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Nds. MBl. Nr. 37 v. 30.10.2012) muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Zu- und Abfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

Diese Mindestanforderungen an die Zu- und Durchfahrt für die Feuerwehr werden im Rahmen der Planung somit erfüllt, da die Bauflächen des dörflichen Wohngebietes über die vorhandenen Grundstückszufahrten an der K 62 sowie die privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit einer Breite von 5,00 m und trichterförmigen Aufweitungen erreichbar sind.

Zu- und Durchfahrten sind außerdem nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ mit der Aufschrift "Feuerwehr" zu kennzeichnen. Auf den Grundstücksflächen sind außerdem die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 7,00 m x 12,00 m groß sein. Die Flächen sind mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrflächen zu gewährleisten.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird im Bereich der Bauflächen ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, sodass die geplante Wohnnutzung mit nicht landwirtschaftlicher oder gewerbliche Tierhaltung umsetzbar ist. Zugleich wird der vorhandenen Nutzungsstruktur – Wohnen mit Pferdehaltung - Rechnung getragen.

Mit der Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert und Wohnbauland mobilisiert werden, da in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle und nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben zulässig sind. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich somit zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 5a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Haupterwerbsbetriebe)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Damit sind innerhalb des Plangebiets nach § 5b Abs. 1 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen bzw. Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der Erschließung und der Lage der Neubebauung im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauungen, sodass eine übermäßige Verkehrsbelastung vermieden und die Bestandsbebauung von Störungen (z. B. durch unzumutbare Lärmimmissionen) freigehalten wird. Darüber hinaus würde die Realisierung der ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund ihres zu erwartenden Flächenbedarfes mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes, Grundstücke für Wohnnutzungen mit nicht landwirtschaftlicher oder gewerblicher Tierhaltung zu schaffen, nicht in Einklang stehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe lassen sich zudem voraussichtlich nicht störungsfrei integrieren.

Die Bauflächen des dörflichen Wohngebietes (MDW) sind so festgesetzt worden, dass zum einen die bereits bebauten Grundstücksbereiche planungsrechtlich abgesichert werden und sich zum anderen ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die Parzellierung von drei bis vier neuen Baugrundstücken im Südwesten ergibt. Auf die Festsetzung einer Baufläche südwestlich des Grundstücks „Am Beek 18“ ist bewusst verzichtet worden, um mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Neubauten zu vermeiden, die Freiraumqualität und die Sichtbeziehungen zur Quabbenbeek zu erhalten. Überdies ist in diesem Bereich ein hohes Hochwassergefährdungspotenzial aufgrund des tieferliegenden Geländes vorhanden. Durch den Geländeversatz zur Kreisstraße und den schmalen Grundstückszuschnitt ist außerdem die Erschließung der unbebauten Fläche problematisch.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig, sodass sich die Siedlungsstrukturen der Umgebung im Plangebiet fortsetzen werden. Es erfolgt eine Gliederung in ein MDW 1 und ein MDW 2, da die im MDW 1 bereits vorhandenen zwei Wohneinheiten erhalten bleiben sollen. Im MDW 1, das im Wesentlichen die Neubebauung umfasst, ist dagegen mit Blick auf die Eigenentwicklung von Elmlohe sowie das Einfügen in die Umgebung nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig. Das Wohnhaus „Am Beek 18“ ist zudem nur als eine Wohneinheit zu bewerten.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,60 im MDW 1 sowie im bebauten Teil des MDW 2 von 0,30 berücksichtigen den Erhalt des vorhandenen Bestandes aus Haupt- und Nebengebäude. In den neu hinzukommenden Bauflächen des MDW 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, sodass sich mit Blick auf die Lage am Ortsrand im Übergang zum freien Landschaftsraum sowie dem Niederungsbereich eine geringere städtebauliche Dichte ergibt.

Mit Blick auf die im Bereich der Bestandsbebauung vorhandenen befestigten Zufahrten und Außenanlagen sowie zur Gewährung eines hinreichenden Gestaltungsspielraums im Bereich der Neubebauung für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung sowie notwendiger Grundstückszufahrten, darf die GRZ im MDW 2 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% und im MDW 1 maximal bis zu einer GRZ von 0,80 (Kappungsgrenze), überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) orientiert sich an den vorhandenen Siedlungsstrukturen und darf eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten, sodass in Verbindung mit der zulässigen Eingeschossigkeit ein Einfügen neuer Gebäude in die Umgebung gewährleistet sein wird. Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 2,96 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend. Aufgrund der Geländeunterschiede im Plangebiet ist ergänzend bestimmt worden, dass die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um einen Zuschlag überschritten werden darf, wenn das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude hin ansteigt. Der zulässige Zuschlag

ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen am zu errichtenden Gebäude, und dem o. g. Bezugspunkt.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass der im Norden des Plangebietes vorhandene Bestand baulicher Anlagen abgesichert wird. Des Weiteren sollen die Baugrenzen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die geplante Neubebauung bieten. Um für das Wohnhaus „Am Beek 20“ wie bisher einen Blick über den Garten in den Niederungsbereich zu ermöglichen und die Freiraumqualität zu erhalten, ist im Bereich der südlichen Bauflächen eine Einschnitt in den überbaubaren Flächen vorgesehen worden. Damit wird erreicht, dass in der Blickachse keine Baukörper errichtet werden können.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3,00 m ein, sodass ein zu dichtes Heranrücken von Baukörpern an die öffentliche Straße verhindert wird. Außerdem verlaufen die Baugrenzen entlang der GFL-Flächen, um eine künftige Überbauung der privaten Zufahrten zu vermeiden. Die innerhalb der überbaubaren Flächen stehenden Bäume und Gehölzstrukturen werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken und die geplante Erschließung über private Zufahrten (GFL) zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Paddocks als bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nicht in den Grünflächen zulässig sind.

Angesichts der Lage der südlichen Bauflächen in einem durch Hochwasser potenziell gefährdeten Bereich ist zudem festgesetzt worden, dass Hochbauten im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 so auszubilden sind, dass sie im Hochwasserfall bis zum potenziellen Wasserstand eines 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100/ Wasserstand 0,45 m) gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Sicherheitsrelevante technische Anlagen sind nur oberhalb dieser Höhe zulässig.

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben sind die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO sowie den geltenden Technischen Baubestimmungen und DIN-Normen, auch unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, zu beachten.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Die überbaubaren Flächen lassen eine entsprechende Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus ist das Plangebiet laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) auch für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nach § 32 a NBauO bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten ist. Wird ein bestehendes Gebäude durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht geändert, so sind mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten, wenn dabei die neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Geestland hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange (z. B. den Klimaschutz, die Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse, die Verringerung des Versiegelungsgrades) stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Ferner soll ein gestalterischer Rahmen für die Neubebauung gesetzt werden, um ein Einfügen in die Siedlungsstrukturen der Umgebung zu erreichen. Gleichwohl sollen die örtlichen Bauvorschriften einen ausreichenden Handlungsspielraum für die Gestaltung neuer Gebäude bieten. Insofern sind im Rahmen der Planung folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 bis 8 NBauO festgelegt worden:

1. Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.
2. Für die Dacheindeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die sich in die Umgebung einfügen. Stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
3. Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist gedrosselt dem Gewässer Quabbenbeek zuführen. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (mindestens 10-jähriges Regenereignis) zu dimensionieren und zu betreiben. Oberflächenwasser darf dem Gewässersystem dabei nur gedrosselt mit max. 1,5 l/ s/ ha zugeführt werden. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt. Die Nutzung von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.
4. Auf den privaten Grundstücken sind neuanzulegende Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Flächen für das Abstellen und Warten von Kraftfahrzeugen, Geräten oder Maschinen oder Betriebsmitteln, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers und von Oberflächengewässern besteht.
5. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachfläche von mehr 10 m² und einer Dachneigung unter 10° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
6. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
 7. Als Einfriedungen sind im Bereich der Baugrundstücke ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Vogelbeere, Weide) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

8. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

9. Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Begründung

zu 1. und 2.: Die im Siedlungsbereich von Elmlohe und im Plangebiet vorkommenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude zeichnen sich im Wesentlichen durch geneigte Dächer mit sehr unterschiedlichen Dachneigungen aus. Dabei kommen insbesondere bei Wirtschafts- und Nebengebäuden häufig sehr flach geneigte Dächer vor. Die Dachfarben variieren in einer Bandbreite von rot, rotbraun über braun, hellgrau bis anthrazit. Extreme Farbgebungen (z. B. blau) oder stark reflektierende oder glänzende Materialien sind bei den Dächern der Hauptgebäude nicht erkennbar. Die Baustile und Baumaterialien der Fassaden variieren in einer großen Bandbreite, sodass sich keine örtlichen Bauvorschriften ableiten lassen.

Das typische Merkmal der geneigten Dachformen, wenn auch flach geneigt, soll bei Neubauten aufgenommen werden, um das Ortsbild zu gestalten und die Errichtung von ortsfremden Flachdächern bei Hauptgebäuden zu verhindern. Ausgenommen von den Vorgaben zur Dachneigung sind jedoch Wintergärten, Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten, da diese baulichen Anlagen auch gegenwärtig zumeist keine geneigten Dächer aufweisen. Zum anderen können diese Flachdachbereiche von Nebengebäuden für Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Die Festlegung zur Verwendung gedeckter Farbtöne bei der Dacheindeckung soll glänzende und starkreflektierende Dachflächen verhindern, die ortsuntypisch sind und damit das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

zu 3.: Mit der Bebauung von Grundstücken und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen. Infolgedessen führt die Flächenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Mit Blick auf die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Starkregenereignissen darf das anfallende Oberflächenwasser daher nur gedrosselt in das Gewässersystem abgegeben werden. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind auf den Grundstücken anzulegen. Dies ermöglicht prinzipiell auch eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser.

Um Beeinträchtigungen der Gewässerqualität zu vermeiden, darf nur nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser, z. B. der Dachflächen, abgeführt werden. Im Hinblick auf die Tierhaltung und einer damit verbundenen, nicht auszuschließenden Verunreinigung von befestigten Flächen (z. B. durch Jauche und Undichtigkeit bei Geräten) ist bestimmt worden, das verunreinigte Oberflächenwasser vor der Einleitung so zu reinigen ist, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt.

zu 4.: Um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit des Oberflächenwasseranfalles im Plangebiet zu erreichen, dürfen auf den privaten Grundstücken Zufahrten und Stellplätze nur so befestigt werden, dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

zu 5.: Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und die Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen und Carports (Dachneigung < 10°; Dachfläche > 10 m²) begrünt werden. Sofern die Dächer dieser Nebengebäude jedoch für den Einbau von

Solarmodulen und damit für die Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung anteilig oder gänzlich verzichtet werden.

zu 6.: Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

zu 7.: Um das Ortsbild zu gestalten und ortsuntypische Einfriedungen wie z. B. Flechtzäune aus Kunststoff, Betonmauern, Holzpalisaden, Stein-Gabionen) zu vermeiden, ist bestimmt worden, dass als Einfriedungen ausschließlich Hecken zulässig sind. Zäune dürfen aus optischen und gestalterischen Gründen nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.

zu 8.: Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

zu 9.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

5.4 Grünstrukturen

Der im Norden des Plangebietes existierende Gehölzbestand sowie einzelne großkronige Bäume bleiben bestehen, um die im Bereich der K 62 sichtbaren Strukturen des Ortsbildes zu erhalten, die vorhandene Bebauung weiterhin visuell einzubinden und den Siedlungsbereich zu durchgrünen. Hierzu ist die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen worden. Die hier zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R SBB, Ausgabe 2023 - zu schützen. Darüber hinaus sind im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Kronen- und Wurzelbereiche der Gehölze von baulichen Anlagen freizuhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze sind nicht zulässig. Als Wurzelbereich gilt dabei der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche mit einer Tiefe von 1,50 m Tiefe.

