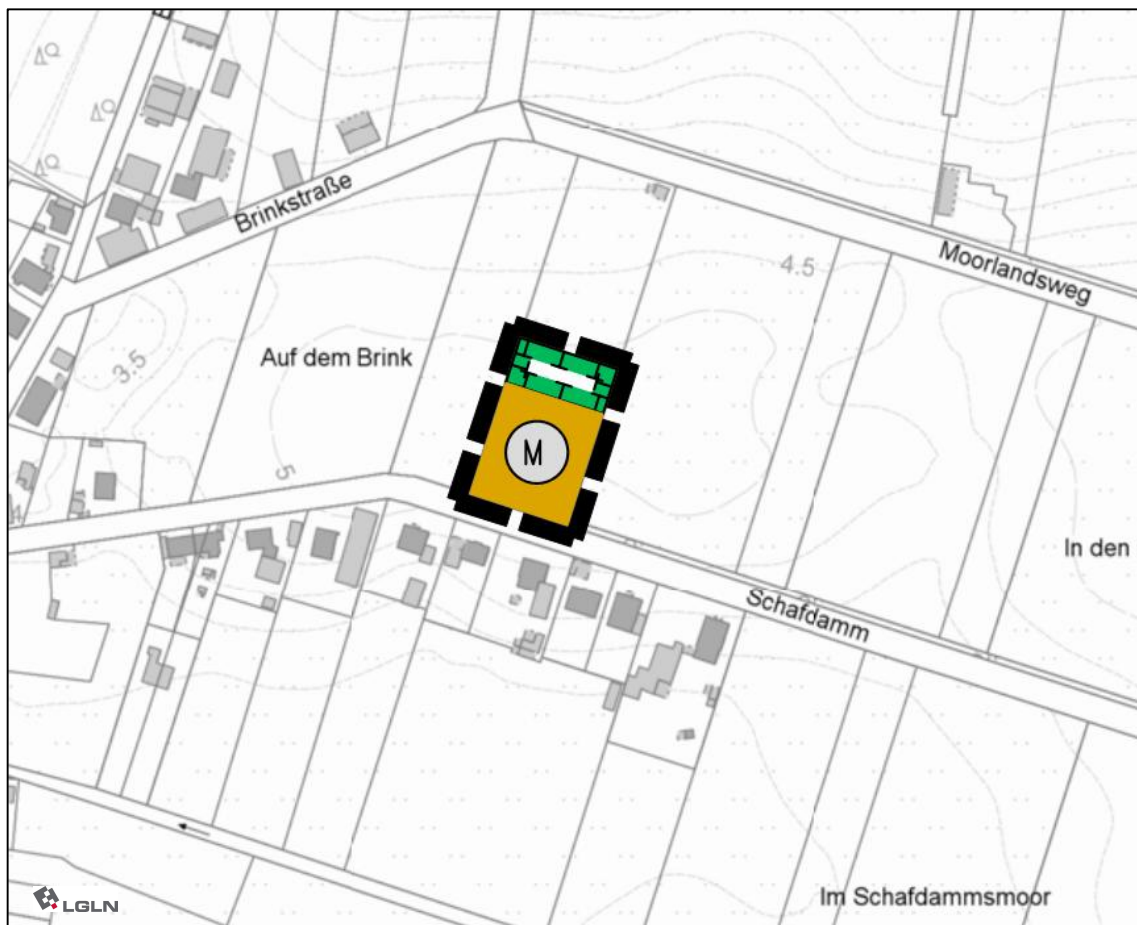


STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH NEUENWALDE



BEGRÜNDUNG

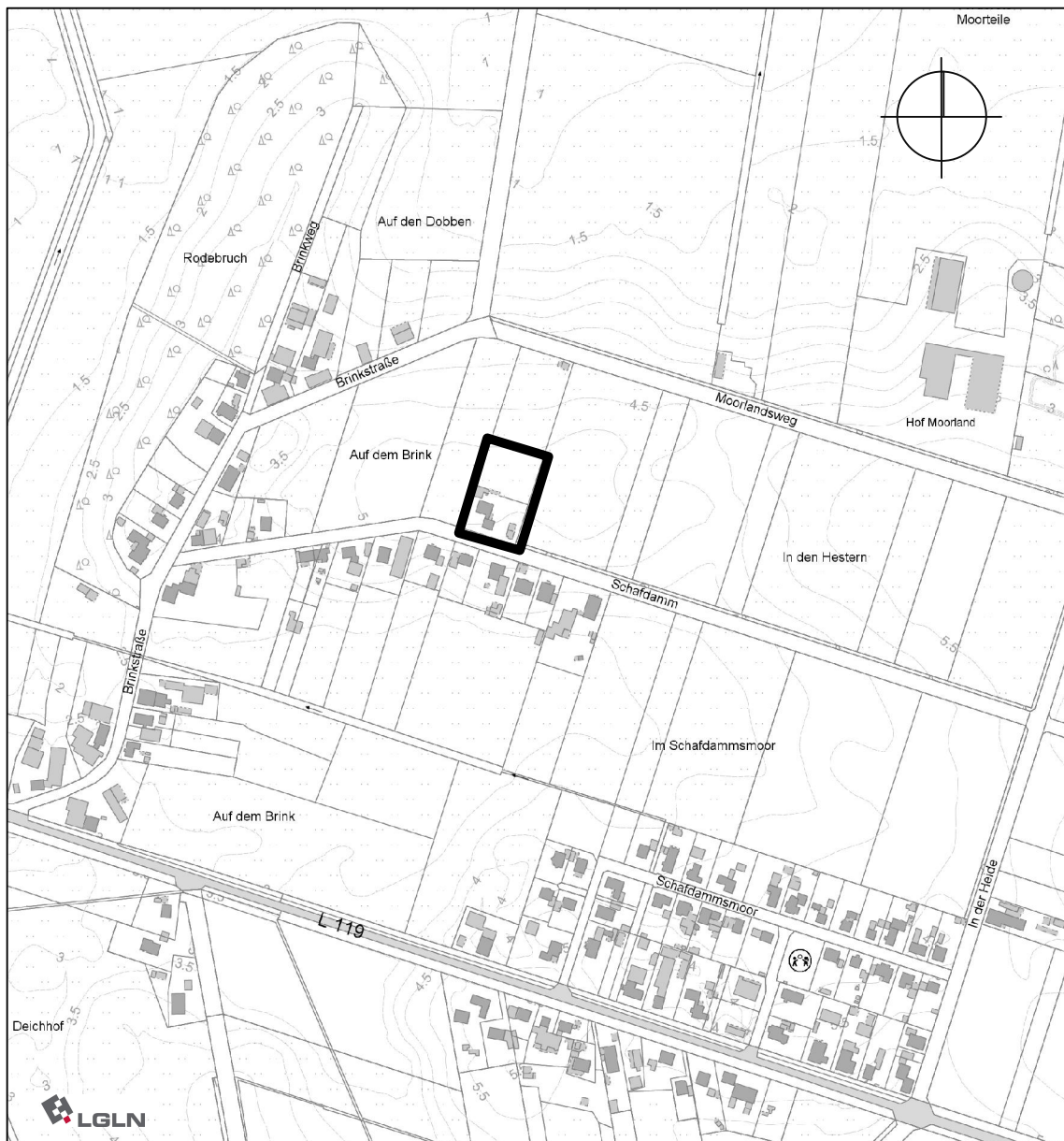
- ABSCHRIFT -

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	5
5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
6. INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES	5
7. UMWELTBERICHT	6
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	14
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	15
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	16
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	17
12. ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	17
13. VERFAHREN	19
14. ANHANG	20
• PLANZEICHNUNG DER 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH NEUENWALDE (AUSZUG)	

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am 15.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde gefasst.