Ansonsten ist die innerhalb der überbaubaren Flächen und der GFL-Flächen vorkommenden Bäume und Sträucher keine Erhaltungsfestsetzung vorgesehen worden, da ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt und ein Baumerhalt die beabsichtigte Bebauung und Erschließung erheblich erschweren würden. Dennoch geht die Stadt Geestland davon aus, dass nicht alle Bäume bei der Realisierung von Neubebauungen entfernt werden.

Für die im südwestlichen Grünlandbereich und im östlichen Böschungsbereich der Quabbenbeek stehenden Gehölze ist textlich festgesetzt worden, dass sie zu erhalten sind. Sollte dennoch für die Räumung der Quabbenbeek (Gewässer II. Ordnung) eine Entfernung von Gehölzen im Gewässerrandstreifen notwendig werden, sollte eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Der im zentralen Bereich des Plangebietes existierende, strukturreiche Hausgarten wird als wohnungsnaher Grün- und Freiraum mit Aufenthaltsqualität erhalten und als private Grünfläche dargestellt. Zugleich erfolgt ein Erhalt des größeren Gartenteich aufgrund seiner potenziellen Lebensraumfunktion für Amphibien und seiner Bedeutung für die Niederschlagswasserentsorgung. Der Teich wird daher als Wasserfläche festgesetzt.

Schotter- und Kiesgärten bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung

erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckung widerspricht der vorgenannten Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO und ist daher nicht zulässig.

Außerdem ist auf den privaten Grundstücken bei einer Neubebauung mindestens ein traditioneller Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um das Baugebiet ortsbildtypisch zu gestalten und zu durchgrünen. Auf die Pflanzung großkroniger Laubbäume wurde mit Blick auf den bereits vorhandenen Baumbestand verzichtet.

Im Süden des Plangebietes sind ferner 35,00 m bis 55,00 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Weide- und Wiesenflächen vorgesehen, die die nur als Wiese oder Weide zu bewirtschaften sind. Die Flächen sind ferner aufgrund der potenziellen Hochwassergefährdung als Überschwemmungsbereich gekennzeichnet. Die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen für die Tierhaltung ist hier ausgeschlossen worden. Es sind hier lediglich untergeordnete Einrichtungen für die Versorgung von Tieren oder kleine Unterstände, außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Gewässerrandstreifen) zulässig. Ziel ist es, den Niederungscharakter der Quabbenbeek zu erhalten und Beeinträchtigungen des Überschwemmungsbereich sowie der Retentionsfunktion durch Versiegelungen und Bebauungen zu vermeiden. Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Neubebauung ist entlang der Nordseite der Grünflächen im Bereich der Bauflächen eine durchgängige Heckenstruktur anzulegen. Die Heckenpflanzung darf pro Grundstück einmal auf einer Breite von maximal 4,00 m unterbrochen werden, um die Erreichbarkeit der Grünlandflächen zu gewährleisten.

Des Weiteren sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, in denen Kompensationsmaßnahmen in Form einer extensiven Grünlandnutzung durchzuführen sind. Die nordwestliche Fläche dient dabei auch dazu, dass offene Tierhaltungen nicht zu nah an das Wohngebäude auf dem Grundstück „Am Beek 18“ heranrücken.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Dörfliches Wohngebiet (MDW) (MDW 1 ca. 2.220 m ² , MDW 2 ca. 10.806 m ²)	13.026
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	790
private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Wiese und Weide	14.104
private Grünfläche (Garten)	1.972
Wasserfläche	466
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.633
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft	3.867
gesamt	36.858

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnnutzung mit Tierhaltung zu schaffen.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 3,686 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> Dörfliches Wohngebiet (MDW 1 ca. 0,222 ha, MDW 2 gesamt: ca. 1,081 ha) – Fläche: ca. 1,303 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> nur Einzelhäuser mit 1 Vollgeschoss zulässig Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 im MDW 1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 im MDW 2 Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 50% bzw. bis GRZ 0,80 im MDW 1
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung über vorhanden Grundstückszufahrten und private GFL-Flächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg – ca. 0,079 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Weide und Wiese – ca. 1,410 ha privat Grünfläche (Garten) – ca. 0,197 ha Baum-/ Gehölzerhalt - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – ca. 0,263 ha Pflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung Wasserfläche (Teich) – ca. 0,046 ha Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Zufahrten, Dachbegrünung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - ca. 0,387 ha Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Bundes-Bodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie von Böden mit Klimaschutzfunktion nur in dem Umfang, der für die Planung erforderlich ist Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung Bodenschutzmaßnahmen weitgehender Erhalt des Niederungsbereiches
<ul style="list-style-type: none"> Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> Erfassung u. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen Erhalt von Einzelbäumen Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

<p>– Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes u. als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten u. unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)</p>	<p>⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteil, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel Lebensräumen</p> <p>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft</p> <p>⇒ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>⇒ künftig keine Lage im Wasserschutzgebiet</p>
---	--

6.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Der Planbereich liegt im Süden der Ortschaft Elmlohe, südlich der Kreisstraße 62 (Straße „Am Beek“) und nördlich der Quabbenbeek (Gewässer II. Ordnung)

Landschaftsraum: naturräumliche Lage im Bereich der „Bederkesaer Geest“; übergeordnete Region „Stader Geest“

Flächennutzungen: bebauter Siedlungsbereich, Garten, Wirtschaftsweg, Grünland, Gehölzstrukturen

Bau- und Bodendenkmale: keine

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
Keine Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Naturdenkmälern, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder geschützten Landschaftsbestandteilen, keine Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ (LRP Landkreis Cuxhaven 2000), keine Heilquellenschutzgebiete.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel Lebensraum (LRP Landkreis Cuxhaven 2000).

Das Plangebiet liegt noch im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kührstedt und zwar in der Schutzzone III.

6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (November 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2026).

Für das zwischen der K 62 im Norden und der Quabbenbeek im Süden liegende Plangebiet ist im November 2025 eine erste Biotoptypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2021) durchgeführt worden, die im Mai/ Juni 2026 mit einer weiteren Kartierung, insbesondere der Grünlandflächen sowie der Gehölzstrukturen, ergänzt werden soll. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung ist auch eine Inaugenscheinnahme vorkommender Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Asthöhlen, Spalten oder Nestern sowie der Gebäude auf Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse erfolgt.

Im Plangebiet findet sich im nördlichen Teil eine Wohnnutzung in Kombination mit Pferdehaltung, die als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) zu charakterisieren ist. Die Bebauung umfasst ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem angebautem Stall- und Lagergebäude, ein größere Stallanlage für die Pferdehaltung sowie eine Garage. Hinzutreten überwiegend befestigte Zufahrts-, Stellplatz- und Außenflächen. Das Wohnhaus wird auf der Südseite von einem großzügigen, strukturreichen Gartenbereich (PHG) begleitet, der Zierbeete/ Ziergehölze, Scherrasenflächen, Terrassenareale, Strauch- und Heckstrukturen sowie einzelne großkronigen Laub- und Nadelbäume (Stieleiche, Rotbuche, Eibe, Sandbirke, Tanne, Fichte, Ahorn) umfasst. Inmitten des Gartens befindet sich außerdem eine größerer künstlich angelegten Teich (SXZ) mit befestigtem Ufer. Im Nordwesten des Plangebietes existiert an der K 62 ferner ein einzelnd stehendes Wohngebäude mit Nebengebäuden und Hausgarten (OEL/ PHZ).

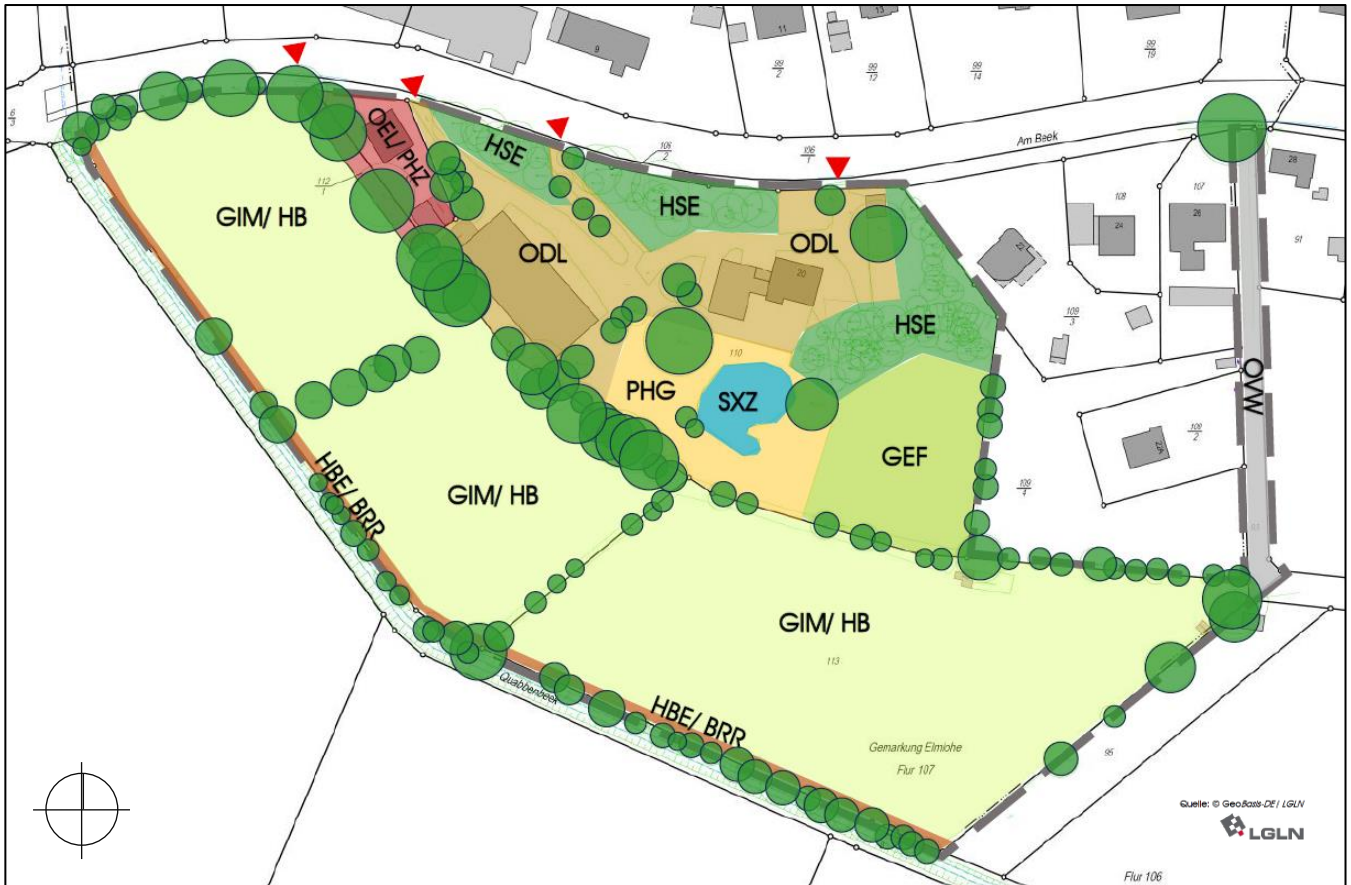
An die bebauten Grundstücke schließen sich im Südwesten und Südosten bis zur Quabbenbeek Intensivgrünlandflächen auf Moorböden (GIM) an, die als Weideflächen für die Pferdehaltung genutzt werden. Für die Tierhaltung sind hier Futterraufen und Tränken und im Osten zwei Paddockflächen mit Schuppen vorhanden. Darüber hinaus bilden sich bei einer Nutzung als Standweide temporär Offenbodenareale durch die Pferdehaltung. Begleitet werden die Grünlandflächen partiell durch lineare Baumbestände (HB) aus Birken, Ahorn und Stieleichen. Insbesondere in den Birken sind dabei zahlreiche Astlöcher und Spalten vorhanden, die als potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse dienen können.