Dem Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

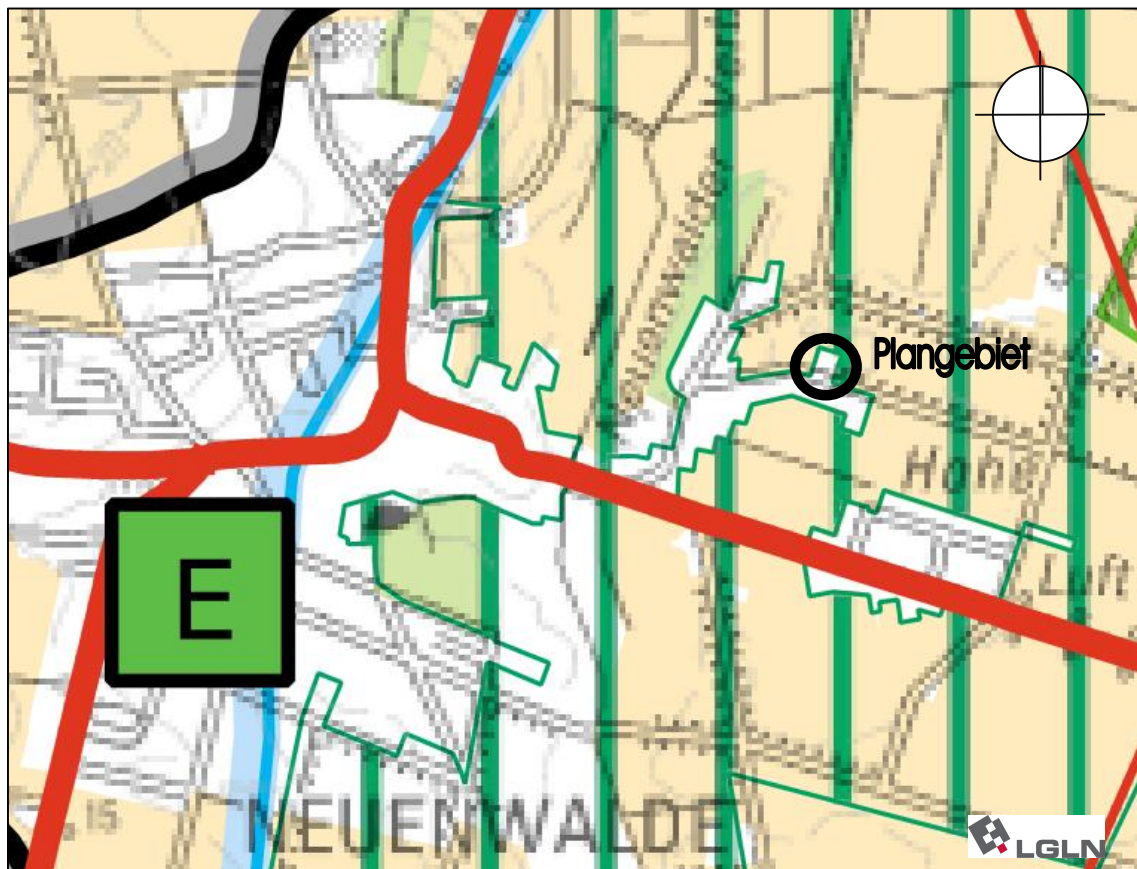
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2. 1. Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ortschaft Neuenwalde der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst gehört laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 zum Siedlungsbereich. Darüber hinaus sind keine weiteren Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen worden.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Die mit der Bauleitplanung verbundene Absicherung und betriebliche Entwicklung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes einschl. der bestehenden Wohnnutzung erfolgt im Bereich des im RROP dargestellten Siedlungsgebietes. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

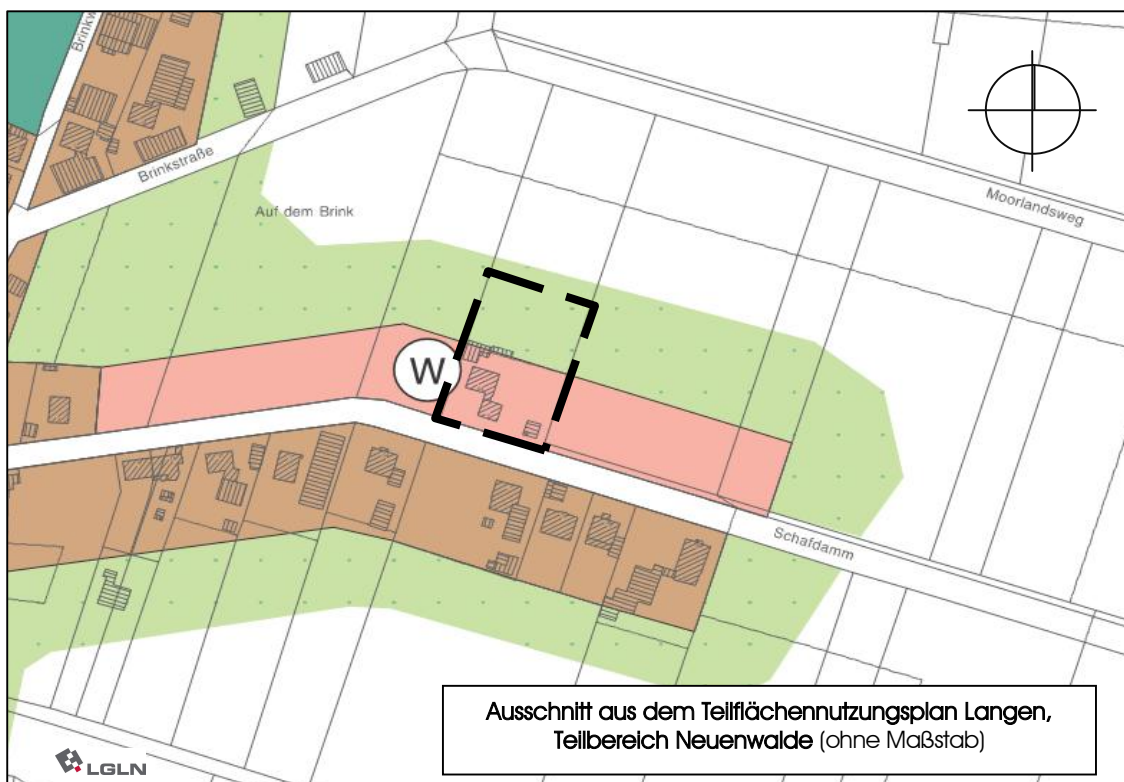
Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwid-

mungssperrklausel). 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. 5 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Im Rahmen der Planung werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits bebaut sind oder von einem Handwerksbetrieb genutzt werden. Lediglich im Norden wird unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen eine bislang unbebaute, teils aber als Lagerfläche genutzte Grünlandfläche in den Änderungsbereich einbezogen. Landwirtschaftliche Flächen werden überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Erweiterung der Baufläche und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter Eingriffe unbedingt erforderlich ist, so dass die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt wird. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Straße "Schafdam" kann zudem der Versiegelungsumfang minimiert werden. Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden somit in der Planung hinreichend berücksichtigt.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der derzeit wirksame Teilflächennutzungsplan Längen, Teilbereich Neuenwalde weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen (W) aus. Im Norden finden sich ferner Flächen für die Landwirtschaft. Im Westen und Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an, während südlich der Straße "Schafdam" gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind.