Im Osten schließt sich an den Garten sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) an, das als Wiese bewirtschaftet. Eine konkretere Bestimmung kann erst nach Durchführung einer weiteren Kartierung im Mai 2026 erfolgen.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die im Plangebiet vorkommenden Siedlungsgehölze (HSE), die sich aus markanten Laubbäumen (Ahorn, Sandbirke, Rotbuche, Roteiche, Hainbuche), zahlreichen Nadelbäumen (Eibe, Fichte, Tannen) sowie Sträuchern heimischer und nicht heimischer Arten (Hasel, Rhododendron, Essigbaum, Sommerflieder, Ilex) zusammensetzen. In den größeren Bäumen sind partiell Astlöcher vorhanden und Nistkästen aufgehängt worden. Durch die Gehölzstrukturen hindurch führen drei Grundstückszufahrten.

Die ständige wasserführende Quabbenbeek, ein mäßig ausgebauter Bach, wird im Böschungsbereich durch einen Baumbestand (HBE) aus Erlen, Sandbirken, Eichen, einzelnen Weiden sowie einem Brombeer-Lianengestrüpp (BRR) begleitet.

Der befestigte Wirtschaftsweg (OVW) im Osten des Plangebiets ist durch eine geschotterte Fläche und nur schmale ruderalisierte Grassäume geprägt. Nördlich verläuft ferner die gut ausgebaute Kreisstraße 62 (OVS), die von Bäumen gesäumt wird.



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)
- Intensivgrünland der Moore/ Baumbestand (GIM/ HB)
- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)
- künstlich angelegtes Stillgewässer (SXZ)
- Baumbestand/ Brombeer-Lianengestrüpp (HBE/ BRR)
- Siedlungsgehölz aus heimischen und nicht heimischen Arten (HSE)
- befestigter Weg (OWW)
- Einzelhausgeblet/ Hausgarten (OEL/ PHZ)
- ländlich geprägtes Dorfgeblet (ODL)
- Einzelbaum
- Grundstückszufahrt
- räumlicher Geltungsbereich

STADT GEESTLAND
B-PLAN NR. 240 „WOHNEN MIT PFERD“, ELMLOHE
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
 AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774 - 991153

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften**	Fläche in ha
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet davon MDW 1 ca. 0,222 ha, MDW 2 ca. 0,282 ha	I	0,504
OEL/ PHZ	Einzelhausgebiet mit Hausgarten	I	0,097
OVW	befestigter Weg	0	0,079
GIM / HB	Intensivgrünland auf Moorböden mit Baumbestand	III	2,161
GEF	sonstiges feuchtes Extensivgrünland	III	0,226
PHG	Hausgarten mit Großbäumen	II	0,197
SXZ	künstlich angelegtes Stillgewässer (Gartenteich)	II	0,047
HBE/ BRR	Baumbestand/ Brombeer-Lianengestrüpp	III	0,112
HSE	Siedlungsgehölz aus heimischen u. nicht heimischen Arten	III	0,263
	Einzelbäume	--	
* Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Drachenfels 2021), ** Rote Liste der Biotoptypen in Nds. (Drachenfels (2024)			
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe 0: sehr geringe bis keine Bedeutung; Wertstufe I: geringe bis sehr geringe Bedeutung; Wertstufe II: geringe Bedeutung; Wertstufe III: mittlere Bedeutung; Wertstufe IV: hohe Bedeutung; Wertstufe V: sehr hohe bis herausragende Bedeutung			

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Eine sehr geringe ökologische Wertigkeit ist bei den befestigten Wegeflächen vorhanden.

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung bislang weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Brut- und Gastvögel, Fledermäuse

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Nieders. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel: wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel: wertvolle Bereiche 2008-2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Die im Plangebiet vorkommenden Laubbäume stellen potenzielle Lebensräume für Brutvögel dar. Dabei bieten die Bäume zum einen Habitatstrukturen als Sing- und Ansitzwarten. Zum anderen sind in den Bäumen während der Biotopkartierung und Inaugenscheinnahme im November 2025 größere und kleinere Asthöhlen sowie einzelne Nistkästen festgestellt worden, die als geeignete Lebensstätten für Höhlenbrüter dienen können. Einzelne Nester von Vögeln waren in den Bäumen zudem erkennbar. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die intensive Grünlandbewirtschaftung sowie die Nutzung für den Pferdesport, den Verkehr auf den Straßen und Wirtschaftswegen sowie die Siedlungsstrukturen ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft hier ganz überwiegend aus einem breiten Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören beispielsweise Ringeltaube, Kohl- und Blaumeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Buch- und Grünfink, Elster, Kleiber, Dompfaff sowie weitere Singvogelarten. Insbesondere bei den älteren Laubbäumen ist auch mit der gelegentlichen Nutzung durch Spechte zu rechnen, zumal Spuren der Nahrungssuche vorhanden sind. Aufgrund der vielen Großbäume und der Nistkästen ist jedoch auch mit einem potenziellen Vorkommen gefährdeter Arten zu rechnen. Hierzu zählen vor allem höhlenbewohnende Arten wie der Kleinspecht, Star und Trauerschnäpper (Rote Liste 3 in Niedersachsen/Bremen - KRÜGER & SANDKÜHLER 2021- sowie Rote Liste 3 in Deutschland - RYSLAWY et al. 2020). Auch ein Vorkommen von Grauschnäpper und Feldsperling (Vorwarnliste in Niedersachsen/Bremen und Deutschland) und Gartenrotschwanz (Vorwarnliste in der Rote Liste Region Tiefland Ost) ist aufgrund der Vielfältigkeit an Altholzbeständen und Sträuchern durchaus möglich. Des Weiteren kann ein potenzielles Vorkommen des nach BNatSchG streng geschützten Grünspechts nicht ausgeschlossen, welcher ebenfalls Altholzbestände im Siedlungsbereich als Brutplatz nutzt und offene Rasenflächen als Nahrungshabitat

nutzen könnte. Großvogelnester oder sonstige Hinweise auf eine Nutzung als Brutplatz durch Greifvögel wurden nicht gefunden.

Die Grünlandflächen sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung als Weide sowie bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, den Gehölzbestand sowie die Störungen durch den Verkehr und Prädatoren für Bodenbrüter des Offenlandes (z. B. Feldlerche, Kiebitz) aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv. Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüter, wie z. B. dem Fasan, sind im Plangebiet jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Fasane finden hier Brutstandorte an Flächenrändern entlang von Wegrainen oder Gehölzbeständen, die Deckung bieten. Die Vogelart ist allgemein häufig vertreten und im Bestand nicht gefährdet. Hinweise auf Brutvorkommen im Plangebiet liegen jedoch nicht vor. Nahrungssuchende Störche sind als Gastvögel zu erwarten.

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen sich die Säugetiere im Sommer v. a. tagsüber und im Winter ganztags aufhalten. Quartiermöglichkeiten finden sich generell in größeren Bäumen mit Höhlen, Spalten oder abstehender Rinde oder in Gebäuden.

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölzstrukturen stellen potenzielle Lebensräume für Fledermäuse dar. Dabei handelt es sich zum einen um die in den Bäumen vorkommenden Asthöhlen und Spalten, die bei entsprechender Größe von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Zum anderen bieten die linearen Gehölzstrukturen und die Gewässer im Plangebiet Jagd und Nahrungsmöglichkeiten für Fledermäuse. Die Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse sind im nahen Umfeld zudem von hoher Bedeutung, da gut strukturierte, Baumreihen mit dazwischen liegenden Wiesen, Gewässerstrukturen sowie im Siedlungsbereich auch ältere Gebäude vorhanden sind. Zu erwarten ist daher ein potenzielles Vorkommen von Großem Abendsegler, Rauhaut- und Wasserfledermaus sowie Braunes Langohr, von denen insbesondere Rauhaut- und Wasserfledermaus gerne in Gewässernähe jagen. Eine Nutzung des Plangebietes von Gebäude bewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum ist ebenfalls anzunehmen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus.

Im Gebäudebestand sind nach einer Inaugenscheinnahme während der Biotoptypenkartierung keine Spalten, Nischen oder Risse festgestellt worden, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse geeignet wären. Äußere Schäden an Dächern oder Fassaden sind nicht erkennbar, sodass davon auszugehen ist, dass derzeit keine hinreichenden Einflugmöglichkeiten bestehen.