4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Neuenwalde nördlich der Straße "Schafdam". Südlich der Straße erstreckt sich ein zusammenhängend bebauter Bereich, der durch eingeschossige Wohngebäude mit überwiegend geneigten Dächern und Hausgärten geprägt wird. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes weist dabei kein einheitliches Erscheinungsbild auf, da ältere, teils renovierte Gebäude sowie Wohnhäuser jüngeren Datums mit modernem Erscheinungsbild nebeneinanderstehen. Die Siedlungsstrukturen von Neuenwalde werden ferner durch eine Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzungen und vereinzelt Gewerbebetrieben geprägt, so dass der dörfliche Charakter teilweise noch erkennbar ist. In einer Entfernung von rd. 300 m zum östlichen Ortsrand existiert am Moorlandweg ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Das Plangebiet selbst wird durch einen kleineren ortsansässigen Handwerksbetrieb (Reparatur von Kleingeräten einschl. Lagerhaltung und entsprechenden Schlosserarbeiten) mit eingeschossigen Betriebsgebäuden, befestigten Außen-, Zufahrt- und Lagerflächen sowie mit einem zugeordneten eingeschossigen Wohnhaus des Betriebsinhabers geprägt. Hinzutreten gärtnerisch genutzte Freiflächen, in denen Ziergehölze und einzelne größere Laubbäume existieren. Die versiegelten und bebauten Flächen nehmen dabei bereits rd. 60% des Betriebsgrundstückes ein. Nördlich angrenzend liegen intensiv genutzte Grünlandflächen, die sich in nördlich Richtung bis zum Moorlandweg erstrecken und teilweise als Abstell- und Lagerfläche u. a. für landwirtschaftliche Geräte und Baumaterialien, genutzt werden. Die östlich und westlich des Plangebietes liegenden Flächen werden ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt, wobei Acker- und Grünland zu finden sind.

Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen über die südlich verlaufende öffentliche Straße "Schafdam" über einzelne Grundstückszufahrten.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und betriebliche Entwicklung eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes zu schaffen und zugleich die vorhandene Wohnnutzung weiterhin zuzulassen. Gewerbe und Wohnen stellen dabei die für eine gemischte Baufläche typische Nutzungsdurchmischung dar.

Die in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellte gemischte Baufläche soll im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Da innerhalb der gemischten Baufläche bzw. im Mischgebiet nach § 6 BauNVO nur gewerbliche Nutzungen bzw. Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist eine Beeinträchtigung der südlich liegenden Wohnbebauung durch den im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieb auch künftig nicht zu erwarten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Bebauung im Süden der Straße "Schafdam" aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan der im Vergleich zu einem Wohngebiet geringere Schutzanspruch eines Mischgebietes hinsichtlich der Immissionen zuzuordnen ist. Ferner muss der Handwerksbetrieb die für Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte einhalten, so dass mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nicht zu rechnen ist. Insofern erfolgt mit der hier in Rede stehenden Ausweisung der gemischten Baufläche sowohl aus städtebaulicher als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine sinnvolle Anordnung der Bauflächen.

6. INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Stadt Geestland führt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde durch, um anstatt der bislang dargestellten Wohnbauflächen und der Flächen für die Landwirtschaft eine ca. 0,370 ha große gemischte Baufläche und eine Fläche für Maßnah-

men zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 0,106 ha) auszuweisen. Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,370 ha auf.

Die Stadt Geestland stellt parallel zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde den Bebauungsplan Nr. 226 "Schafdamms", Ortschaft Neuenwalde auf, in dem die Vorgaben der Flächennutzungsplan-Änderung konkretisiert werden.

7. UMWELTBERICHT

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

7.1 Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Geestland das Ziel, durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und betriebliche Entwicklung eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes zu schaffen und zugleich die vorhandene Wohnnutzung weiterhin zuzulassen.

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 0,37 ha
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche (M) – Fläche: ca. 0,264 ha
Verkehrerschließung:	Erschließung über die Straße "Schafdamms"
Ökologische Aspekte:	- Anlage einer Streuobstwiese im Norden Laubbäume - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 0,106 ha - Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB, BBodSchG)	⇒ keine Nutzung von Böden mit besonderen Funktionen ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ⇒ Begrenzung des Versiegelungsumfanges ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung u. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Erhalt großkroniger Bäume ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
– Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten/ unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Bereitstellung von Ausgleichsflächen

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Neuenwalde nördlich der Straße "Schafdam".

Landschaftsraum: Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Bedakesaer Geest“, die der übergeordneten Region „Stader Geest“ zuzuordnen ist.

Flächennutzungen: Innerhalb des Planbereiches befindet sich ein bebautes Grundstück mit Wohn- und Betriebsgebäuden sowie Freiflächen. Ferner wird der nördliche Teil durch eine Grünlandfläche, die zum Teil als Lager- und Abstellfläche genutzt wird, eingenommen.

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch geschützte Biotope verzeichnet. Darüber hinaus existieren weder Biotope der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" (LRP Landkreis Cuxhaven 2000) noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

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

7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (Mai 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (2020), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2020)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2020, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4).

Innerhalb des Plangebietes existiert ein bebautes Grundstück (OEL), das ein Wohnhaus, betrieblich genutzte Gebäude eines Handwerksbetriebes, Garagen sowie kleinere bauliche Anlagen umfasst. Neben den eingeschossigen Gebäuden finden sich versiegelte Zufahrt-, Stellplatz- und Außenflächen (z. B. Wege, Lagerareale, Terrassen). Die versiegelten und bebauten Flächen nehmen dabei bereits eine Fläche von rd. 60 % der Grundstücksfläche ein. Daher beschränkt sich die Durchgrünung des Plangebietes auf gärtnerisch genutzte Freiflächen mit Ziergrün und artenarmen Scherrasenbereichen. Hervorzuheben sind lediglich einzelne auf dem Grundstück vorkommende großkronigen Laubbäume (Eiche, Ahorn, Buche).

Nördlich finden sich Intensivgrünland trockener Standorte (GIT), das sich in nördliche Richtung bis zum Moorlandweg erstreckt. Im unmittelbarer Nahbereich des bebauten Bereiches wird die Grünlandfläche temporär auch als Abstell- und Lagerfläche (z. B. für Geräte, Baumaterial) genutzt.

Die Umgebung ist durch die westlich und östlich des Plangebietes liegende Acker- und Intensivgrünlandflächen und das gegenüberliegende Einzelhausgebiet (OEL) gekennzeichnet. Die Verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die im Süden des Plangebietes verlaufende Straße "Schafdam", die partiell von markanten Einzelbäumen begleitet wird und ansonsten befestigte Flächen und Scherrasenareale aufweist.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderung

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²
OEL	Einzelhausgebiet mit gärtnerisch genutzten Flächen	I
GIT	Intensivgrünland trockener Standorte, teils als Lagerfläche genutzt	III
	Einzelbaum/ Baumbestand	-

* nach v. Drachenfels (2020), * nach NLWKN (2015/ 2018)

Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften
 Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

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



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN	
	Einzelhausgebiet (OEL)
	Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) mit temporärer Lager- und Abstellfläche
	Sandacker (AS)
	Straße (OVS)
	Einzelbaum
	räumlicher Geltungsbereich

3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN,
TEILBEREICH NEUENWALDE - STADT GEESTLAND

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22- 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Mai 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2020), Umweltkarten Niedersachsen (2020), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2020)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG) sind im Plangebiet Plaggengeschieb Böden anzutreffen, die aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdiger Bereich eingestuft werden. Aufgrund der weitgehenden Bebauung und anthropogenen Nutzung des Standortes ist jedoch davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets weitgehend veränderte Böden existieren und die vorgenannten Plaggengeschiebe nicht mehr anzutreffen sind.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelungen durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Erschließung sowie die anthropogene Einflussnahme in den Garten- und Grünbereichen ist ausschließlich von stark überprägten Böden mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit auszugehen. Auch im Bereich der Grünlandflächen sind, auch mit Blick auf die Lagernutzung, nur überprägte Böden zu erwarten. Das Retentionsvermögen ist aufgrund der existierenden Versiegelungen als eher gering zu bewerten. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden nur durch mittlere Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2020) aus. Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS, LBEG) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bewertungsrelevante (Teil-)Funktion	Bewertungskriterium
Lebensraumfunktion	- Besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte) - Naturnähe - Natürliche Bodenfruchtbarkeit
Regelungsfunktion	- Bodenwasserhaushalt: Wasserrückhaltevermögen
Filter- und Pufferfunktion	- Filterpotenzial
Archivfunktion	- Naturgeschichtliche Bedeutung - Kulturgeschichtliche Bedeutung - Seltenheit

(Quelle: LBEG, 2017)

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	- keine besonderen Standortbedingungen - keine Nährstoffarmut	- keine besonderen Lebensraumfunktionen - keine besonderen Standorteigenschaften - keine Extremstandorte
Naturnähe	- Grünland, Frei- und Gartenflächen mit überprägten Böden und geringer Natürlichkeit - befestigte Flächen mit sehr geringer Natürlichkeit	- keine besonderen Lebensraumfunktionen - keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	- mittlere Bodenfruchtbarkeit	- keine besondere Bedeutung
Regelungsfunktion	- Grundwasserneubildungsrate: hoch, allerdings durch Versiegelungen ein-	- keine Bedeutung für die Regelungsfunktion

	schränkt – Retentionsvermögen: gering	
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasser- überdeckung: mittel	– keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden mehr vorhan- den	– keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden aufgrund des Versiegelungsgrades und der anthropogenen Einflussnahme keine besonderen Funktionen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2020), Umweltkarten Niedersachsen (2020), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2020)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei ca. 250 bis 300 mm/Jahr und wäre damit als hoch zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Bebauungen und der Versiegelungen ist jedoch von einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Mai 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2020), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2020)