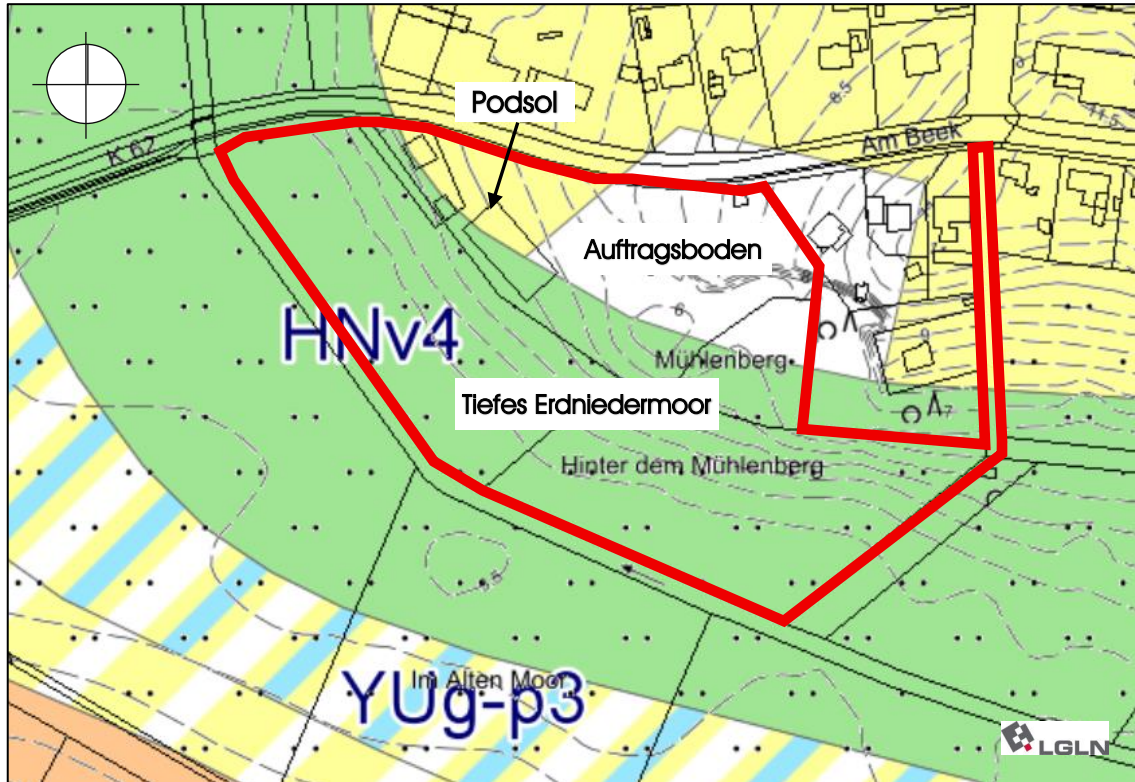
Der größere Gartenteich sowie die südlich verlaufende Quabbenbeek stellen ferner potenzielle Laichgewässer für Amphibien wie z. B. den Teichfrosch, die Erdkröte sowie den Grasfrosch dar. Sommerlebensräume, wie Gebüsche, Gewässerufer, Saumbiotope und Grünland, welche nach der Paarungszeit aufgesucht werden, sind im Plangebiet ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus sind auch Winterquartiere im Plangebiet möglich.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (November 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2026)

Im nördlichen Teil des Plangebietes kommen laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) sandige Podsolböden und eine anthropogen entstandene Auftragsfläche vor, während im Süden tiefes Erdniedermoor zu finden ist. Die Böden sind nicht als seltene Böden (LBEG 2026) eingestuft.



Bodentypen im Plangebiet (NIBIS 2026)

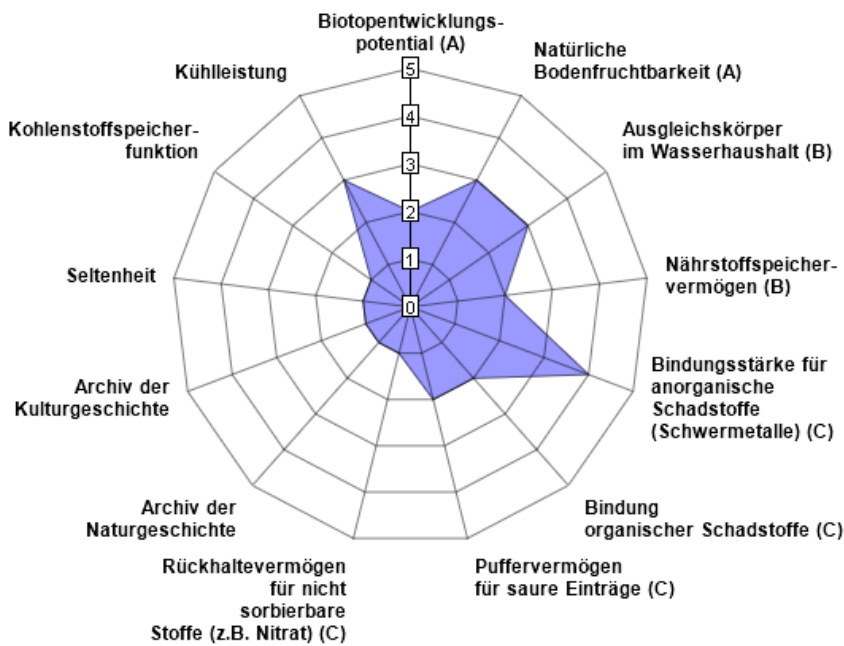
Die Bewertung und grafische Darstellung der Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten für die Bodentypen Podsol und tiefes Erdniedermoor erfolgt auf der Grundlage der Bodenkundlichen Netzdiagramme des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026). Für den Auftragsboden ist aufgrund der erheblichen Veränderung der Bodenstrukturen keine Bodenfunktionsbewertung erfolgt.

Bewertungsstufen der Bodenfunktionserfüllung und Empfindlichkeit

Stufe	Bedeutung
1	sehr geringe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
2	geringe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
3	mittlere Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
4	hohe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
5	sehr hohe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit

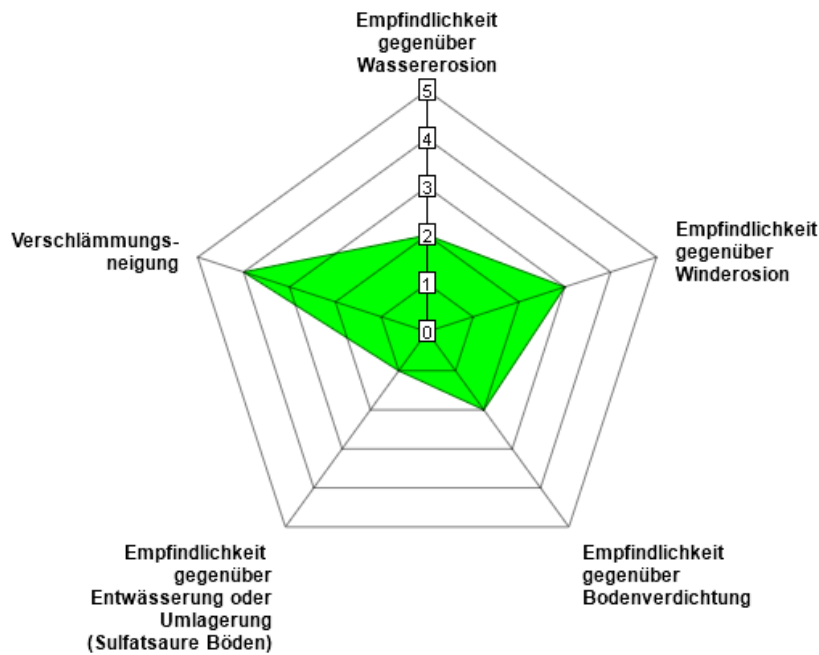
Bei der Betrachtung ist auf die hohe Erfüllung einzelner Funktionen geachtet worden, da diese Rückschlüsse auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden geben. Darüber hinaus sind jedoch auch die derzeitigen Vorbelastungen und Beeinträchtigungen der Böden, z. B. durch Befestigungen, anthropogene Nutzungen, bei der Gesamtbewertung berücksichtigt worden.

Podsol – Bodenfunktionen und Bodenempfindlichkeiten



Bodennetzdiagramm: Bodenfunktionserfüllung „Podsol“ (LBEG 2026)

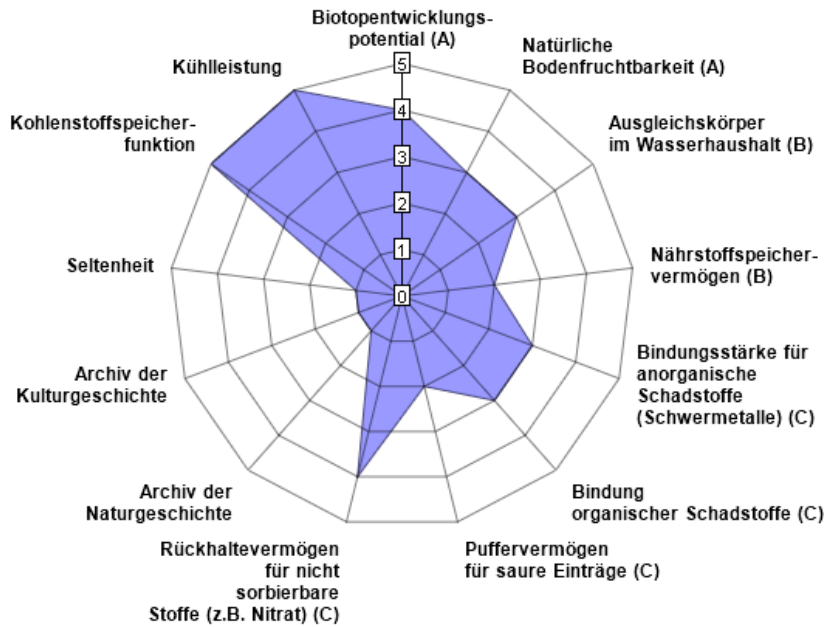
Aus dem Netzdiagramm „Bodenfunktionserfüllung“ (NIBIS 2026) geht hervor, dass die im Plangebiet vorkommenden Podsolböden mit Ausnahme der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) keine besonderen Bodenfunktionen aufweisen.



Bodennetzdiagramm: Bodenempfindlichkeiten „Podsol“ (LBEG 2026)

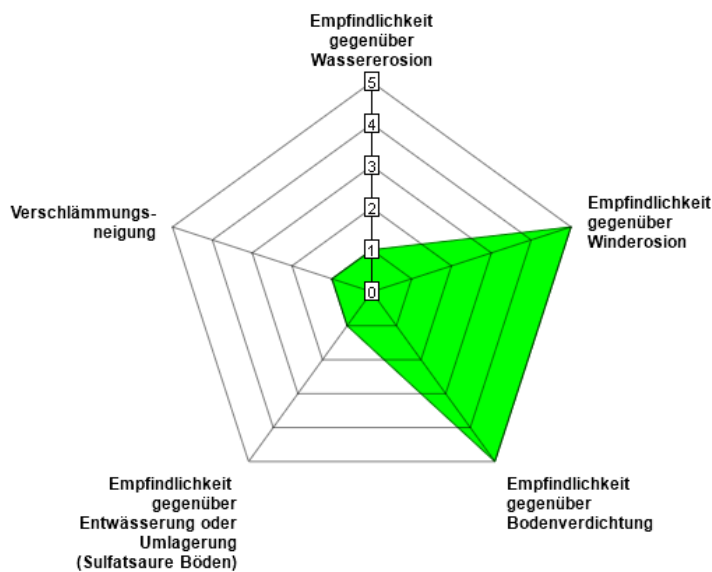
Die im Plangebiet anstehenden Podsolböden weisen laut Bodennetzdiagramm „Bodenempfindlichkeit“ (NIBIS-Kartenserver 2026) eine relativ hohe Verschlammungsneigung auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist als mittel bewertet. Alle anderen Empfindlichkeiten sind als sehr gering einzustufen.

Tiefes Erdniedermoor – Bodenfunktionen und Bodenempfindlichkeiten



Bodennetzdiagramm: Bodenfunktionserfüllung „Tiefes Erdniedermoor“ (LBEG 2026)

Das im Plangebiet existierende tiefe Erdniedermoor besitzt aufgrund des organischen Substrates sowohl eine sehr hohe Kühlleistung als auch eine sehr hohe Funktionserfüllung bei der Kohlenstoffspeicherung. Des Weiteren sind ein hohes Biotopentwicklungspotenzial und ein hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe gegeben.



Bodennetzdiagramm: Bodenempfindlichkeiten „Podsol“ (LBEG 2026)

Das tiefe Erdniedermoor ist durch eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion und Bodenverdichtung gekennzeichnet. Alle anderen Empfindlichkeiten sind als sehr gering einzustufen.

Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich der Bodenfunktionen und -empfindlichkeiten somit feststellen, dass die Podsolböden keine besonderen Funktionen oder Empfindlichkeiten aufweisen. Es handelt sich zudem nicht um seltene Böden, sodass keine besondere Schutzwürdigkeit vorliegt. Die Niedermoorböden sind aufgrund ihrer Verdichtungs- und Erosionsempfindlichkeit sowie der Funktion für den Klimaschutz (Kohlenstoffspeicherung, Kaltluftentstehung) und das Biotopentwicklungspotenzial zwar von bodenkundlicher Bedeutung. Da die im Plangebiet vorkommenden Niedermoorböden jedoch weder als Extremstandort (sehr nasse Standorte) eingestuft sind noch eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder eine besondere kultur- oder naturgeschichtliche Bedeutung aufweisen, ist eine Schutzwürdigkeit nicht festzustellen (vgl. GeoBerichte 8 „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – LBEG 2019). Dies auch unter dem Aspekt, dass es sich nicht um seltene oder naturnahe Böden handelt. Die Auftragsböden weist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Des Weiteren ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Plangebietes die Bodenfunktionen und Bodenstrukturen sowohl im Bereich von Podsolböden als auch bei vorkommenden Niedermoor durch die vorhandene Bebauung sowie versiegelte Zufahrten, Wege und Außenanlagen erheblich gestört sind.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (November 2025), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2026), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2026)

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. An der Südwestseite verläuft die Quabbenbeek, ein Gewässer II. Ordnung. Des Weiteren findet sich ein größerer, künstlich angelegter Teich im bebauten Bereich.

Das Plangebiet befindet sich aktuell noch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kührstedt, sodass die Vorgaben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind. Der Wasserverband Wesermünde führt jedoch ein Verfahren zur Änderung des Wasserschutzgebietes durch, wodurch das Plangebiet künftig nicht mehr innerhalb einer Wasserschutzzone liegen wird.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Norden im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (GOF) und rd. 0,80 m unter GOF im Süden (NIBIS-Kartenserver LBEG 2026). Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei rd. 200 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Im Bereich versiegelter und bebauter Flächen ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung nicht auszuschließen.

Laut dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen“ des Landkreises Cuxhaven (Geoportal 2026) sowie der Starkregenereigniskarte Niedersachsen des Bundesamtes für Geodäsie ist im Südwesten des Plangebietes bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährlich) mit Überflutungen zwischen etwa 0,80 bis 1,70 m zu rechnen, wobei im Bereich der geplanten Bauflächen Wasserstände zwischen rd. 0,30 bis 0,45 m erreicht werden.

Im Südwesten des Plangebietes ist im Bereich mit der höchste Überflutungsgefährdung und den potenziell höchsten Wasserständen bei Starkregenereignissen eine Grünfläche mit zusätzlicher Kennzeichnung Überschwemmungsgebiet sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, sodass der Retentionsraum der Quabbenbeek nicht reduziert wird. Im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen für die Tierhaltung wie Futterraufen oder Unterstände sowie Weidezäune sind hier zugelassen.

Schutzgut Klima

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (November 2025), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2026), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2026)

Die bebauten Bereichen weisen keine besondere Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung auf. Die Grünlandflächen sind aufgrund des Vorkommens von Niedermoorböden und der höheren Grundwasserstände für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Der großkronigen Laubbäume sind über Luftfilterung und Beschattung für das Kleinklima aktiv. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen für den benachbarten Siedlungsbereich, da hier aufgrund der Durchgrünung und der überwiegend geringen städtebauliche Dichte kein klimatischer Belastungsraum vorliegt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (November 2025), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet wird durch die dörflichen Siedlungsstrukturen im Norden, den markanten Baumbestand sowie den von Grünlandflächen geprägten Niederungsbereich der Quabbenbeek geprägt. Die Bebauung ist im Norden durch vorhandenen Gehölzstrukturen visuell eingebunden. Der Verlauf der Quabbenbeek und der Niederungsbereich mit den Weidenflächen werden von den bebauten Grundstücken weitgehend abgeschirmt, sodass Blickbeziehungen nur von Nordwesten von der Kreisstraße möglich sind. Durch den Gartenbereich, die markanten Bäume und eine extensiv genutzte Wiesenflächen ergibt sich ein gut strukturierter Ortsrand. Hervorzuheben ist ferner das zur Quabbenbeek abfallende Gelände. Die linearen Gehölzstrukturen am Gewässerlauf und im Grünland gliedern den Niederungsbereich und binden den Siedlungsbereich landschaftlich weiter ein. Typische Weide- und Wiesenflächen setzen sich südlich der Quabbenbeek fort, während sich östlich und nördlich des Plangebietes weitere von Gehölzbeständen eingegrünte Bebauungen und Landwirtschaftsflächen befinden. Insofern ist im Plangebiet eine höhere Strukturvielfalt und Eigenart gegeben.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes in der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes" (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) ist dem Bereich des Plangebietes eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuweisen.

Schutzgut Mensch

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung und örtliche Erhebungen (November 2025), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2026)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht erkennbar.

Boden- und Baudenkmale sind nicht verzeichnet.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (November 2025), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Innerhalb des Plangebiet sind bebauten Grundstücksbereiche, ein befestigter Wirtschaftsweg, Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen vorhanden.

6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft vorerst erhalten bleibt.

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Darüber hinaus erfolgt eine temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen für Baumaterialien und Fahrzeuge. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

Negative Auswirkungen auf Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien können durch gezielte Schutzmaßnahmen wie z. B. Bauzeitenregelungen, Erhalt von Gehölzen, endoskopische Untersuchung vor der Fällung von Bäumen, Amphibienschutzzaun vermieden und vermindert werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden weisen eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit und Verschlammungsneigung auf, sodass während der Bauphase entsprechende Bodenschutzmaßnahmen berücksichtigt werden sollten.

Schadstoffeinträge und damit die Schadstoffakkumulation im Boden durch unsachgemäßen Umgang mit Bau- und Betriebsmitteln können durch die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Baubetriebes vermieden werden.

Für das Abstellen von Baumaschinen, die Lagerung von Baumaterialien und den Baustellenverkehr sollten ausschließlich die Bauflächen sowie Straßen- und Wegeflächen genutzt werden, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Kronen- und Wurzelbereiches zu erhaltender Gehölze sowie den Verlust weiterer Biotopflächen zu vermeiden.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte zudem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Verwendung von Baggermatten) entgegengewirkt werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Festsetzung von Bauflächen des dörflichen Wohngebietes (MDW) im Niederungsbereich und die damit verbundene Neubebauung werden im Wesentlichen Intensivgrünlandflächen der Moore (GIM) betroffen, sodass Biotope mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) verloren gehen. Des Weiteren ist im Plangebiet im Bereich der Bauflächen und der GFL-Flächen ein Verlust von Baum- und Strauchbeständen mit Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten, da nicht alle vorkommenden Bäume bzw. Gehölzstrukturen mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen wurden, um die Bebaubarkeit nicht erheblich zu beschränken. Demzufolge sind mit der Planung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Es ist jedoch

nicht auszuschließen, dass auch ohne eine Erhaltungsfestsetzung ein Teil der Bäume innerhalb der Bauflächen bestehen bleiben.

Mit dem Erhalt des Gebäudebestandes sowie der existierenden Zufahrten und befestigten Außenflächen sind keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Die vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sollen bestehen bleiben. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass ggf. einzelne Bauten oder Gebäudeteile abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die im Norden des Plangebiets, im Nahbereich der Kreisstraße vorhandenen Siedlungsgehölze sowie einzelne Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt, um negative Auswirkungen auf den Biotopbestand und die Lebensraumfunktionen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Aus diesem Grund werden auch der gut strukturierte Hausgarten und der große Gartenteich erhalten und als Grünfläche bzw. als Wasserfläche dargestellt.

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene von der Kreisstraße ausgehende private Zufahrt (GFL-Fläche), die zu den südlich liegenden Bauflächen führt, ist so platziert worden, dass die bereits vorhandene Zufahrt sowie sich anschließende befestigte Flächen genutzt werden. Dies dient dazu Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand soweit wie möglich zu vermeiden. Die entlang der Kreisstraße stehenden Bäume werden planungsbedingt nicht betroffen.

Durch die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen und des befestigten Wirtschaftsweges im Osten ergeben sich keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Die südlich des festgesetzten dörflichen Wohngebietes im Niederungsbereich der Quabbenbeek liegenden Grünlandflächen bleiben bestehen und können als Weide- oder Wiesenfläche genutzt werden. Mit dem Erhalt wird zum einen der im dörflichen Wohngebiet zulässigen Tierhaltung Rechnung getragen. Zum anderen berücksichtigt die Abgrenzung der Bauflächen und die Festsetzung der Grünfläche das im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellte Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“, die Sicherung des Überschwemmungs- und Retentionsbereich der Quabbenbeek sowie den Erhalt von Biotopen mit mittlerer ökologischer Bedeutung. Vorhandene Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind hier zu erhalten. Überdies ist zur landschaftlichen Einbindung der Neubebauung am nördlichen Rand der Grünfläche die Anlage von Hecken vorgesehen, die zum Erreichen der Wiesen- und Weideflächen nur einmal je Grundstück durch eine Zufahrt unterbrochen werden dürfen. Somit werden potenzielle Lebensraumfunktionen für Vögel, Fledermäuse und Amphibien erhalten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermieden.

Mit der vorgesehenen Nutzungsextensivierung im Bereich der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt einerseits die Entwicklung von Extensivgrünland im Niederungsbereich. Andererseits wird das im Osten der Bestandsbebauung vorhandene Extensivgrünland erhalten und in gewissem Umfang ökologisch aufgewertet.

Der Gewässerlauf der Quabbenbeek bleibt unverändert bestehen und wird planungsbedingt nicht verändert. Die Erhaltung des im Böschungsbereich vorhandenen Gehölzbestandes ist nicht textlich festgesetzt worden. Sofern für die Gewässerunterhaltung dennoch Bäume entfernt werden müssten, sollte eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Durch artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen kann dem Entstehen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegengewirkt werden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ in Anspruch genommen. Einer Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft ist aufgrund der Abgrenzung der Bauflächen und der Festsetzung der Grünfläche mit Zweckbestimmung: Wiese und Weide sowie durch die randliche Eingrünung der Neubebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Flächen verändert und gestört werden. Durch die Bodenbewegungen und den Abtrag des Oberbodens, die baubedingten Versiegelungen sowie die Veränderung des Bodengefüges wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt.

Die Inanspruchnahme vorhandener bebauter und befestigter Flächen im dörflichen Wohngebiet stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind so festgesetzt worden, dass sich im Bereich des Dorfgebietes und der Einzelhausbebauung über den Bebauungsbestand hinaus keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen ergeben werden. Die Nutzung vorhandener Zufahrten sowie des befestigten Wirtschaftsweges für die Erschließung führt nicht zu erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden, sondern hilft, zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden.

Durch den Erhalt von Grünlandflächen im Südwesten des Plangebietes bleibt der überwiegende Teil des Tiefen Erdniedermoores mit Funktion für den Klimaschutz und die Kaltflutentstehung bestehen, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Zugleich wird dem Überschwemmungs- und Retentionsbereich der Quabbenbeek Rechnung getragen. Durch die Wiesen- und Weidenutzung wird der Gefahr von Schäden durch Winderosion entgegengewirkt. In den Bereichen mit extensiver Nutzung können die Bodenfunktionen zudem verbessert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässigen Materialien bei den Stellplätzen, das Verbot von Schotter- und Kiesgärten und der Dachbegrünung trägt zur Vermeidung von Eingriffen in den Boden bei und erhält die Retentionsfunktion.

Aufgrund der hohen Verschlammungsneigung der Podsolböden und der hohen Verdichtungsempfindlichkeit der Niedermoorstandorte sollten während der Bauphase entsprechend Bodenschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz, zum Umgang mit Gefahrstoffen sowie zur Abfallentsorgung können Auswirkungen auf das Schutzgut Boden grundsätzlich vermindert werden.

Durch die Planung werden weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden, schutzwürdige Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen.

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse ist das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in geeigneten Rückhaltungen zu sammeln und nur gedrosselt der Quabbenbeek zuzuführen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei den Stellplätzen und Zufahrten sowie durch die Dachbegrünung kann zudem der Oberflächenwasserabfluss vermindert werden.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen. Die Quabbenbeek bleibt unverändert bestehen und der größere Gartenteich wird erhalten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind mit Blick auf die höchste Überflutungsgefährdung und die potenziell höchsten Wasserstände bei Starkregenereignissen eine Grünfläche mit zusätzlicher Kennzeichnung Überschwemmungsgebiet sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, sodass der Retentionsraum der Quabbenbeek nicht reduziert wird. Im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen ist

daher die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen für die Tierhaltung wie Futterraufen oder Unterstände sowie Weidezäune sind hier zugelassen. Tierhalter haben bei Hochwasser eigenständig für die Sicherheit ihrer Tiere Sorge zu tragen.

Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da das Plangebiet künftig außerhalb des Wasserschutzgebietes Kühnstedt liegen wird.

Schutzgut Klima und Luft

Die Grünlandflächen weisen eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung auf. Des Weiteren sind die Gehölzstrukturen für das Kleinklima wirksam. Insofern sind mit der planungsbedingten Inanspruchnahme von Grünlandflächen durch die Bauflächen und dem Verlust von Bäumen bei einer Neubebauung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft verbunden. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen aufgelockerten Bebauung mit Gärten mit hinreichender Durchlüftung ist jedoch davon auszugehen, dass sich im Plangebiet kein klimatischer Belastungsraum entwickeln wird. Dachbegrünungen ragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und die Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei.

Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sind die Dächer von Nebenanlagen mit flacher Dachneigung zu begrünen. Sofern die Dächer dieser Nebengebäuden jedoch für den Einbau von Solarmodulen und damit für die Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung anteilig oder gänzlich verzichtet werden. Mit der Verwendung von Solaranlagen für die Strom-/Wärmegewinnung und der vorgesehenen Dachbegrünung wird dann auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Schotter- und Kiesgärten sind versiegelte Flächen. Da Niederschlagswasser nicht versickern kann, die Steine die Wärme speichern, an die Umgebung abgeben und somit gerade in den immer heißeren Sommern die Umgebungstemperatur unnötig erhöhen und die Flächen Tieren weder Lebensraum noch Nahrung bieten, werden Schotter- und Kiesgärten auf den Baugrundstücken als Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Klima/Luft, Boden und Wasser ausgeschlossen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der geplanten Neubebauung und der Inanspruchnahme von Grünlandflächen sowie dem Verlust von Gehölzstrukturen wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern und sich der Siedlungsbereich weiter in den freien Landschaftsraum hinausschieben. Da dadurch überwiegend Bereiche mit mittlerer bis höherer Bedeutung für das Landschaftsbild in Anspruch genommen werden, sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Durch die geplante südwestliche Eingrünung des Baugebietes mit Heckenstrukturen, der Festlegung einer ortstypischen Bauweise, Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie den örtlichen Bauvorschriften können negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermindert und vermieden werden. Mit der Pflanzung von Obstbäumen auf den privaten Grundstücken wird das Ortsbild dörflich gestaltet. Durch den Erhalt von Gehölzstrukturen im Norden wird sich das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches hier nicht wesentlich verändern.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild trägt außerdem der Erhalt der Grünlandflächen im Südwesten des Plangebietes bei, da hier die ortstypische Weidenutzung fortgeführt wird und der Niederungsbereich der Quabbenbeek von Nordwesten weiterhin erlebbar bleibt. Die entlang des Gewässerlaufes stehenden Gehölze bewirken eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes und sollten daher, nach Möglichkeit auch bei einer Gewässerunterhaltung weitestgehend bestehen bleiben.

Um für das Wohnhaus „Am Beek 20“ wie bisher einen Blick über den Garten in den Niederungsbereich zu ermöglichen und die Freiraumqualität zu erhalten, ist im Bereich der südlichen Bauflächen eine Einschnitt in den überbaubaren Flächen vorgesehen worden. Damit wird erreicht, dass in der Blickachse keine Baukörper errichtet werden können.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Neubebauung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Nutzung der vorhandener Erschließungsanlagen und bereits bebauter Siedlungsflächen kann der Flächenverbrauch jedoch reduziert werden.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Geestland liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

6.6 Geprüfte Planungsvarianten

Auf die Festsetzung einer Baufläche südwestlich des Grundstücks „Am Beek 18“ ist verzichtet worden, um mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Neubauten zu vermeiden, die Freiraumqualität und die Sichtbeziehungen zur Quabbenbeek zu erhalten.

Durch den Geländeversatz zur Kreisstraße und den schmalen Grundstückszuschnitt ist hier außerdem eine direkte Erschließung von der Kreisstraße problematisch, sodass diese Erschließungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt wurde.

Die Aufnahme einer weiteren Baufläche östlich des Gartenareals ist nicht erfolgt, um das Extensivgrünland zu erhalten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden.

6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Abgrenzung der Baufläche und Festsetzung einer Grünfläche für die Weide- und Wiesennutzung, keine baulichen Anlagen für die Tierhaltung mit Ausnahme von z. B. Futterraufen – Ziel: Erhalt des Niederungsbereiches der Quabbenbeek, Reduzierung der Inanspruchnahmen von Niedermoorböden, Erhalt des Überschwemmungs- und Retentionsbereich, Vermeidung von Hochwassergefahren
- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Bauweise, Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie von örtlichen Bauvorschriften – Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Reduzierung der Versiegelungen durch Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Zufahrten – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser

- Erhalt des größeren Gartenteiches sowie der Quabbenbeek – Ziel: Erhalt der Lebensraumfunktionen für Amphibien und der Funktion für den Wasserhaushalt, Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse – Ziel: Vermeidung einer übermäßigen Belastung von Oberflächengewässern und einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. des Schutzgutes Wasser
- Pflanzung eines Obstbaumes einer traditionellen Art auf jedem privaten Grundstück bei einer Neubebauung – Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von Lebensräumen für heimische Tierarten
- Erhalt von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen, Beachtung der Vorschriften zum Baumschutz bei der Durchführung von Baumaßnahmen – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, Erhalt des Kleinklimas
- Anlage einer Heckenstruktur im Südwesten, Einfriedung der Grundstücke mit Hecken – Ziel: landschaftliche Einbindung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Ausschluss von flächenhaften Kies- und Schottergärten auf den Grundstücken – Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten und Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung (Erhalt von Versickerungsflächen/ Reduzierung der Umgebungstemperatur), Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Nutzung regenerativer Energien für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Dachbegrünung bei Garagen und Carports – Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Reduzierung von Gehölzfällungen auf ein Mindestmaß – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, Erhalt des Kleinklimas und potenzieller Lebensräume für heimische Tierarten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsvorkehrungen (z. B. Bauzeitenregelungen) – Ziel: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG

Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtenreuer Auf- und Abtrag) entgegen gewirkt werden. Mit Blick auf die hohe Verschlämmungsneigung und Verdichtungsempfindlichkeit der Böden sollten insbesondere während der Bauphase entsprechend bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden. Es gilt ein generell schonender Umgang mit dem Boden

gemäß DIN 18915 Bodenarbeiten und DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben während der Bauausführung.

Schadstoffeinträge in den Boden durch unsachgemäßen Umgang mit Bau- und Betriebsmitteln können durch die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Baubetriebes vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die existierenden Grünlandflächen extensiv zu nutzen. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten. Im Bereich der Grünlandflächen ist eine extensive Wiesenutzung mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab dem Ende Juni des Jahres durchzuführen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. Entlang des Grabens ist ein 2,00 m breiter Saum in mehrjährigem Rhythmus zu mähen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Die maximal zulässige Tierzahl beträgt in der Zeit vom 01.07. bis 31.10. maximal 3 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar. Bei einer sogenannten Winterbeweidung vom 01.11. bis 01.03. sind maximal 1,5 GV pro Hektar zulässig. Eine Pflegeschnitt ab September ist zulässig, um eine Kurzrasigkeit der Flächen im Frühjahr zu erzielen und einer eventuellen Verbuschung entgegenzuwirken.

Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration und Umbruch, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind unzulässig. Die Lagerung von Heu- oder Rundballen ist nicht zulässig. Walzen, Schleppen, Rüschen u. an Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nur bis Mitte März zulässig.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

- eine Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen
- durch die Nutzungsextensivierung eine Verbesserung bzw. Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch die Anlage von extensivem Grünland zu fördern

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung erfolgt durch die Stadt Geestland.

Zu diesem Zweck sollte die Stadt Geestland regelmäßig Begehungen durchführen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei sollten insbesondere der Erhalt der Gehölzstrukturen und das Freihalten des Grünlandbereiches von baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (keine Schotter- oder Kiesgärten) sowie zu den Einfriedungen geprüft werden.

Zusätzlich können in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationen zurückgegriffen werden.

6.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch und sonstige Sachgüter sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Des Weiteren ist eine Biotoptypenkar-

tierung und eine Inaugenscheinnahme vorhandener Gehölze und Gebäude im November 2025 erfolgt.

Für die Planung werden folgende Gutachten noch erstellt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen:

- Boden- und Baugrundgutachten
- Ergänzung der Biotoptypenkartierung durch eine weitere Begehung im Mai/ Juni 2026

6.10 Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung möchte die Stadt Geestland die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes in der Ortschaft Elmlohe schaffen. Planungsbedingt ist mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/ Fläche sowie mit Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten oder können durch Maßnahmen zum Klimaschutz vermieden und vermindert werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind mit der Planung nicht verbunden. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird durch Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung entgegengewirkt. Der Erhalt von Gehölzbeständen, des grünlandgeprägten Niederungsbereiches, einer Garten- und Wiesenfläche sowie des Gartenteiches tragen ebenso zur Vermeidung von Eingriffen bei wie die Inanspruchnahme bereits bebauter Areale. Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes über Grünlandextensivierung sowie über externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

7. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation wird nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), MDW 1 (0,222 ha), versiegelte Fläche	0,178 x 0,00	0,000
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), MDW 1, Frei-/ Außenflächen	0,044 x 0,60	0,026
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), MDW 2 (0,282 ha), versiegelte Fläche	0,127 x 0,00	0,000
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL), MDW 2, Frei-/ Außenflächen	0,155 x 0,60	0,093
Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PHZ), versiegelte Fläche	0,044 x 0,00	0,000
Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PHZ), Hausgarten	0,053 x 1,00	0,053
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,197 x 1,40	0,276
befestigter Weg (OVW)	0,079 x 0,00	0,000
Intensivgrünland auf Moorböden mit Baumbestand (GIM/ HB)	2,161 x 1,30	2,809
sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)	0,226 x 1,60	0,362
künstlich angelegtes Stillgewässer/ Gartenteich (SXZ)	0,047 x 1,00	0,047
Baumbestand/ Brombeer-Lianengestrüpp (HBE/ BRR)	0,112 x 1,80	0,202
Siedlungsgehölz (HSE), heimische u. nicht heimische Arten (HSE)	0,263 x 1,60	0,421
Einzelbäume	---	---
Eingriffswert		4,289

WE = Werteinheit

Planung - intern	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
MDW 1 Dörfliches Wohngebiet (ODL) – GRZ gesamt 0,80, versiegelte Fläche 0,222 ha x 0,80 = 0,178 ha	0,178 x 0,00	0,000
MDW 1 Dörfliches Wohngebiet (ODL) – GRZ gesamt 0,80, sonstige Frei- und Außenflächen 0,044 ha	0,044 x 0,60	0,240
MWD 2 - Dörfliches Wohngebiet (ODL)– GRZ gesamt 0,45, versiegelte Fläche 0,282 ha x 0,45 = 0,127 ha	0,127 x 0,00	0,000
MDW 2 Dörfliches Wohngebiet MDW 2 (ODL) – GRZ gesamt 0,45, sonstige Frei- und Außenflächen 0,541 ha	0,155 x 0,60	0,093
Dörfliches Wohngebiet – Neubebauung - GRZ 0,45, versiegelte Flächen 0,702 x 0,45 = 0,316	0,316 x 0,00	0,141
Dörfliches Wohngebiet – Neubebauung - GRZ 0,45, unversiegelte Flächen, sonstige Freiflächen)	0,386 x 0,60	0,232
MDW 2 - Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PHZ), versiegelte Fläche	0,044 x 0,00	0,000
MDW 2 - Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/ PHZ), Hausgarten	0,053 x 1,00	0,053
Hausgarten mit Großbäumen (PHG) – private Grünfläche	0,197 x 1,40	0,276
künstlich angelegtes Stillgewässer/ Gartenteich (SXZ) - Wasserfläche	0,047 x 1,00	0,047
befestigter Weg (OVW) – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,079 x 0,00	0,000
Siedlungsgehölz aus heimischen u. nicht heimischen Arten (HSE) – Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,263 x 1,60	0,421
Intensivgrünland auf Moorböden mit Baumbestand (GIM/ HB) - Grünfläche: Weide und Wiese	1,298 x 1,30	1,687
Baumbestand/ Brombeer-Lianengestrüpp (HBE/ BRR) - Grünfläche: Weide und Wiese, Erhalt vorhandener Gehölze	0,112 x 1,80	0,202
Erhalt sonstige feuchtes Extensivgrünland (GEF) - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft –	0,226 x 1,60	0,362
Grünlandextensivierung, Entwicklung von Extensivgrünland mit Anklängen an mesophiles Grünland (GEF/ GMS) - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,161 x 1,60	0,258
Einzelbäume	---	---
Kompensationswert		4,012

Bilanzierung

Kompensationswert	4,012 WE
- Eingriffsflächenwert	- 4,289 WE
Summe	- 0,274 WE

WE = Werteinheit

Innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,247 Werteinheiten, das extern auszugleichen ist. Des Weiteren ist für den Verlust von Laubbäumen eine Ersatzpflanzung vorzusehen. Für den externen Ausgleich können an anderer Stelle Kompensationsflächen bereitgestellt werden oder es erfolgt eine vertragliche Vereinbarung über Kompensationsleistungen z. B. mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven oder den Niedersächsischen Landesforsten. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Entwurf des Bauleitplanes.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter besonderem Schutz; es ist verboten,

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im November 2025 durchgeführten Biototypenkartierung und Inaugenscheinnahme von Gehölze und Gebäuden.

Im Plangebiet sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, sodass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestände, Gewässer und Grünlandflächen stellen potenzielle Lebensräume für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien dar. Insofern sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu beachten:

⇒ Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sind Gehölzfällungen auf das notwendige Maß zu reduzieren.

⇒ Gehölze dürfen aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./ 29.02. und damit außerhalb der Brutperiode von Vögeln gefällt werden.

⇒ Bäume mit Höhlen und Spalten sind vor der Fällung und Gebäude/ Gebäudeteile vor einem Abriss oder einem wesentlichem Umbau auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütende Vögel durch eine fachkundige Person zu prüfen. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz zu erhaltender Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) und R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), auch im baustellennahen Bereich, zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sind nur im Bereich der Bauflächen und Straßen oder in benachbarten befestigten Flächen abzustellen.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, ist mit den Baumaßnahmen und der Baustelleneinrichtung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) zu beginnen.

⇒ Es ist ferner zu empfehlen, dass während der Bauzeit keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

⇒ Baumaßnahmen sind außerhalb der Hauptlaich- und Wanderzeit von Amphibien durchzuführen. Alternativ ist bei Durchführung von Baumaßnahmen während der Hauptlaich- und Wanderzeit von Amphibien ein Amphibienschutzzaun um die Bauflächen zu errichten.

⇒ Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und zu erhaltende Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

⇒ Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist bei einer Neubebauung für die Außenbeleuchtung nach Möglichkeit eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

⇒ Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten innerhalb der Bauflächen sowie im Bereich befestigter Straßen, Wege und Grundstücksflächen abgestellt werden, um zusätzliche Biotopverluste zu vermeiden.

Grundsätzlich gilt: Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen und der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung befinden sich keine Gebäude oder Objekte, die dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.

Bodendenkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2026) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

Der Stadt Geestland sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittelerkundung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird zur Gefährdungsabschätzung daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Es existiert jedoch eine nicht landwirtschaftliche bzw. nicht gewerbliche Pferdehaltung mit Stallanlagen. Die südlich liegenden Grünlandflächen werden daher eigentümerseitig vorwiegend für diese Pferdehaltung genutzt.

Aufgrund des dörflichen Charakters von Elmlohe und der Prägung durch die Pferdehaltung sind in einem nach TA Luft Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m zudem landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (z. B. östlich und westlich an der Straße „Am Beek“, nordwestlich an der Geesteallee) vorhanden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Pferdehaltung im Plangebiet selbst, der Lage in einem dörflichen Umfeld sowie der künftigen Festsetzung als dörfliches Wohngebiet (Wohnen mit Tierhaltung) ist innerhalb des Plangebietes analog zu einem Dorfgebiet von einem Immissionsrichtwert für Geruch von 15 % Wahrnehmungsstunde auszugehen. Demzufolge sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsimmisionsbelastungen zu erwarten. Eine Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung landwirtschaftlichen Betriebe ist mit dem geplanten dörflichen Wohngebiet überdies nicht verbunden, da bestehende Wohn- und Mischgebiete näher an Betriebsstandorten liegen und somit erstlimittierend wirken.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der Lage in einem ländlich geprägten Raum zu tolerieren sind.

Die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen ist über die öffentlichen Straßen und Wege auch künftig gewährleistet. Eine Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten benachbarter Landwirtschaftsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

Die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz sind zu beachten: Der bei der Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte daher in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung vorgesehen werden.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste.

An der Südwestseite des Plangebietes verläuft die Quabbenbeek, ein Gewässer II. Ordnung. Die Gewässerunterhaltung und Räumung erfolgt derzeit von Südwesten aus über die dort vorhandenen Landwirtschaftsflächen.

Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Siedürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

Daher ist im Plangebiet entlang der Quabbenbeek eine 5,00 m breite von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden, die als Gewässerrandstreifen dienen. Innerhalb der von Bebauung freizuhalten Flächen dürfen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit, Unterhaltung und Räumung des Gewässers sowie zur Ablagerung von Räumgut keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sollte eine Ablagerung von Räumgut im Gewässerräumstreifen nicht möglich sein, hat der Grundstückseigentümer die Entfernung des Räumgutes zu veranlassen. Bei einer Einfriedung von Grundstücksflächen ist ferner darauf zu achten, dass der Gewässerrandstreifen davon unberücksichtigt bleibt. Die Zugänglichkeit des auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Gewässerrandstreifens ist dauerhaft zu gewährleisten, um die notwendige Gewässerunterhaltung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt aktuell noch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kührstedt liegt, sodass die Vorgaben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Der Wasserverband Wesermünde führt jedoch ein Verfahren zur Änderung des Wasserschutzgebietes Kührstedt durch, sodass das Plangebiet künftig nicht mehr innerhalb einer Wasserschutzzone liegen wird. Insofern sind die Errichtung von Neubauten sowie die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen künftig zulässig.

Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung wird auf Kap. 13 verwiesen.

Ausführungen zur Hochwassergefährdung und zum Hochwasserschutz können Kap. 2.1 entnommen werden.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz sicherstellt. Im Bereich neu hinzutretender Bauflächen erfolgt ein Ausbau des Versorgungsnetzes. Grundversorger ist die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet sowie in der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2026) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

Sollte der Grundversorger künftig keine Gasversorgung mehr zur Verfügung stellen, ist die Wärmeversorgung durch die Nutzung alternativer Energiequellen (z. B. die Nutzung und Speicherung Solarenergie, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk) durch den Grundstückseigentümer/ Betreiber sicherzustellen. Die EWE Netz GmbH sollte zudem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 eine Mindestbreite von ca. 1,60 m aufweisen sollten. Sofern die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, sollte ein geeigneter Stationsplatz rechtzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser GmbH oder die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung können sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsträger befinden. Die Lage der Leitungstrassen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Bei Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechende Anträge an die Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträgern, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig abgestimmt werden.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Elmlohe ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Da das Plangebiet aktuell noch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Kührstedt liegt, wäre nach der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung die Schmutzwasserentsorgung nur über eine Schmutzwasserkanalisation oder eine semizentrale Kläranlage (Gruppenkläranlage) zulässig.

Der Wasserverband Wesermünde führt allerdings ein Verfahren zur Änderung des Wasserschutzgebietes Kührstedt durch, sodass das Plangebiet in Zukunft nicht mehr innerhalb einer Wasserschutzzone liegen wird. Die dezentrale Abwasserbeseitigung über neu zu errichtende Kleinkläranlagen auf jedem Grundstück wäre nach Rücksprache mit dem Wasserverband Wesermünde somit künftig zulässig. Eine semizentrale Gruppenkläranlage ist angesichts des geringen Umfanges an Wohneinheiten im Plangebiet jedoch wirtschaftlich nicht tragfähig.

Mit dem Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände ist ferner abgestimmt worden, dass das geklärte Abwasser in das dauerhaft wasserführende Verbandsgewässer Quabbenbeek eingeleitet werden darf.

Gemäß der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht aus dezentralen Anlagen auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke vom 01.01.2014 - inkl. der 1. Änderungssatzung vom 01.01.2019 – hat die Beseitigung des häuslichen Abwasser daher über Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Die Kleinkläranlagen müssen den Vorgaben des ATV-Regelwerkes DWA A 221, der DIN 4261 und der DIN EN 12566 Teil 1 entsprechen und jeweils mit einer biologischen Vorklämung, einer Abwasserbelüftung und einer biologischen Reinigungsstufe ausgestattet werden. Die Kleinkläranlagen müssen außerdem die Ablaufklasse D (erweiterte Abwasserbehandlung) aufweisen. Die technische Ausführung der Kleinkläranlage (z. B. Probeentnahmeschacht) sowie die zulässigen Grenzwerte für die Abwasserbeschaffenheit werden durch den Landkreis Cuxhaven vorgegeben und sind zu berücksichtigen. Die Anträge zur Genehmigung von Kleinkläranlagen sind beim Landkreis Cuxhaven zu stellen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass Abwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt ist.

Oberflächenwasserentsorgung

Für die Planung wird auf der Grundlage eines Boden- und Baugrundgutachtens ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dessen Vorgaben in den Entwurf der Planung einfließen.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung stellen daher lediglich erste Überlegungen dar. Sofern die Böden, gemäß Nachweis über das noch zu erstellende Bodengutachten, eine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzen und der Grundwasserspiegel einen hinreichenden Abstand zur Geländeoberfläche aufweist, soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser möglichst versickert werden. Die hierfür erforderlichen Sickeranlagen sind dann nach dem ATV-Regelwerk zu bemessen und auf den Grundstücken anzulegen. Überschüssiges, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser kann gedrosselt der Quabbenbeek zu geführt werden.

Sofern eine Versickerung aufgrund anstehenden Böden nicht möglich sein sollte, darf das auf den privaten Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gedrosselt dem Gewässer Quabbenbeek zuführen ist. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (mindestens 10-jähriges Regenereignis) zu dimensionieren und zu betreiben. Oberflächenwasser darf dem Gewässersystem

dabei nur gedrosselt mit max. 1,5 l/ s/ ha zugeführt werden. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt. Die Nutzung von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Bezüglich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Grundwassers und von Oberflächengewässern gegen Verunreinigungen (z. B. WHG, AwSV).

Das im Bereich des Wirtschaftsweges anfallende Oberflächenwasser wie bisher im Seitenraum versickern.

Erforderliche wasserrechtliche Anträge auf Einleitungserlaubnisse sowie für die Herstellung der Regensickeranlagen und Regenrückhaltungen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen und dort zu stellen. Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände ist bei der Abstimmung zu beteiligen.

Weitere Ausführungen zur Oberflächenentwässerung erfolgen auf der Grundlage einer Entwässerungskonzeption im Entwurf des Bebauungsplanes.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde. Bei künftigen Baumaßnahmen sind zum Anschluss von Baugrundstücken entsprechende Anträge an den Versorgungsträger zum Ausbau des Trinkwasserleitungsnetzes zu stellen.

Für die Versorgungsleitungen ist eine ausreichende Leitungstrasse, entsprechend dem DVGW-Regelwerk W-400-1 Planung und W-400-2 Bau und Prüfung von Wasserleitungsanlagen, zur Verfügung zu stellen. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Leitungstrassen sind so zu planen und auszuführen, dass Erweiterungen und Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen jederzeit möglich sind.

Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können seitens des Wasserverbandes keine Garantien gegeben werden bzw. sind diese gesondert zu vereinbaren sind.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten sichergestellt.

Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung dennoch die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle, ggf. auch netzunabhängig, im Plangebiet oder der näheren Umgebung erforderlich werden, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Der Wasserverband Wesermünde weist vorsorglich darauf hin, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Cuxhaven und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmer sichergestellt.

Da der Wirtschaftsweg sowie die GFL-Flächen nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, müssen die Anlieger ihre Abfallbehälter sowie den Sperrmüll an die öffentliche Straße „Am Beek“ trans-

portieren. Daher sind dort zwei Standorte für die die Abfallentsorgung mit Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz dargestellt.

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2026) befinden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), sodass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes steht nach Auskunft des LBEG (2026) Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit und großer Setzungsempfindlichkeit (anthropogene Auffüllung, hoher Anteil organischer Stoffe) an. Es ist daher zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technischen Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden. Diese ersetzen jedoch keine Baugrunderkundung.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Verwendung von Baggermatten) entgegengewirkt werden. Es gilt generell, dass ein schonender Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 Bodenarbeiten und DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben während der Bauausführung zu gewährleisten ist.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen und Betriebsmitteln etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

Das Plangebiet befindet sich laut der Rohstoffsicherungskarte des LBEG (2026) weder im Bereich einer Lagerstätte 1. oder 2. Ordnung für die Gewinnung von Rohstoffen noch in einem Gebiet mit potenziellen Vorkommen wertvoller Rohstoffe.

13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

14. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeisterin

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR
Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den

.....

15. ANHANG

- PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 240 "WOHNEN MIT PFERD", ELMLOHE (AUSZUG)
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



MDW ₂	I
—	GRZ 0,30
△ E	GH = 10,0 m

MDW ₁	I
—	GRZ 0,60
△ E	GH = 10,0 m

MDW ₂	I
—	GRZ 0,30
△ E	GH = 10,0 m

STADT GEESTLAND
 LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 240
"WOHNEN MIT PFERD"
 ORTSCHAFT ELMLOHE
 - einschließlich örtlicher Bauvorschriften -
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



- 1.2.2. Dorfgebiete - MDW 1 bzw. 2
(§ 5 a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 bzw. 0,60 2.5. Grundflächenzahl

I bzw. II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

10,0 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

2,96 m **X** 2.8. Bezugspunkt für die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Meter ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

7. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



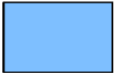
- Abfall - Abfallsammelplatz

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



- Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



- 10.1. Wasserflächen

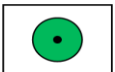


- 10.2. Überschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)



- Erhaltung: Bäume

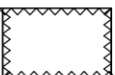


- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Gewässerrandstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

5

- Abstände in Metern



- Aufmaß - nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 5a Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Im Dörflichen Wohngebiet MDW 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig.

3. Hochbauten sind im Dörflichen Wohngebiet MDW 2 so auszubilden, dass sie im Hochwasserfall bis zum potenziellen Wasserstand eines 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100/ Wasserstand 0,45 m) gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Sicherheitsrelevante technische Anlagen sind nur oberhalb dieser Höhe zulässig.

4. Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 2,96 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.

Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude hin an, so darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche, gemessen am zu errichtenden Gebäude, und dem o. g. Bezugspunkt.

5. In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche der Gehölze sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze sind nicht zulässig. Als Wurzelbereich gilt der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche mit einer Tiefe von 1,50 m Tiefe. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R SBB, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen.

6. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 und der R SBB, Ausgabe 2023 - zu schützen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit einer einheimischen, standortgerechten Art durchzuführen.

7. Auf den privaten Grundstücken ist bei einer Neubebauung mindestens ein traditioneller Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

8. Die privaten Grünlandflächen mit Zweckbestimmung: Weide- und Wiesenflächen sind als Weide oder Wiese zu bewirtschaften. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung von Tieren (z. B. Futterraufen, Tränken) oder Unterstände für die Tierhaltung sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Es dürfen nur durchsichtige Weidezäune errichtet werden. Der Gewässerrandstreifen (von Bebauung freizuhalten Fläche) ist von einer Einzäunung auszunehmen.

An der Nordgrenze der privaten Grünflächen ist eine mindestens zweireihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hainbuche, Rotbuche, Salweide, Grauweide und Ohrweide. Für eine artenreiche Pflanzung sind mind. vier verschiedene Gehölze zu verwenden. Gehölze sind in den ersten drei Jahren nach Pflanzung stets durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Heckenpflanzung darf pro Grundstück einmal auf einer Breite von maximal 4,00 unterbrochen werden, um die Erreichbarkeit der Grünlandflächen zu gewährleisten.

9. Die im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft existierenden Grünlandflächen sind extensiv zu nutzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Im Bereich der Grünlandflächen ist eine extensive Wiesennutzung mit einer ein- bis zweimaligen Mahd pro Jahr ab dem Ende Juni des Jahres durchzuführen. Die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. Entlang des Grabens ist ein 2,00 m breiter Saum in mehrjährigem Rhythmus zu mähen.

Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Die maximal zulässige Tierzahl beträgt in der Zeit vom 01.07 bis 31.10. maximal 3 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar. Bei einer sogenannten Winterbeweidung vom 01.11 bis 01.03. sind maximal 1,5 GV pro Hektar zulässig. Eine Pflegeschnitt ab September ist zulässig, um eine Kurzrasigkeit der Flächen im Frühjahr zu erzielen und einer eventuellen Verbuschung entgegenzuwirken.

Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration und Umbruch, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind unzulässig. Die Lagerung von Heu- oder Rundballen ist nicht zulässig. Walzen, Schleppen, Rüschen u. an Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nur bis Mitte März zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben, Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.
2. Für die Dacheindeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die sich in Umgebung einfügen. Stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
3. Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist gedrosselt dem Gewässer Quabbenbeek zuführen. Die hierfür notwendigen Regenrückhaltungen sind nach dem ATV-Regelwerk unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen (mindestens 10-jähriges Regenereignis) zu dimensionieren und zu betreiben. Oberflächenwasser darf dem Gewässersystem dabei nur gedrosselt mit max. 1,5 l/ s/ ha zugeführt werden. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung so zu reinigen, dass sich keine Verschlechterung der Gewässerqualität des Einleitungsgewässers ergibt. Die Nutzung von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.
4. Auf den privaten Grundstücken sind neuanzulegende Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Flächen für das Abstellen von Geräten oder Maschinen oder Betriebsmitteln, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers und von Oberflächengewässern besteht.
5. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachfläche von mehr 10 m² und einer Dachneigung unter 10° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
6. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
 7. Als Einfriedungen sind im Bereich der Baugrundstücke ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Vogelbeere, Weide) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.
 8. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedruckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.
 9. Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden/ Gebäudeteilen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Gebäude sind vor dem Abriss oder wesentlichem Umbau auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütende Vögel (z. B. Schwalben) durch eine fachkundige Person zu prüfen. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaft besetzten Nistplätzen oder von besetzten Baumhöhlen/ -spalten durch Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren.

5. Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Landwirtschaft, sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

6. Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

7. Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene und geplante Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

8. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserwerk Kührstedt geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 16. Oktober 1984 sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten.

9. Gemäß der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht aus dezentralen Anlagen auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke vom 01.01.2014 -inkl. der 1. Änderungssatzung vom 01.01.2019- erfolgt die Beseitigung des häuslichen Abwasser über Kleinkläranlagen.

Kleinkläranlagen müssen den Vorgaben des ATV-Regelwerkes DWA A 221, der DIN 4261 und der DIN EN 12566 entsprechen. Die Kleinkläranlagen müssen außerdem die Ablaufklasse D (erweiterte Abwasserbehandlung) aufweisen. Die technische Ausführung der Kleinkläranlage (z. B. Probeentnahmeschacht) sowie die zulässigen Grenzwerte für die Abwasserbeschaffenheit werden durch den Landkreis Cuxhaven vorgegeben und sind zu berücksichtigen.

10. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Geestland während der Öffnungszeiten eingesehen werden.