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem höheren Versiegelungsgrad keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Allerdings tragen hier die vorhandenen großkronigen Laubbäume in gewissem Umfang zur Luftfilterung bei.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Mai 2020), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung durch das Zusammenspiel der vorhandenen Bebauung mit Hausgärten, der Erschließungsstraße sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hervorzuheben sind die im Plangebiet sowie an der Straße "Schafdam" vorkommenden ortsbildprägenden Laubbäume. Die entlang der Straße liegende Bebauung ist im Landschaftsraum gut wahrnehmbar und prägt die angrenzenden nicht bebauten Flächen.

Laut der Karte "Charakterisierung und Bewertung Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Landschaftsausschnitt im Bereich des Plangebietes daher eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Mai 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2020).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Mai 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Plangebiet finden sich bebaute Flächen, Straßenverkehrsflächen sowie eine teils als Lager- und Abstellfläche genutzte Grünlandfläche.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die vorhandene Bebauung bestehen bleibt. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich verändern wird.

7.5 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.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die beabsichtigte betriebliche Entwicklung und durch eine mögliche Neubebauung im Norden des Plangebietes kann es zu einer Inanspruchnahme von Intensivgrünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften kommen. Da die Grünlandflächen jedoch temporär als Lager- und Abstellflächen genutzt werden, sind die planungsbedingten Beeinträchtigungen jedoch zu relativieren. Die im Plangebiet vorkommenden markanten Laubbäume sollen als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse überdies erhalten werden, um Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung und baulichen Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Nutzung der Erschließungsstraße sind keine erheblichen ökologischen Eingriffe verbunden, da die Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Grundstücksflächen durch hinzutretende Bebauungen und Versiegelungen planungsbedingt gestört und sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben werden. Dagegen sind mit der Absicherung des Bestan-

des baulicher Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Seltene Böden oder Böden mit hoher Natürlichkeit werden nicht betroffen.

Die Nutzung der vorhandenen Straße "Schafdam" für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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 führen. Daher ist als Vermeidungsvorkehrung die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweist, werden sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Da über den Erhalt des vorhandenen Bestandes an Gebäuden und Anlagen hinaus Neu- und Erweiterungsbauten zu erwarten sind, werden sich planungsbedingt Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Um ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu erreichen, sollte sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bauweise, der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sollen zudem die großkronigen Einzelbäume erhalten werden. Eine landschaftliche Einbindung außerdem zudem über die im Norden geplante Streuobstwiese. Auf eine Eingrünung in westliche und östliche Richtung ist jedoch verzichtet worden, dass die städtebauliche Entwicklungskonzeption der Stadt Geestland künftig eine weitere Bauflächen auf der Nordseite der Straße "Schafdam" vorsieht.

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

Da die im Plangebiet liegenden Flächen bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind, ist die Inanspruchnahme unbebauter Flächen sowie die damit verbundene Auswirkung auf das Schutzgut Flächen als gering zu bewerten.

Wechselwirkungen

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

Kumulation 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.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung geringe Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/ Fläche sowie das Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser und Mensch sind nicht zu erwarten.

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Eine Erweiterung der Bauflächen in nördliche Richtung ist nicht vorgesehen worden, um erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Da für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich die Straße "Schafdam" zur Verfügung steht, sind keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden.

6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen**

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

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Bauweise und Gebäudehöhe von 10,00 m sowie einer Eingeschossigkeit in der verbindlichen Bauleitplanung - Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Nutzung bereits bebauter Flächen sowie der vorhandenen öffentlichen Straße für die verkehrliche Erschließung – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt der existierenden großkronigen Bäume (Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan) - Ziel: Erhalt ortsbildprägender Baumbestände, Erhalt von Biotopstrukturen und Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Da Schotter-/ Kiesgärten und ungenutzte Pflasterflächen bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Schotter-, Kies- und Pflasterflächen sind aus ökologischen Gründen somit unzulässig. Hierauf wird als Vermeidungsvorkehrung hingewiesen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen ist im Norden des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden, in der eine naturraumtypische Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Entwicklung der Obstwiese ist eine regelmäßige Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Auf der verbleibenden Fläche ist zur Entwicklung von artenreichem Grünland eine extensive Wiesenpflege durchzuführen. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden und Bioziden unzulässig.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

- eine Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen
- die Lebensraumbedingungen für heimische Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse, und Insekten) zu verbessern
- durch die Nutzungsextensivierung eine Verbesserung bzw. Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes durch die Entwicklung naturraumtypischer Elemente zu fördern, den Ortsrand zu gestalten und das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und Vermeidungsvorkehrungen können die planungsbedingten Eingriffsfolgen vollständig ausgeglichen werden können.

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

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Stadt Geestland ergriffen werden:

- Kontrolle des nachfolgenden Bebauungsplanes bezüglich der Umsetzung der Vorgaben der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes
- Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

7.9 Zusammenfassung

Die Stadt Geestland führt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde durch, um durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und betriebliche Entwicklung eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes zu schaffen und zugleich die vorhandene Wohnbebauung weiterhin zuzulassen.

Da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt und bebaut ist, sind mit der Planung geringere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/ Fläche sowie des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch sind nicht zu erwarten. Durch die Vermeidungsvorkehrungen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden. Zum Ausgleich planungsbedingter Eingriffsflächen wird eine Kompensationsfläche im Norden des Plangebiets bereitgestellt.

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 Fortpflanzung-, 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 Mai 2020 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

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

Aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich, der vorhandenen Bebauung mit strukturärmeren Grünbereichen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Singvogelarten zusammensetzen. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Beunruhigungen durch Menschen und Verkehr sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes und der Umgebung eher unwahrscheinlich. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die im Planbereich vorkommenden großkronigen Laubbäume sollen bestehen bleiben, so dass potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten bleiben. Des Weiteren werden durch die vorgesehene Anlage der Streuobstwiese im Norden des Plangebietes neue Lebensräume für heimische Brutvögel, Fledermäuse und Insekten geschaffen. Ein planungsbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Rein vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen ist, 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, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie dem Hinweis in der Planzeichnung ist mit Blick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzvertraglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologische Denkmalpflege

Mit Blick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ist folgender 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. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung der geplanten Neubebauung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung keine Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2020) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit negativen Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu rechnen ist.

Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befindet sich in rd. 300 m Entfernung am Moorlandweg ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Des Weiteren existieren an der Brinkstraße nach Auskunft des Landvolkes Niedersachsen vier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Die Geruchsimmisions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL 2009) kann im Bauleitplanverfahren als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. In der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) sind die zulässigen Immissionswerte nach Baugebieten gestaffelt festgelegt. Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund Nutzungsstruktur sowie der geplanten Ausweisung als gemischte Baufläche die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes anzunehmen, so dass gem. GIRL ein Immissionswert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit Geruch zulässig ist.

Da sich im Umfeld des Plangebietes sowie der o. g. aktiven landwirtschaftlichen Betriebe bereits betriebsfremde Bebauungen mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes befinden, auf die vonseiten der landwirtschaftlichen Betriebe bei der Betriebsausübung und Betriebsentwicklung Rücksicht genommen werden muss, ist davon auszugehen, dass die neu hinzutretende Bebauung, die nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt als die existierende Bebauung, keinen unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sein wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt. Zugleich wirkt damit nicht das Baugebiet auf die Betriebsausübung oder mögliche betriebliche Erweiterungen erstlimittierend, sondern die im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe bereits befindlichen schutzwürdigen Bebauungen. Planungsbedingt ist somit weder mit einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange noch mit unzumutbaren Geruchsimmisionsbelastungen zu rechnen.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie

der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Plangebiet zu tolerieren sind.

Bezüglich der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" verwiesen.

Die Erschließung hinterliegender landwirtschaftlicher Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die öffentlichen Straßen und vorhandenen Wirtschaftswege sichergestellt.

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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.

12. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt ausgehend von der Straße "Schafdam" auch weiterhin über die vorhandenen private Grundstückszufahrten.

Die Straße "Schafdam" weist bei einer Parzellenbreite von rd. 13,00 m eine befestigte Fahrbahn mit einer Breite von rd. 3,20 m sowie beidseitig teils befestigte und teils unbefestigte Straßenseitenräume auf. Im Plangebiet sowie bei benachbarten Grundstücken ist der Straßenseitenraum dabei im Bereich vorhandener Grundstückszufahrten bereits befestigt und wird als Ausweichmöglichkeit im Begegnungsverkehr genutzt. Die öffentliche Straße ist somit bei Inanspruchnahme der Ausweichstellen im Bereich der Straßenseitenräume unter dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer für die Erschließung des Plangebietes auch weiterhin geeignet.

Die überregionale Erschließung ist durch L 119, die über die Brinkstraße erreichbar ist, sichergestellt. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über den VBN- und KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammeltaxi gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebietes an der Bederkesaer Straße.

Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet befinden sich gem. der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH Versorgungsleitungen des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt 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-Regelwerke eingehalten werden. 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, Rohrnetzkon-

trollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG sowie die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsleitungen, deren Lage den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen ist.

Im öffentlichen Netz sind Veränderungen der Telekommunikationseinrichtungen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist zudem sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

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

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Oberflächenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken in geeigneten Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) zu sammeln und zu versickern. Die Sickeranlagen sind gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 zu bemessen und zu gestalten.

Im Bereich gewerblicher Nutzungen anfallendes, verunreinigtes Oberflächenwasser ist zum Schutz des Grundwassers vor eventuellen Schadstoffeinträgen vor der Versickerung durch geeignete Systeme (z. B. Ölabscheider, Sandfilter etc.) ausreichend zu reinigen. Die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien sind einzuhalten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Für die Einleitung oder Versickerung des Oberflächenwassers von gewerblich genutzten Flächen ist jedoch eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Erforderliche Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind daher mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven rechtzeitig abzustimmen und dort zu stellen.

Das im Bereich der Straße "Schafdam" anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher in den Straßenseitenraum abgeleitet und dort versickert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über den durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord.

Der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord weist darauf hin, dass Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, gesondert mit dem Verband zu vereinbaren sind.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten. Der zum Plangebiet nächstgelegene Hydrant DN 80 befindet sich rd. 260 m westlich an der Brinkstraße gegenüber der Einmündung der Straße "Schafdam".

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2020) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2020) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es 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 technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden.

13. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 21.12.2020 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

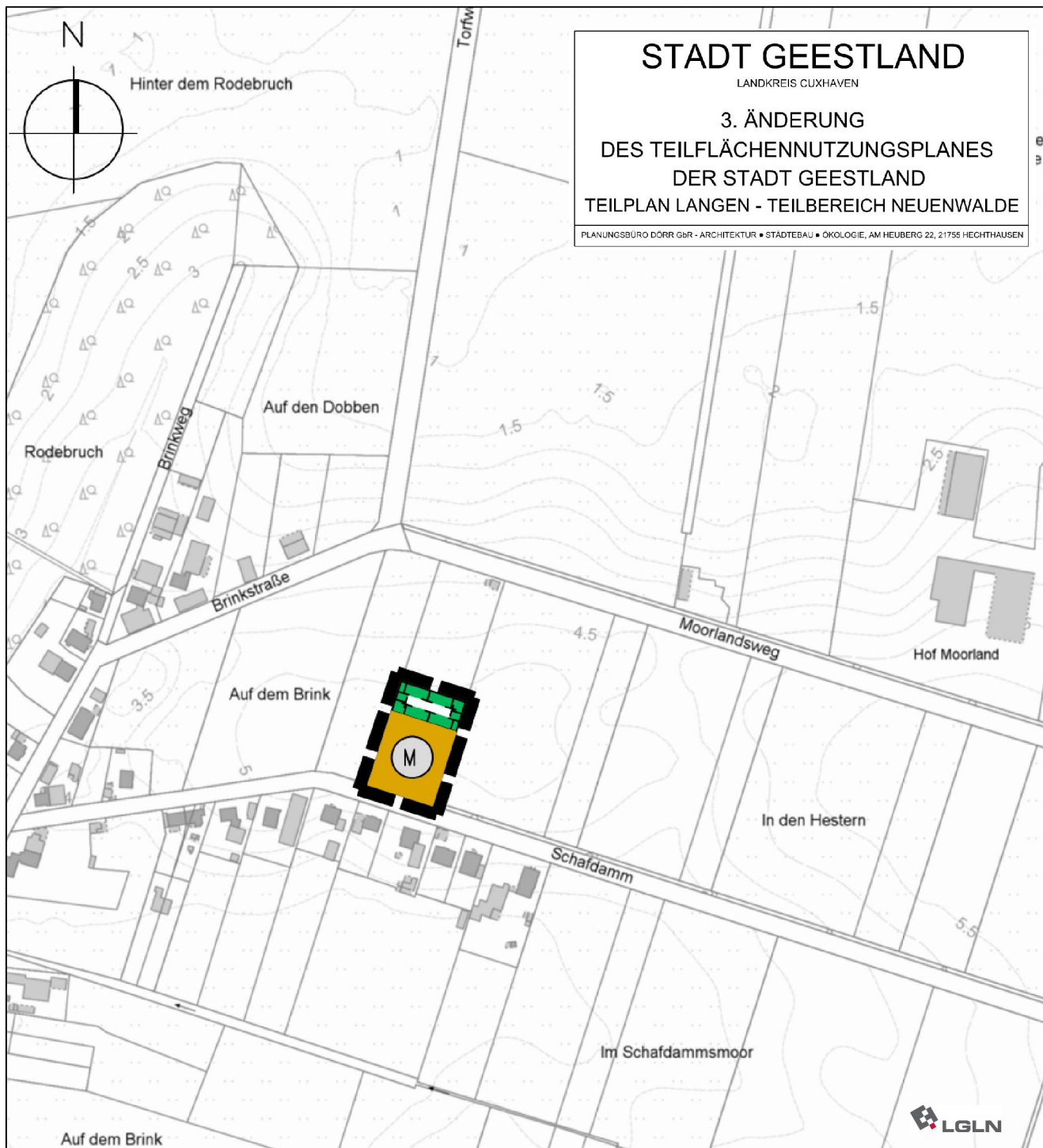
PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den 22.12.2020

.....

14. ANHANG

- Planzeichnung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Längen, Teilbereich Neuenwalde (Auszug)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.2. Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches