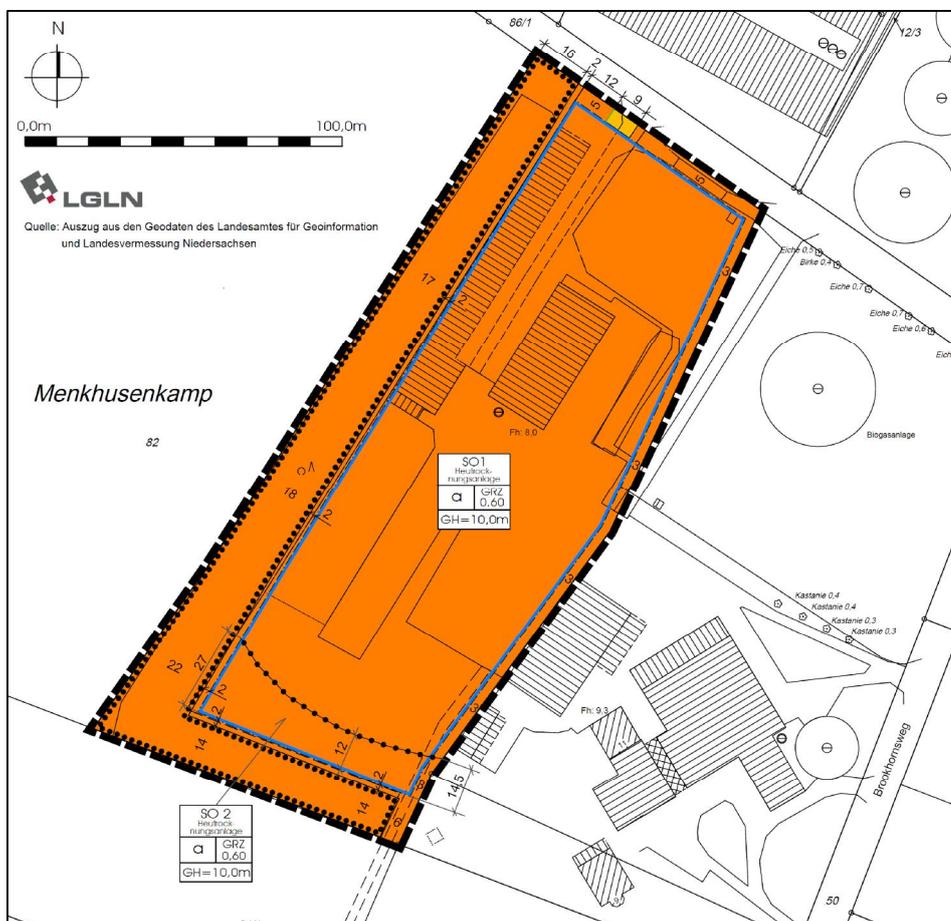


STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 236 "AGRARHOF BROOKHORNSWEG"

ORTSCHAFT KÜHRSTEDT (OT ALFSTEDT)



BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	4
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	5
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	6
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG	6
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
5.3 GRÜNBEREICHE	9
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	10
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	10
7. UMWELTBERICHT	15
7.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN	15
7.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET	17
7.3 BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)	17
7.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
7.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
7.6 GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN	25
7.7 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
7.8 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	26
7.9 ZUSAMMENFASSUNG	26
8. EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	27
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	29
10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	31
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	31
12. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	32
13. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG UND HOCHWASSERSCHUTZ	32
14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	33
15. BODENORDNUNG	36
16. VERFAHREN	37
17. ANHANG	38
– PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 236 "AGRARHOF BROOKHORNSWEG", KÜHRSTEDT (AUSZUG)	
– PLANZEICHENERKLÄRUNG	
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
– SCHALLIMMISSIONEN - GUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 236 „AGRARHOF BROOKHORNSWEG“ IN 27624 KÜHRSTEDT-ALFSTEDT - ING.-BÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 02.2023	
– STELLUNGNAHME ZU DEN STAUBIMMISSIONEN AUS DER HEUTROCKNUNG, LAGERUNG UND DEN FAHRZEUGBEWEGUNGEN - ING.-BÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 03.2023	

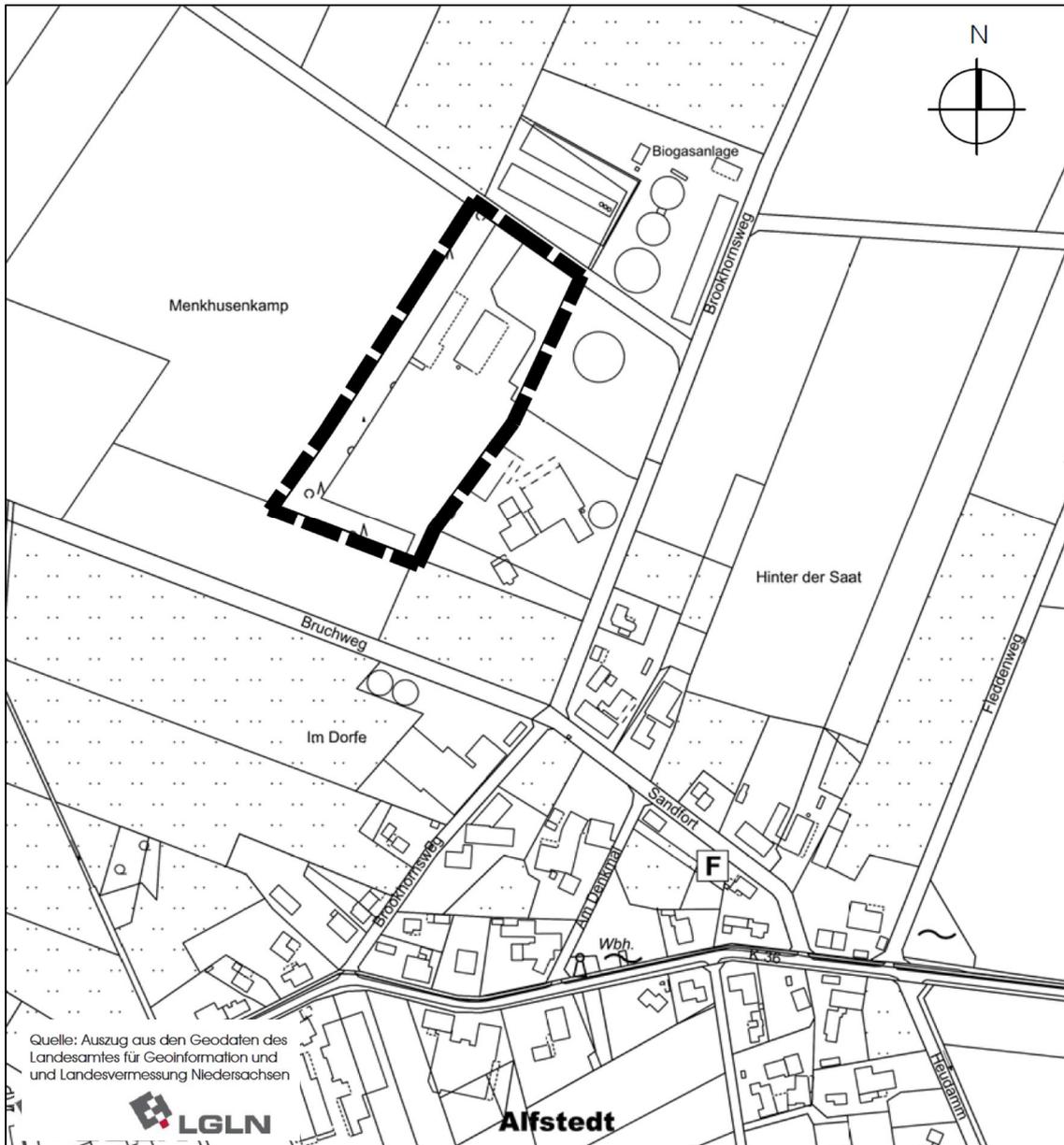
Stand:
04.2023

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am 12.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Köhlen (OT Alfstedt) gefasst.

Dem Bebauungsplan Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Köhlen (OT Alfstedt) der Stadt Geestland 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. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

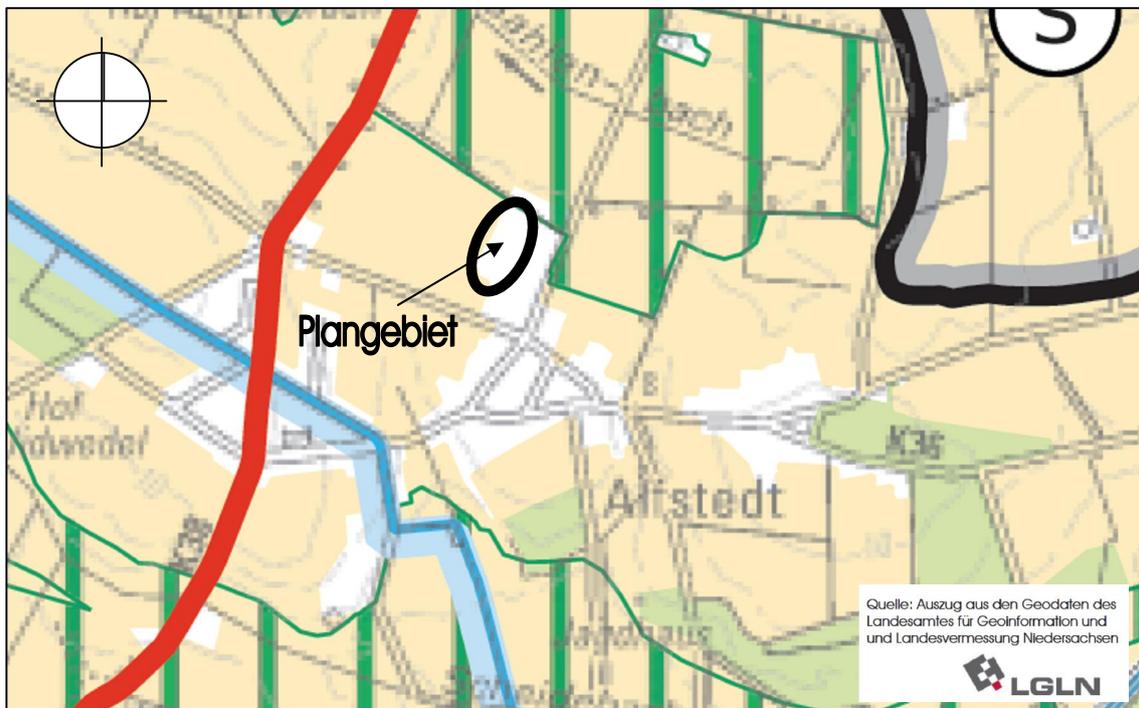
2.1 Raumordnung

Die verbindlichen 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 Kührstedt der Stadt Geestland keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP fast vollständig in einer sog. "Weißfläche", d. h. es handelt sich um einen bebauten Bereich bzw. um einen Bereich der zur Ortslage gehört. Lediglich im Süden ragt das Plangebiet geringfügig in ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft hinein.

Westlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" an, während nördlich ein Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" beginnt.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Die mit der Bauleitplanung verbundene betriebliche und bauliche Entwicklung eines bereits ortsansässigen Agrarbetriebes erfolgt im Bereich einer im RROP 2012/2017 dargestellten "Weißfläche". Mit der kleinflächigen Inanspruchnahme von Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft verbunden. Eine Beeinträchtigung des nördlich liegenden Vorbehaltsgebiets "Natur und Landschaft" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da sich zwischen dem Plangebiet und dem Vorbehaltsgebiet der Standort einer Biogasanlage befindet. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) wird auf Kapitel 12 "Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz" verwiesen.

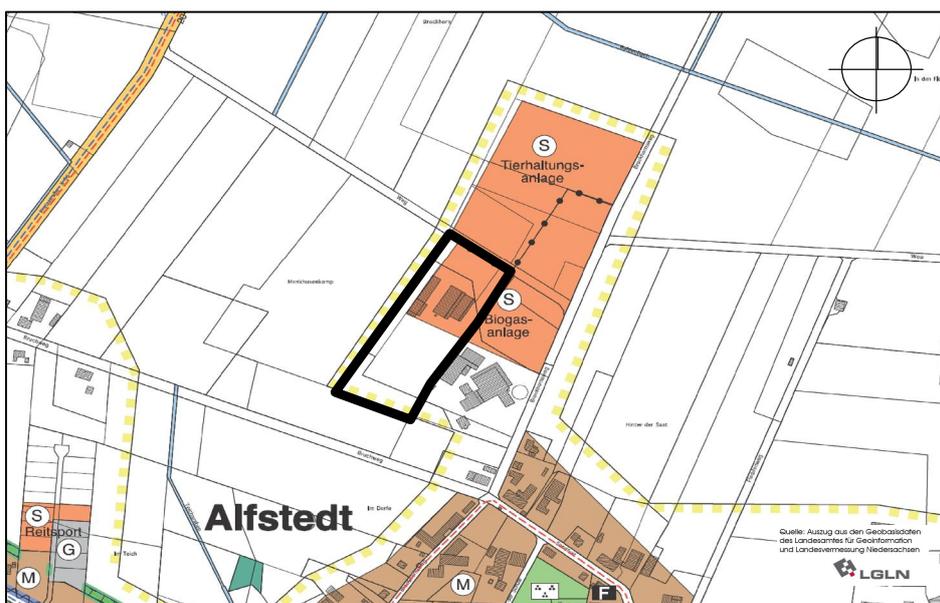
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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. Im Rahmen der Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die Teil eines existierenden Agrarbetriebes sind und versiegelte und bebaute Flächen sowie landwirtschaftliche Lagerflächen (z. B. Siloflächen, Lagerung von Produktionsmitteln, Abstellen von Maschinen) aufweisen. Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben bestehen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch die Planung nicht betroffen. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Straße "Brookhornsweg" kann überdies der Erschließungsaufwand minimiert werden. Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden somit in der Planung hinreichend berücksichtigt.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa weist im Norden des Plangebietes eine Sonderbaufläche (S) "Biogasanlage" und im Süden sowie am westlichen Rand Flächen für die Landwirtschaft aus. Das Plangebiet liegt überdies in einem Bereich für den eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.



Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa

Für die beabsichtigte Absicherung und betriebliche Entwicklung des Agrarhofes durch die betriebliche Entwicklung einer Heutrocknungsanlage mit entsprechenden Lagermöglichkeiten, den Großhandel mit Futtermitteln sowie der Errichtung von betriebsbezogenen Wohnmöglichkeiten bedarf es daher einer Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Geestland, in der eine Umwandlung der ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Heutrocknungsanlage" erfolgt. Die Baufläche wird als Bereich ausgewiesen, für den eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.

Da die Stadt Geestland das erforderliche Verfahren für die 13. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) durchführt, kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geestland entwickelt werden.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) der Stadt Geestland umfasst einen Teil des Flurstücks 82, Flur 3, Gemarkung Alfstedt.

Der Bebauungsplan Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Kührstedt weist insgesamt eine Fläche von ca. 2,336 ha auf.

Für die Planung wird außerdem eine ca. 0,614 ha große externe ökologische Ausgleichsfläche (Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt) bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung in einem Satellitenplan dargestellt.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet, das im Norden von Alfstedt westlich des Brookhornsweges und nördlich des Bruchweges liegt, gehört zum Standort eines bereits existierenden, größeren Agrarbetriebes.

Der Betrieb umfasst eine Biogasanlage, zwei Stallanlagen für die Geflügelhaltung, mehrere landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude sowie zwei Wohngebäude. Hinzutreten befestigte Außenlager-, Silo- und Stellplatzflächen sowie private und öffentliche Erschließungsanlagen. Die unbefestigten Bereiche des Agrarhofes werden überwiegend durch Rasen- und Lagerflächen, Offenbodenflächen, einen kleinen Hausgartenbereich sowie randliche Gehölzstrukturen eingenommen. Charakteristisch für den Agrarbetrieb sind funktional gestaltete, z. T. großvolumige Gebäude.

Im Plangebiet selbst, dessen Flächen und Betriebsbereiche auch weiterhin Teil des Agrarbetriebes sind, finden sich zwei größere, eingeschossige Wirtschaftsgebäude sowie umfangreiche befestigte Flächen, die für das Abstellen von Geräten, Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Produktionsmitteln sowie für die Lagerung von Silage genutzt werden. Im Norden und Süden schließen sich an die befestigten Flächen Rasen- und Grünlandareale an, die für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (z. B. Rundballen) und Materialien genutzt werden. Ferner finden sich befestigte und unbefestigte Fahrwege. An der West- und Südseite wird das Plangebiet durch dichte Strauch-Baum-Hecken aus heimischen Laubgehölzen eingegrünt und zum Landschaftsraum hin abgeschirmt. Ansonsten sind, mit Ausnahme eines kleineren Baumbestandes im östlichen Teil, keine Gehölze im Plangebiet vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt ausgehend vom Brookhornsweg über einen davon abzweigenden und über den Agrarhof verlaufenden, gut ausgebauten Wirtschaftsweg, der in westliche Richtung zur Kreisstraße 38 führt.

Die Umgebung im Bereich des Agrarhofes wird im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die zum Teil von Gehölzreihen begleitet werden. Südlich grenzen

bis zum Bruchweg Acker- und Grünlandflächen an, während sich südlich des Bruchweges und östlich des Brookhornsweges weitere dorfgbietstypische Siedlungsstrukturen mit landwirtschaftliche Betrieben befinden. Insgesamt ist die Ortslage von Alfstedt noch durch eine typische dörfliche Struktur mit einer Durchmischung von Landwirtschaft, Wohnen und wenigen Gewerbebetrieben gekennzeichnet.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Der am Brookhornsweg ansässige Agrarbetrieb möchte mit dem Betrieb einer Heutrocknungsanlage, der Errichtung weiterer Wirtschaftsgebäude bzw. Lagerhallen sowie dem Großhandel mit Futtermitteln (z. B. getrocknetem Heu, Stroh) seine wirtschaftliche Tragfähigkeit erhalten und durch die betriebliche Diversifizierung eine langfristige Perspektive entwickeln. Mit der Trocknungsanlage soll außerdem die in der Biogasanlage bei der Verstromung anfallende Wärme effizienter genutzt werden. Des Weiteren sind die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohn- und Bürogebäudes sowie von Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende vorgesehen. Zugleich sollen die im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Lagerflächen für Silage und landwirtschaftliche Erzeugnisse jedoch erhalten bleiben. Da die Trocknungshalle und der Futtermittelhandel jedoch nicht mehr der landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegen, ist eine planungsrechtliche Absicherung über die Bauleitplanung der Gemeinde erforderlich. Der Standort bietet sich aufgrund der funktionalen Verbindung mit den bestehenden Nutzungen des Agrarhofes, der guten Erreichbarkeit über die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten (Brookhornsweg, Wirtschaftsweg) sowie der verfügbaren Flächen an. Außerdem sind im direkten Umfeld keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Heutrocknungsanlage" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte betriebliche Entwicklung des am Brookhornsweg ansässigen Agrarbetriebes zu schaffen.

Die Planung trägt daher zur Absicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen bei und bietet Einkommensmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung. Für die Stadt Geestland hat die Planung und das ihr zugrunde liegende Konzept somit auch dahingehend eine Bedeutung, um angesichts der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung im ländlichen Raum die Gemeinde wirtschaftlich so zu stärken, dass sie sich auch künftig positiv entwickeln kann.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von dem nördlich verlaufenden, gut ausgebauten Wirtschaftsweg "Brookhorn" über einzelne private Grundstückszufahrten. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet ist dabei als private Verkehrsfläche festgesetzt worden, so dass die Erschließung gesichert wird und sich ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB ergibt. Der Wirtschaftsweg "Brookhorn" verläuft zwischen dem Brookhornsweg im Osten und der Kreisstraße 38 im Westen, so dass eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs in Richtung K 38 möglich ist. Der über den Agrarhof führende Teil des Wirtschaftsweges ist im Bebauungsplan Nr. 201 "Brookhorn" der Stadt Geestland bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsführung über den Wirtschaftsweg zur Kreisstraße bietet zudem den Vorteil, dass mögliche Verkehrsbelastungen auf den durch Alfstedt führenden Straßen vermieden werden.

Die für die im Plangebiet zulässigen Nutzung erforderlichen Stellplätze gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Alfstedt über den KVG- und VBN-Busverkehr und das Anruf-Sammeltaxi mit entsprechenden Umstiegsmöglichkeiten gewährleistet.

Die nächstgelegene Bushaltstelle befindet sich rund 320 m südöstlich des Plangebietes an der Alfstedter Hauptstraße.

Abschließend ist anzumerken, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch weiterhin über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege erschlossen sind.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Heutrocknungsanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Abgrenzung der Sondergebiete orientiert sich dabei an der an der westlichen Grenze der nördlich liegenden Bebauungsstrukturen sowie dem im Plangebiet vorhandenen Bestand baulicher Anlagen und berücksichtigt den Erhalt der vorhandenen Eingrünung im Westen und Süden. Ein Hinausschieben der Bebauung in den freien Landschaftsraum mit entsprechenden Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, mit weitergehenden Bodenversiegelungen sowie mit einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wird somit vermieden.

Des Weiteren ist aus Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Anordnung von Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit eine Gliederung in zwei Teilbereiche erfolgt, wobei im SO 2 das schutzbedürftige betriebsbezogene Wohnen, Verwaltungseinrichtungen sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende und Kunden angeordnet wurden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 1) sind somit folgende Anlagen/ Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen, Gebäude, Betriebs- und Lagerflächen für die Trocknung von Heu und Stroh
- Einrichtungen und Anlagen für den Großhandel von Heu, Stroh und Futtermitteln
- Lagerflächen für Silage und landwirtschaftliche Erzeugnisse
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
- Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/ -beseitigung

Neben der Einrichtung der Trocknungsanlage sowie den Großhandel für Futtermittel sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auch Lagerflächen für Silage und landwirtschaftliche Erzeugnisse zulässig, um den Bestand dieser Nutzungen und baulichen Anlagen abzusichern.

Des Weiteren ist vorgesehen, im SO 1 einen Fahrzeugwaschplatz für betriebseigene Fahrzeuge zu errichten. Das bei der Fahrzeugwäsche anfallende Abwasser ist dabei in einer abflusslosen Sammelgrube zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen, da eine Abwasserentsorgung gewerblicher Abwässer über Kleinkläranlagen nicht zulässig ist. Ein entsprechender Nachweis hierzu ist im bauordnungs- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die ca. 640 m nördlich des Plangebietes liegenden FFH-Lebensraumtypen (Alte bodensaure Eichenwälder - s. B-Plan Nr. 201 "Brookhornsweg", Kührstedt) durch Stickstoff- und Ammoniakdepositionen ist bestimmt worden, dass im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung von Einrichtungen und Anlagen nach § 4 BImSchG mit Ammoniak- und Stickstoffdepositionen nur zulässig sind, wenn durch den Betrieb der Anlagen keine erheblichen Nachteile durch die Schädigung von Pflanzen und Ökosystemen aufgrund der Einwirkung von Ammoniak oder Stickstoffdeposition nach TA Luft Nr. 4.4 i. V. m Nr. 4.8 und Anhang 1 hervorgerufen werden. Der Nachweis ist im Einzelfall durch ein Gutachten zu erbringen. Vorhandene Einrichtungen und Anlagen haben jedoch Bestandsschutz.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- ein Wohngebäude mit bis zwei Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder als Altenteiler
- Verwaltungseinrichtungen für die im SO 1 zugelassene Nutzungen
- Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende und Kunden für die im SO 1 zugelassenen Nutzungen
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
- Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/-beseitigung

Das SO 2 ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schallimmissionsgutachtens (Ing.-Prof. Dr. Oldenburg, 02.2023) so abgegrenzt worden, dass schutzbedürftige Nutzungen keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Innerhalb des SO 2 sind daher schutzbedürftige Nutzungen wie das betriebsbezogene Wohnen, Verwaltungseinrichtungen (z. B. Büro- und Geschäftsräume) sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume vorgesehen worden. Die Zahl der Wohneinheiten für das betriebsbezogene Wohnen ist außerdem beschränkt worden, um zu vermeiden, dass sich der Gebietscharakter durch die Errichtung von mehreren Wohngebäuden oder Wohnungen verändert.

Unter Berücksichtigung der Absicherung des vorhandenen Bestandes baulicher und betrieblicher Anlagen sowie mit Blick auf die künftig beabsichtigte Betriebsentwicklung wird für die Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bietet dabei einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen. Ferner reicht die festgesetzte Grundfläche aus, um auch die erforderlichen Stellplätze, Zufahrts- und Außenflächen unterzubringen. Daher darf sie durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Zugleich trägt die Festlegung der GRZ außerdem zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalles bei.

Im Bereich der SO-Gebiete wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgesetzt, so dass ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung erreicht und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch sehr hohe Baukörper vermieden wird. Zugleich wird der vorhandene Gebäudebestand abgesichert. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.

Angesichts der existierenden Wirtschaftsgebäude sowie des Baukonzeptes für die Neubebauung ist eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen worden, in der Gebäude mit Längen über 50,00 m zulässig sind. Damit wird auch heutigen Anforderungen von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen an die Betriebsgebäude Rechnung getragen und eine bauliche Erweiterung bestehender Gebäude ermöglicht.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind so bemessen worden, dass einerseits eine planungsrechtliche Absicherung des Gebäudebestandes, der betrieblichen Anlagen sowie der wesentlichen Außen- und Stellplatzflächen erfolgt und sich andererseits innerhalb der überbaubaren Flächen eine möglichst große Flexibilität für eine künftige betriebliche Entwicklung ergibt. Zugleich wird der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen gewährleistet. Zu dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg hält die Baugrenze einen Abstand von 5,00 m ein, um ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern an die Erschließungsanlage zu vermeiden.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO sowie den geltenden Technischen Baubestimmungen sind bei privaten Bauvorhaben, auch unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, zu beachten.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet. Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung 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 die Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden vorhanden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass in der ab 1. Januar 2023 geltenden Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in § 32 a festgelegt wird, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) sind bei der Errichtung von Nichtwohngebäude zu beachten.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotopie für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² begrünt werden. Sofern die Dächer von 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.

5.3 Grünbereiche

Die im Westen und Süden des Plangebietes existierenden breiten Gehölzbestände aus heimischen Laubgehölzen werden erhalten und als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen in der Baugenehmigung umfasst im Südosten dabei auch die in der Baugenehmigung B 704/2009 festgelegte Ausgleichsmaßnahme, die somit weiterhin erhalten wird. Mit der Festsetzung bleiben die Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten bestehen und es wird eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes erreicht. Die im östlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes stehenden Einzelbäume werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, um eine Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden.

Schotterflächen bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Daher müssen auch im Gewerbegebiet die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Hierauf stellt auch der Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Umweltschutz v. 11.12.2019 ab. Schotter- und Kiesgärten bzw. ungenutzte Schotterflächen sind aus ökologischen Gründen somit unzulässig.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2 "Heutrocknungsanlage" <i>darin Flächen für Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen: ca. 5.641 m²</i>	23.320
private Straßenverkehrsfläche	45
Gesamt	23.365

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

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Lärmimmissionen

Im Plangebiet ist der Betrieb einer Heutrocknungsanlage mit zugehörigen Lagerhallen und eines Futtermittelhandels sowie die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohn- und Bürogebäudes in Kührstedt-Alfstedt geplant. Die Schallemissionen aus den Anlagen und Nebeneinrichtungen sowie den eingesetzten Maschinen des geplanten Betriebes können im Umfeld des Vorhabens zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Daher ist eine Schallimmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 02.2023 erstellt worden.

Das Schallimmissionsgutachten kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Von der Charakteristik entspricht die Umgebung des Standortes einem Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm darf die Genehmigung einer zu beurteilenden Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes i. d. R. nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung durch die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. In einem solchen Fall kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen. Im Hinblick auf die bestehenden Wohngebäude im Umfeld des B-Planes trifft diese Bedingung zu.

Für das geplante Wohn-/Bürogebäude wird im vorliegenden Fall angestrebt, an den Immissionsorten mindestens diese 6 dB(A) unterhalb der gültigen Immissionsrichtwerte für „Kern-, Dorf- und Mischgebiete“ gemäß Nr. 6.1 und 6.3 der TA Lärm zu liegen.



Abb. 10: Aus den jeweiligen Raster-Berechnungen ermittelte Isolinien (pink) für die Zielwerte, jeweils 6 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte für den Normalbetrieb sowie den Betrieb während der Erntezeit (angesetzte Rasterhöhe: 5,5 m).

Aus den durchgeführten Raster-Berechnungen ergeben sich 4 Isolinien (jeweils 6 dB unterhalb des Richtwertes), die die Lage des geplanten Wohn-/Bürogebäudes einschränken. Das Gebäude sollte demnach südwestlich der vorstehenden Abb. 10 (Ing. Büro Prof. Dr. Oldenburg 02.2023) gezeigten Isolinien errichtet werden. Es wurde in den Berechnungen angesetzt, dass an der östlichen Front des Gebäudes eine Garage mit ca. 4 m Höhe und ca. 6 m Tiefe (Entfernung von der Hausfront) steht und dadurch eine Abschirmung von dem PKW-Schall erfolgt.

Die zulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen von tagsüber 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) im Normalbetrieb (TA Lärm 2017 Ziffer 6.1) bzw. von tagsüber 20 dB(A) und nachts 10 dB(A) zur Erntezeit (TA Lärm 2017 Ziffer 6.3) wird tagsüber nicht ausgeschöpft. Nachts ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung von maximal 3 dB(A).

Diese Überschreitung resultiert aus dem Maximalpegel des Zuschlagens der Türen auf den geplanten Stellplätzen. Es handelt sich dabei um die drei Mitarbeiter-Stellplätze, für die drei Fahrzeugbewegungen in der lautesten Nachtstunde angesetzt wurden. Auch in Bezug auf die gesamte Nachtzeit ist nicht mit mehr als drei Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Der angegebene Spitzenpegel tritt somit während der Nachtzeit nur selten auf. Bei der Beurteilung der Spitzenschallpegel gemäß TA Lärm handelt es sich vorwiegend um ein Instrument zur Beurteilung von Schalldruckspitzen von Gewerbelärm. Die geplante Konstellation mit insgesamt 5 Stellplätzen für PKW angrenzend an dem zugehörigen Wohn-/Bürogebäude mit einem Abstand von etwa 6 m (Breite der vor dem Gebäude geplanten Garage) stellt eine ganz normale Parksituation in Dorf- und Wohngebieten dar. Aus gutachterlicher Sicht gibt es hier keine Bedenken, dass aus dieser Konstellation eine besondere Belastungssituation oder gar eine schädliche Umwelteinwirkung hervorgeht.

Verkehrslärm

Für den geplanten Betrieb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 236 ist mit maximal 52 Fahrzeugbewegungen an einem Tag zu rechnen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zufahrtsstraßen kommt es pro Straße zu maximal 10 Fahrzeugbewegungen pro Tag („Bruchweg“) bzw. maximal 42 Fahrzeugbewegungen pro Tag (zwischen K 38 und „Brookhornsweg“).

Es handelt sich bei dem betriebsbedingten Verkehr vom Betrieb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 236 folglich gemäß dem Urteil des Hessischen VGH vom 17. August 2017 (4 C 2760/16.N) lediglich um eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers. Gemäß diesem Urteil ist im Regelfall bei einer planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag von einer geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen.

Auch im Sinne der TA Lärm erhöht der geplante Betrieb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 236 das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Verkehrsraum nicht in relevantem Maße. Somit sind auch entsprechend Nr. 7.4 der TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschimmissionen notwendig.

Die Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Sonstige Sondergebiet wird unter Beachtung der Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens in zwei Teilbereiche gegliedert. Schutzbedürftige Nutzungen und Anlagen wie das betriebsbezogene Wohnen, Büro- und Geschäftsräume sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume der Mitarbeitenden sind daher nur im SO 2 zulässig, um unzumutbare Lärmimmissionen zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Das SO 2 ist unter Berücksichtigung der südlichen ISO-Linie der Abb. 10 des Schallimmissionsgutachtens abgegrenzt worden.

Planungsbedingt sind zudem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich betroffener, benachbarter Bebauungen gewährleistet.

Staubimmissionen

Für die Bauleitplanung ist vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 03.2023, eine Stellungnahme zu den Staubimmissionen aus der Heutrocknung, Lagerung und der Fahrzeugbewegungen erstellt worden.

Bei der Trocknungsanlage handelt es sich um eine Ballentrocknungsanlage, in der ganze Groß- und Kleinballen getrocknet werden. Daher wird kein loses Heu angeliefert und getrocknet. Für die Erzeugung der warmen Trocknungsluft wird die Abwärme der nördlich gelegenen Biogasanlage genutzt. Neben der Heutrocknung- und Lagerung ist geplant, Stroh in den Hallen zu lagern. Das Heu und Stroh werden am Standort gelagert und bei Bedarf auf LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge verladen und an die Endkunden ausgeliefert.

Das Heu wird durch die Sonne und den Wind auf den gemähten Flächen vorgetrocknet. Wenn das Heu auf der Weide weitestgehend getrocknet ist, wird es gepresst und dann in Großballen auf Anhänger zur Hofstelle gefahren. Da es jedoch nicht zu jedem Mähzeitpunkt gesichert ist, dass das Heu trocken genug ist um lagerfähig zu sein, werden die Heuballen bei Bedarf mit der Heutrocknung nachgetrocknet. Die Heuballen werden hierzu von den Fahrzeugen abgeladen und chargenweise getrocknet. Bei der Heubereitung fallen die Staubemissionen im Wesentlichen beim Trocknungsvorgang auf der Weide (Heu wenden) und bei Pressen der Ballen an. Diese zwei Vorgänge finden auf den landwirtschaftlichen Flächen und nicht auf dem Betriebsgelände statt. Nachdem das Heu und auch das Stroh auf den Flächen in Großballen gepresst wird, wird es auf Transportanhänger gestapelt und dann zum Betriebsgelände gefahren. Dort werden die Ballen dann mit dem Rad- oder Frontlader abgeladen und in die Hallen gestapelt. Bei diesen Verladevorgängen entstehen aus dem Heu selber keine Staubemissionen, da die Ballen stark gepresst sind und somit keine Lösung von Staub stattfindet. Ebenso entsteht bei der Trocknung des Heus kein Staub, da die Luft langsam durch die fest gepressten Ballen gedrückt wird und somit kein Staub entstehen kann. Gleiches gilt für die Verladevorgänge von Stroh.

Staubemissionen entstehen bei den beschriebenen Vorgängen jedoch durch die Transportfahrzeuge.

Nach Nr. 4.6.1.1 und Tabelle 7 der TA Luft 2021 ist im Genehmigungsverfahren die Bestimmung der Immissionskenngößen für Staub nicht erforderlich, wenn die nach Nummer 5.5 abgeleiteten Emissionen (Massenströme) die in Tabelle 7 der TA Luft 2021 festgelegten Bagatellmassenströme nicht überschreiten und die nicht nach Nummer 5.5 abgeleiteten Emissionen (diffuse Emissionen) 10 Prozent der in Tabelle 7 festgelegten Bagatellmassenströme nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die Bagatellmassenströme ergibt sich für das Vorhaben damit Folgendes:

- Mit einem Emissionsmassenstrom in Höhe von $0,0286 \text{ g s}^{-1} \text{ PM}_{10}$ bzw. $0,10 \text{ kg h}^{-1} \text{ PM}_{10}$ wird der Bagatellmassenstrom in Bezug auf Gesamtstaub nicht überschritten.
- Mit einem Emissionsmassenstrom in Höhe von $0,0073 \text{ g s}^{-1} \text{ PM}_{10}$ bzw. $0,026 \text{ kg h}^{-1} \text{ PM}_{10}$ wird der Bagatellmassenstrom in Bezug auf PM_{10} nicht überschritten.
- Mit einem Emissionsmassenstrom in Höhe von $0,0007 \text{ g s}^{-1} \text{ PM}_{2,5}$ bzw. $0,0025 \text{ kg h}^{-1} \text{ PM}_{2,5}$ wird der Bagatellmassenstrom in Bezug auf $\text{PM}_{2,5}$ nicht überschritten.

Somit kann von einer Bestimmung der Immissionskenngößen für alle drei Staubfraktionen abgesehen werden, da die Bagatellmassenströme nicht überschritten werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ermittlung der Staubemissionen um eine worst-case-Annahme handelt, da alle Fahrwege als unbefestigt (Schotter) berücksichtigt wurden.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Brookhornsweg", Alfstedt ist vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart im Jahr 2017 für den Agrarbetrieb Brookhornsweg 11 ein Immissionsgutachten erstellt worden, in dem auch eine Bewertung der Geruchsimmissionen sowie der Ammoniak- und Feinstaubdeposition erfolgt ist. Bei der Berechnung der Immissionen sind alle zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorhandenen und geplanten betrieblichen Anlagen des Agrarhofes, einschl. der Biogasanlage und der geplanten Hähnchenmastställe sowie die Maßnahmen zur Geruchsminderung (z. B. Abluftanlagen) berücksichtigt worden.

Das Immissionsgutachten vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart, 09.2017) liegt der Stadt Geestland vor und kann bei Bedarf dort eingesehen werden.

Das Plangebiet wird wie bisher auch künftig Teil des am Brookhornsweg existierenden Agrarhofes sein, so dass ausschließlich die Interessen des Betreibers berührt werden. Am Standort ist zudem bereits eine starke landwirtschaftlichen Prägung vorhanden ist, die mit Blick auf die Erhaltung der Betriebstätigkeit des Agrarhofes auch weiterhin Vorrang haben soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Heutrocknungsanlage, von Lagerflächen, einem Futtermittelhandel sowie eines betriebsbezogenen Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen, sind im Plangebiet Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) festgesetzt worden. Dabei ist eine Gliederung in zwei Teilbereiche erfolgt. Im Bereich des SO 2, das im Süden des Plangebietes liegt, sind aus Gründen des Immissionsschutzes schutzwürdiges betriebsbezogenes Wohnen, Verwaltungseinrichtungen sowie Sanitär- und Aufenthaltsräume angeordnet worden. Im SO 1 sind dagegen nur die geplanten und vorhanden betriebliche Einrichtungen (z. B. Heutrocknungsanlage) und keine schutzwürdigen Räume (z. B. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen) zulässig.

Dem SO 2 kann daher nach TA Luft 2021, Anhang 7 die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet werden, so dass Geruchsimmissionswerte von 15 % der Jahresstunden zulässig sind. Für das SO 1 sind aufgrund der zulässigen Nutzungsstruktur auch bei höheren Geruchsimmissionswerten keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aus dem Immissionsschutzgutachten des Ing.-Büros Prof Dr. Oldenburg (Oederquart 2017) geht hervor, dass unter Berücksichtigung der geplanten und betrieblichen Anlagen des Agrarhofes sowie von Abluftreinigungsmaßnahmen für die geplante Hähnchenhaltung der für ein Dorfgebiet zulässige Geruchsimmissionswert von 15 % der Jahresstunden im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 2 unterschritten wird. Insofern sind aus dem Betrieb des Agrarhofes einschl. der Biogasanlage und der Hähnchenmastställe keine unzumutbaren Geruchsimmissionen im SO 2 und damit für das betriebsbezogene Wohnen, die Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume zu erwarten.

Im äußersten Norden des SO 1 werden laut o. g. Immissionsgutachten nur in einem kleineren Teilbereich Geruchshäufigkeiten von über 20 % der Jahresstunden erreicht. Ansonsten werden die Geruchsimmissionswerte eines Dorfgebietes eingehalten. Insofern sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch zu erwarten.

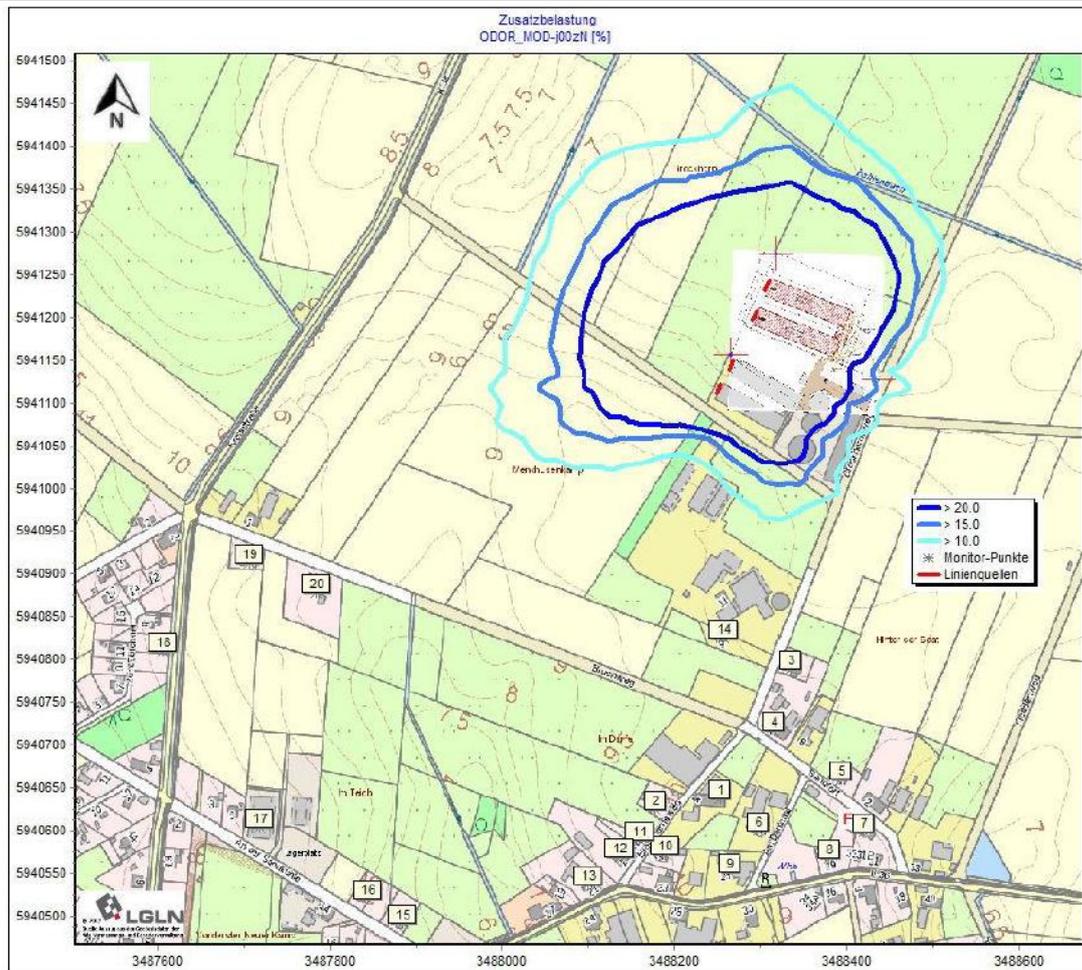


Abb. 7: Immissionsorte in der Umgebung des Vorhabens sowie Isolinien der Geruchshäufigkeiten durch die **geplante Hähnchenhaltung** mit den Abluftreinigungen **des Betriebes Schween in der Solobetrachtung** bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit, interpoliert aus einem geschachteltem Rechengitter mit Maschenweiten von 10 m, 20 m und 40 m (AKTerm Bremerhaven). Maßstab: 1 : ~8.000

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg 09.2017

Ammoniak- und Feinstaubdeposition aus vorhandenen betrieblichen Anlagen des Agrarhofes
Aus dem vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart, 09.2017) erstellten Immissionsgutachten geht hervor, dass es im Plangebiet durch die Betriebstätigkeit des Agrarhofes Brookhornsweg zu keine anlagenbezogene Überschreitung der gem. TA-Luft vorgegebenen Ammoniakimmissionen von mehr als $3 \mu\text{g m}^{-3}$ kommt. Der Bagatellmassenstrom der Staubfracht gem. TA-Luft für diffuse Quellen in Höhe von $0,1 \text{ kg h}^{-1}$ wird deutlich eingehalten.

Da die Feinstaub- und Ammoniakemissionen die zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten, sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Achtungsabstände zur Biogasanlage

Die nördlich des Plangebietes liegende Biogasanlage unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV) sowie der Seveso-II-Richtlinie.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten.

Als schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG können eingestuft werden:

- Baugebiete i. S. d. BauNVO (SO-Gebiete nur, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt; einzelne Wohngebäude werden nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen)
- Gebäude und Anlagen zum nicht nur dauerenden Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen (z. B. Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche oder gesundheitliche Zwecke, öffentlich genutzte Gebäude oder Anlagen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotel, Verwaltungsgebäude)
- wichtige Verkehrswege
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche oder schutzbedürftige Gebiete

Nach Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven ist ohne Detailberechnung ein Achtungsabstand zum Gasspeicher und den Gärproduktlagern der Biogasanlage von 200 bis 250 m einzuhalten.

Für die Biogasanlage Brookhornsweg 11 ist ein Konzept zur Verhinderung von Störfällen mit Sicherheitsmanagement nach Anhang V der 12. BImSchV für Biogasanlagen der unteren Klassen erstellt worden (BST Innova GmbH 2021). Aus dem Gutachten geht hervor, dass die innerhalb eines zu beachtenden Achtungsabstandes von ca. 250 m befindlichen Gebäude und Einrichtungen auf dem Betriebsgrundstück des Agrarhofes (Brookhornsweg 11), zu denen nach Auffassung der Stadt Geestland auch das Plangebiet gehört, nicht als Schutzobjekte gelten. Darüber hinaus wird im Störfallkonzept festgestellt, dass sich der Achtungsabstand bei Vorlage eines Gutachtens auf ca. 80 m belaufen würde.

Zur Vermeidung von Konflikten, ist in der Bauleitplanung zudem eine Gliederung des Sonstigen Sondergebietes vorgenommen werden, so dass das geplante betriebsbezogene Wohngebäude sowie die Büro-, Geschäfts- und Sozialräume nur im Süden des Plangebietes im Bereich des SO 2 zulässig sind und weiter vom Gasspeicher und den Gärproduktlagern der Biogasanlage entfernt liegen als die bereits bestehenden betriebsbezogenen Wohngebäude des Agrarhofes (Mindestabstand des Wohnhauses Brookhornsweg 11 zum Gärproduktlager ca. 100 m). Da die Biogasanlage unter Berücksichtigung des vorhandenen betriebsbezogenen Wohnens genehmigt wurde, ist zu erwarten, dass sich mit der Gliederung des Sondergebietes keine negativen Auswirkungen auf das SO 2 ergeben werden.

7. UMWELTBERICHT

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

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) ist es, durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung "Heutrocknungsanlage" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Heutrocknungsanlage, der Errichtung weiterer Wirtschaftsgebäude bzw. Lagerhallen sowie dem Handeln mit Futtermitteln (z. B. getrocknetem Heu, Stroh) zu schaffen. Ferner soll die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohn- und Bürogebäudes ermöglicht werden. Die Planung dient somit dazu die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Agrarbetriebes zu erhalten und eine langfristige Perspektive für die Zukunft zu entwickeln.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 2,336 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Sondergebiete SO 1 u. SO 2 – Fläche: ca. 2,336 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> • abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50 m • max. Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m • Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 • keine Überschreitung der bebaubaren Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung die vorhandenen Straßen und Wege
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des dichten Gehölzbestandes im Westen und Süden des Plangebietes • Nutzung der vorhandenen Erschließung und bereits bebauter Flächen zur Minimierung des Versiegelungsgrades • Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, soweit möglich • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

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) – Bundesbodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ⇒ Begrenzung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme eines bereits landwirtschaftlich genutzten Bereiches mit baulichen Anlagen ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
<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 Gehölzbeständen im Westen und Süden ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
<ul style="list-style-type: none"> – Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und 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, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteil, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, 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 einer externen ökologischen Ausgleichsflächen

6.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Der Planbereich liegt in Norden des Ortsteiles Alfstedt (Ortschaft Kührstedt), westlich des Brookhornsweges und nördlich des Bruchweges.

Landschaftsraum: Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich „Lintig-Köhlener Geest“ im Übergang zur Geeste-Niederung (übergeordnete Region „Stader Geest“).

Flächennutzungen: Innerhalb des Planbereiches befinden sich mit Gebäuden, Lagerflächen und Zufahrten bebaute Flächen, unbefestigte Rasen- und Grünlandareale, Fahrwege sowie dichte Gehölzstrukturen am westlichen und südlichen Rand.

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

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG 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).

6.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

Eigene Biotoptypenkartierung (August 2022/ April 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2023), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023), Luftbilder (DOP Viewer 2023).

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, korrigierte Fassung 2019).

Die nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Flächen gehören zu einem größeren Agrarbetrieb, der eine Biogasanlage (OKG), zwei größere Stallanlagen für die Geflügelhaltung und mehrere landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude (ODP) umfasst. Hinzutreten landwirtschaftliche Lagerflächen (EL) mit befestigten Außen- und Stellplatzflächen sowie private Zufahrtswege. Ferner sind im Südwesten des Agrarbetriebes zwei Wohnhäuser mit Gartenflächen (ODL/ PH) vorhanden. Die unbefestigten Bereiche des Agrarbetriebes werden überwiegend durch Rasen-, Grünland- und Lagerflächen sowie randliche Gehölzstrukturen (Eichen, Linden, Hasel, Weißdorn) eingenommen. Charakteristisch für den Agrarbetrieb sind ferner funktional gestaltete, z. T. großvolumige Gebäude.

Im Plangebiet selbst, das Teil des Agrarbetriebes ist, findet sich eine landwirtschaftlichen Produktionsanlage (ODP) mit zwei größeren, eingeschossige Wirtschaftsgebäuden sowie befestigte Flächen, die für das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Silage, landwirtschaftlichen Produktionsmitteln und Erzeugnissen (EL) genutzt werden. Im Norden und Süden schließen sich an die befestigten Flächen Grünlandeinsaat- und Rasenflächen, die überwiegend als Lager- und Abstellflächen genutzt werden, sowie befestigte und unbefestigte Fahrwege (GA/ GRA/ OVV) an. An der West- und Südseite wird das Plangebiet durch dichte, angepflanzte Strauch-Baumhecken (HFM) aus Hasel, Vogelbeere, Weide, Birke, Eiche, Weißdorn und Eiche zum Landschaftsraum hin abgeschirmt. Der südwestliche Teil der Gehölzpflanzungen dient laut Baugenehmigung B 704/2009 dabei als Kompensationsmaßnahme. Ansonsten sind im Plangebiet, mit Ausnahme eines kleineren Baumbestand (v. a. Eichen) im östlichen Teil, keine Gehölze vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt ausgehend vom Brookhornsweg (OVS) über einen davon abzweigenden und über den Agrarhof verlaufenden, gut ausgebauten Wirtschaftsweg (OVS).

In der Umgebung des Plangebietes finden sich Acker- und Intensivgrünlandflächen (A, GI), die von Wirtschaftswegen und Gehölzreihen durchzogen werden, sowie Straßen (OVS). Südlich und südöstlich beginnt das zusammenhängend bebaute Dorfgebiet von Alfstedt (ODL /PH), in dem der vielfach noch vorhandene, großkronige Baumbestand hervorzuheben ist.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²
ODP/ EL	Landwirtschaftliche Produktionsanlage und landwirtschaftliche Lagerflächen	I
GA/ GR/ OVV	Grünlandeinsaat- und Rasenflächen mit landwirtschaftlicher Lagernutzung und unbefestigtem Fahrweg	I
HFM	Strauch-Baum-Hecke	III
	Einzelbaum/ Baumbestand	III
¹ nach v. Drachenfels (2021), ² nach NLWKN (2019)		
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		
Gefährdung 0: vollständig vernichtet, 1: von vollständiger Vernichtung bedroht, 2: stark gefährdet bzw. beeinträchtigt, 3: gefährdet bzw. beeinträchtigt, R: potenziell aufgrund von Seltenheit gefährdet, *: nicht landesweit gefährdet, d: entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium, - keine Angabe		

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.

Brut- und Gastvögel, Fledermäuse

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereich 2006, ergänzt 2013 - weder in einem Brutvogel- noch einem Gastvogelgebiet mit besonderer Bedeutung.

Die im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume sowie die Gehölzstrukturen im Westen und Süden stellen potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse dar. Aufgrund der vorhandene Bebauung und der intensiven Nutzung durch den Agrarbetrieb sowie mit Blick auf die benachbarten Siedlungsstrukturen, die Verkehrsbewegungen auf den Straßen und Wegen sowie der anthropogenen Störungen sind im Plangebiet jedoch hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und im Bestand nicht gefährdeter Vogelarten zusammensetzen, zu denen Kohl- und Blaumeise, Amsel, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube und Buchfink zählen. Bedingt durch die Bebauungen, die Störungen durch den Menschen und die Verkehrsbewegungen sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Daher ist auch davon auszugehen, dass der Bereich des Plangebietes für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv ist.

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. In den im Plangebiet existierende Wirtschaftsgebäude sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse nicht auszuschließen, aufgrund der störungsreichen Nutzung jedoch eher unwahrscheinlich. Geeignet Fledermausquartiere wie Asthöhlen oder Spalten konnten in den vorhandenen Bäumen, auch aufgrund der teilweise dichten Belaubung, nicht festgestellt werden.



BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Biogasanlage (OKG)
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage und landwirtschaftliche Lagerflächen (OPD/ EL)
- Dorfgebiet mit Hausgarten (ODL/ PH)
- Acker (A)
- Intensivgrünland (GI)
- Grünlandensaat/ Rasenflächen mit landwirtschaftlicher Lagernutzung und unbefestigtem Fahrweg (GA/ GR/ OWW)
- Straße (OVS)
- unbefestigter Weg (OWW)
- Strauch-Baum-Hecke (HFM)
- Siedlungsgehölz (HSE)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich

BEBAUUNGSPLAN NR. 236 "AGRARHOF BROOKHORNSWEG", ORTSCHAFT KÜHRSTEDT (OT ALFSTEDT) STADT GEESTLAND

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

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (August 2022/ April 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023).

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage auf der Geest Podsole und Pseudogley-Podsole anzutreffen (LBEG 2023). Laut des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) handelt es sich hierbei nicht um seltene oder schutzwürdige Böden.

Aufgrund der Versiegelungen durch die vorhandenen Gebäude, landwirtschaftlichen Lagerflächen und die Zufahrten ist in diesen Bereichen von stark überprägten Böden mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit auszugehen. Die Grünlandensaat- und Rasenflächen weisen aufgrund der Verdichtungen durch die Nutzung als unbefestigte landwirtschaftliche Lagerfläche und Fahrweg überprägte Böden mit geringer bis allgemeiner Bedeutung und bereits eingeschränkter Natürlichkeit auf. Erst im Bereich der dichten Gehölzbestände am Rand des Plangebietes ist aufgrund der geringeren anthropogenen Beeinflussung eine höhere Natürlichkeit der Böden vorhanden. Bedingt durch die Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, herausragende Feuchtigkeit) vorhanden. Die Bodenfruchtbarkeit ist als gering einzustufen, so dass keine besondere Bedeutung für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial gegeben ist. Das Retentionsvermögen ist aufgrund der existierenden Versiegelungen als eher reduziert zu bewerten.

Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, Extremstandorte) 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 Bodenkarte von Niedersachsen BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven sowie Daten und Themenkarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS, LBEG) für die Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> – keine bes. Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> – bebaute Flächen mit geringer Natürlichkeit – unbefestigte Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit geringer Natürlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – überprägte bis stark überprägte Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> – geringe Bodenfruchtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsrate: gering bis mittel – Retentionsvermögen: aufgrund der Versiegelungen reduziert 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedeutung für die Filter- u. Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion keine besonderen Funktionen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (August 2022/ April 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023).

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. 50 bis 150 mm/Jahr und wäre damit als eher gering zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist allerdings eine gewisse Verminderung der Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht auszuschließen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als hoch zu bewerten (NIBIS 2023)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (August 2022/ April 2023), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023).

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelungen sowie der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Die dichten Gehölzbestände am westlichen und südlichen Rand sind jedoch für das Kleinklima von Bedeutung (Beschattung, Luftfilterung, Verdunstung).

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (August 2022/ April 2023), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Luftbilder

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet wird durch den ortsansässigen Agrarbetrieb mit seinen großvolumigen Betriebsgebäuden, den umfangreichen befestigten Flächen sowie den Silo- und Außenstellflächen geprägt. Hinzutritt ferner die Wohnbebauung mit ihrem Gartenbereich. Die existierende Bebauung und die Nutzungsstrukturen sind aus nördlicher und nordöstlicher Richtung relativ gut sichtbar. Eine visuelle Abschirmung und landschaftliche Einbindung erfährt die vorhandene Bebauung durch die an der Süd- und Westseite vorhandenen dichten Gehölzstrukturen, ein Siedlungsgehölz im Osten sowie den entlang des Bruchweges vorhandenen Baumbestand.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung Landschaftsbildes" (Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Agrarbetriebes einschließlich der Flächen des Plangebiets daher eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Dagegen sind westlich, nördlich und östlich liegenden Landschaftsbereiche, durch einen Wechsel von Acker- und Grünlandflächen geprägt sind und von linearen Gehölzstrukturen und einzelnen Feldgehölzen gegliedert werden, von mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (August 2022/ April 2023), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (August 2022/ April 2023), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich bebaute und befestigte Flächen, intensiv genutzte Lagerflächen, Fahrwege und dichte Gehölzstrukturen am Rand.

6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass der Agrarbetrieb mit dem Bestand baulicher Anlagen in seiner vorliegenden Form 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. Allerdings ist kurz- bis mittelfristig eine bauliche Weiterentwicklung und eine Nutzungsdiversifizierung am Standort zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht auszuschließen.

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. Dabei wird in baubedingte sowie in anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und bereits auf Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten eingegangen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind und voraussichtlich nicht über die gesamte Bauzeit auftreten werden, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Bäume, Hecken, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen gemäß § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres entfernt oder zurückgeschnitten werden. Das Verbot des § 39 BNatSchG ist auch im Rahmen der vorliegenden Planung zu beachten, um Beeinträchtigungen heimischer Brutvögel zu vermeiden.

Um Konflikte hinsichtlich des Vorkommens von Brutvögeln vorsorglich zu vermeiden, sollten Baufeldräumungen und der Beginn der Baumaßnahmen erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel erfolgen. Sofern Baufeldräumungen und Baumaßnahmen zu anderen Zeiten durchgeführt werden sollen, ist durch eine vorherige Kontrolle der Flächen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen verletzt werden.

Da der vorhandene Gebäudebestand erhalten bleiben soll, sind Abrissarbeiten für die Realisierung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Ein Abriss von Gebäuden ist bei einer künftigen Entwicklung jedoch nicht ausgeschlossen. Daher sollte vor dem Abriss von Gebäuden eine

Kontrolle auf Fledermausbestände erfolgen, so dass im Rahmen von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 bis 44 BNatSchG zu beachtet werden.

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.

Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Planungsbedingt werden bereits bebaute und befestigte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung betroffen, so dass sich hier nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Darüber hinaus werden unbebaute Grünlandeinsaat und Rasenflächen mit Nutzung als landwirtschaftliche Lagerfläche sowie unbefestigte Fahrwege mit überwiegend geringer Bedeutung durch die geplante Neubebauung in Anspruch genommen, so dass nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Die am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorkommenden, dichten Gehölzstrukturen bleiben dauerhaft bestehen und werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften vermieden werden können und potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse und Brutvögel erhalten bleiben. Die in der Baugenehmigung B 704/2009 festgelegte Ausgleichsmaßnahme (s. nachfolgende Abbildung) wird erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Gehölzbestand wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Bestandsstruktur berücksichtigt.

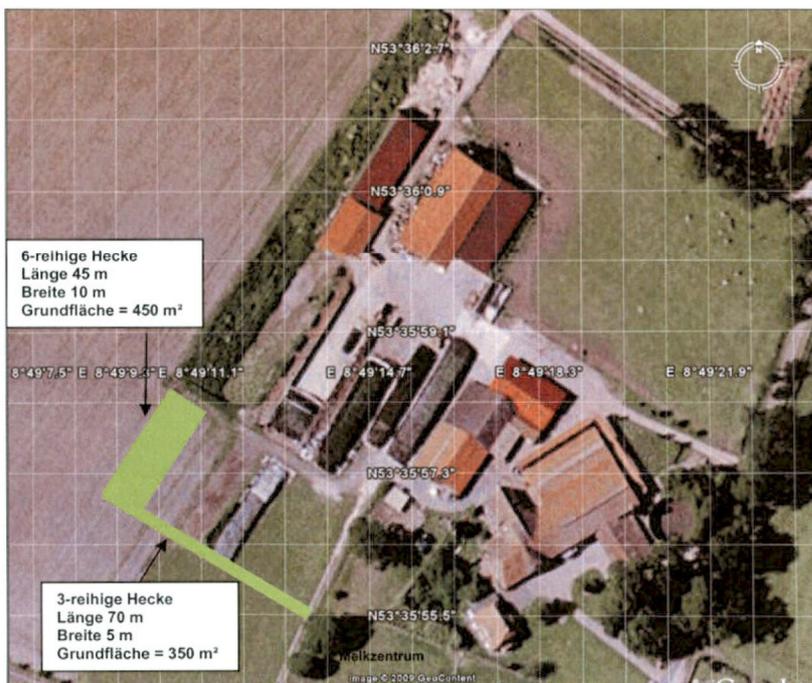


Abb. 8: Ausgleichsmaßnahme A1, Eingrünung der Hofstelle

(Auszug aus der Baugenehmigung B 704/ 2009)

Die im östlichen Teil der Bauflächen vorhandenen Einzelbäume werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, um die Bebaubarkeit der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Sofern die Gehölze im Zuge von Baumaßnahmen gefällt werden, ist eine adäquate Ersatzpflanzung, möglichst in räumlicher Nähe, vorzusehen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotop, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die ca. 640 m nördlich des Plangebietes liegenden FFH-Lebensraumtypen (Alte bodensaure Eichenwälder - s. B-Plan Nr. 201 "Brookhornsweg", Kührstedt) durch Stickstoff- und Ammoniakdepositionen ist bestimmt worden, dass im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung von Einrichtungen und Anlagen nach § 4 BImSchG mit Ammoniak- und Stickstoffdepositionen nur zulässig sind, wenn durch den Betrieb der Anlagen keine erheblichen Nachteile durch die Schädigung von Pflanzen und Ökosystemen aufgrund der Einwirkung von Ammoniak oder Stickstoffdeposition nach TA Luft Nr. 4.4 i. V. m Nr. 4.8 und Anhang 1 hervorgerufen werden. Der Nachweis ist im Einzelfall durch ein Gutachten zu erbringen. Vorhandene Einrichtungen und Anlagen haben jedoch Bestandsschutz.

Schutzgut Boden

Durch die Inanspruchnahme bereits bebauter und versiegelter Flächen werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Bodens sind jedoch bei einer Überbauung von bislang unversiegelten Teilflächen zu erwarten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollten Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt werden.

Die Nutzung der vorhandenen Straßen und Wirtschaftswege 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. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat und ein Teil der Flächen durch Bebauung und Versiegelungen geprägt ist, sind erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können im Rahmen der Planung durch eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Gewässersystem vermieden werden. Belastetes Oberflächenwasser darf nicht abgeführt werden oder muss vor der Ableitung so behandelt bzw. aufbereitet werden, dass sich die Gewässergüte und -qualität nicht verschlechtert.

Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da nur Flächen in Anspruch genommen werden, die keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung aufweisen. Die für das Kleinklima wichtigen Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes werden zudem erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft vermieden werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Da der Bereich des Plangebietes bereits Teil eines Agrarbetriebes ist und durch vorhandene Gebäude und befestigte Flächen geprägt ist, werden sich durch die geplante Neubebauung und die Nutzungsstrukturen keine wesentlichen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes werden zudem vermieden werden, da sich zum einen die Abgrenzung der Bauflächen an den vorhandenen Siedlungsstrukturen orientiert und somit kein Hinausschieben der Bebauung in den Landschaftsraum erfolgt. Zum anderen weisen die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes aufgrund der Nutzungsstrukturen nur eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bauweise und der Gebäudehöhe an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert. Die landschaftliche Einbindung wird durch den Erhalt der am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen gewährleistet. Östlich und nördlich setzen sich die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen des Agrarbetriebes mit seiner Biogasanlage fort, so dass das Plangebiet von Siedlungsstrukturen eingerahmt wird und die Wahrnehmbarkeit reduziert ist.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden oder können durch die vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen (s. Kap. 6) vermieden werden. Mit Blick auf die Belange des Immissionsschutzes sowie zur Anordnung schutzwürdiger Nutzungen ist eine Gliederung des SO-Gebietes in zwei Teilbereiche erfolgt, wobei das schutzwürdige betriebsbezogene Wohnen sowie Büro-, Sanitär- und Sozialräume im SO 2 angeordnet wurden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

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.

6.6 Geprüfte Planungsvarianten

Eine Erweiterung der Bauflächen in westliche Richtung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen randlichen Eingrünung sowie der räumlichen Lage des Plangebietes nicht vorgesehen worden, um erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Da für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes die bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden sollen, sind keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Anordnung schutzwürdiger Nutzungen ist eine Gliederung des SO-Gebietes in zwei Teilbereiche erfolgt.

6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher 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 Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen - Ziel: Vermeidung des Hinausschiebens der Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum, Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Gebäudehöhe von 10,00 m - Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude
- Minimierung des Erschließungsaufwandes und Verringerung des Versiegelungsgrades durch Nutzung bereits bebauter Flächen sowie der vorhandenen öffentlichen Straßen – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser
- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände im Westen und Süden des Plangebietes einschl. der Ausgleichsmaßnahme aus der Baugenehmigung 704/2009- Ziel: Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Heckenstrukturen sowie der vorhandenen Eingrünung, Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Schutzgutes Klima/Luft und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
- gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Gewässersystem, Vorschaltung Reinigungssystemen bei verunreinigtem Oberflächenwasser - Ziel: Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser
- Ausschluss von Schottergärten auf den privaten Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Dachbegrünung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Berücksichtigung der Belanges des Immissionsschutzes - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und von FFH-Lebensraumtypen
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

6.8 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:

- Prüfung der Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen
- Prüfung, ob die auf den privaten Grundstücksflächen vorgenommene Festsetzung der Flächen für Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen beachtet wird

6.9 Zusammenfassung

Die Stadt Geestland stellt den Bebauungsplan Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“, Ortschaft Kührstedt (OT Alfstedt) auf, um mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Heutrocknungsanlage" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige betriebliche Entwicklung eines ortsansässigen Agrarbetriebes zu schaffen.

Da das Plangebiet durch bebaute und versiegelte Flächen sowie eine agrarwirtschaftliche Nutzung geprägt wird, sind planungsbedingt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und Klima/ Luft sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten oder können durch Immissionsschutzmaßnahmen vermieden werden. Die Inanspruchnahme bebauter Flächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/ Fläche. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind jedoch bei der Überbauung bislang unversiegelter Teilflächen zu erwarten. Die randlichen Gehölzbestände bleiben als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes erhalten. Mit der Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten sind überdies keine Eingriffe verbunden. Die Kompensation planungsbedingter Eingriffe erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

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".

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Landwirtschaftliche Produktionsanlage und landwirtschaftliche Lagerflächen (ODP/ EL), versiegelt	0,925 x 0,00	0,000
Grünlandeinsatz- und Rasenflächen mit landwirtschaftlicher Lagernutzung und unbefestigter Fahrweg (GA/ GRA/ OWW)	0,847 x 0,90	0,762
Bestand an Strauch-Baum-Hecken (HFM)	0,564 x 1,90	1,072
Einzelbaum/ Baumbestand	---	---
Eingriffsflächenwert		1,834

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Sonstiges Sondergebiet, bebaute Flächen bei GRZ 0,60	1,399 x 0,00	0,000
Sonstiges Sondergebiet, unbebaute Freiflächen	0,369 x 0,90	0,332
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Erhalt der vorhandenen Bestandes randlicher Strauch-Baum-Hecken - HFM)	0,564 x 1,90	1,072
Straße (OVS)	0,004 x 0,00	0,000
Kompensationsflächenwert		1,404

Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	1,404 WE
- Eingriffsflächenwert	- 1,834 WE
Summe	- 0,430 WE

WE = Werteinheit

Durch die geplanten Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung können die planungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig vermieden oder vermindert werden. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,430 Wertpunkten, für das externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der planungsbedingt zu erwartenden Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft wird eine externe ökologische Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Die externe Ausgleichsfläche (Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt) liegt rd. 420 m nordöstlich des Plangebietes und weist eine Größe von ca. 6.140 m² auf. Die Fläche wird durch Grünlandensaat (GA) mit geringer Bedeutung geprägt. An der Ostseite befindet sich eine dichte Laubbaumreihe (Eiche, Birken, Hainbuche). Im Norden verläuft der Bahlenbach ein sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ), während im Süden ein Wirtschaftsweg angrenzt. Ferner wird das Plangebiet durch Pseudogley-Podsol-Böden und Kolluviale mit geringer Bodenfruchtbarkeit geprägt. Laut der Karte Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Das Plangebiet ist zudem weder als FFH-Gebiet noch als EU-Vogelschutzgebiet dargestellt (Nds. Umweltkarten, LRP Landkreis Cuxhaven).

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche ist im Norden im Nahbereich des Grabens (Bahlenbach) eine ca. 150 m² bis 200 m² große Blänke mit gebuchteten, flache Uferzonen und mind. 3,00 m breiter Röhrichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Blänke ist der 5,00 m Gewässerräumstreifen entlang des Grabens freizuhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Hainbuche) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und durch Sukzession naturnah zu entwickeln. Der Bereich der Blänke ist von der Initialpflanzung auszusparen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einer ortsüblichen Einzäunung zu schützen. Um das „Ersticken“ der jungen Gehölze zu verhindern, kann den ersten drei Jahren nach der Pflanzung die zwischen den Gehölzen aufgewachsene Gras- und Krautschicht zu mähen. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind unzulässig. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach dem Beginn von Baumaßnahmen im SO 1 oder SO 2 zu beginnen. Details der Ausgleichsmaßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen.

Ziel ist der Maßnahmen ist es,

- Lebensräume für heimische Pflanzenarten und Tiere zu schaffen
- die Bodenfunktionen durch die Nutzungsextensivierung zur revitalisieren
- eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt zu erreichen
- das Landschaftsbild zu verbessern
- eine nachhaltige und ökologische Aufwertung zu ermöglichen

Für die nachfolgende Bilanzierung der ökologischen Aufwertung der externen Ausgleichsmaßnahme wird das Osnabrücker Modell verwendet.

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Grünlandensaat (GA)	0,614 x 1,00	0,614
Bestandswert		0,614

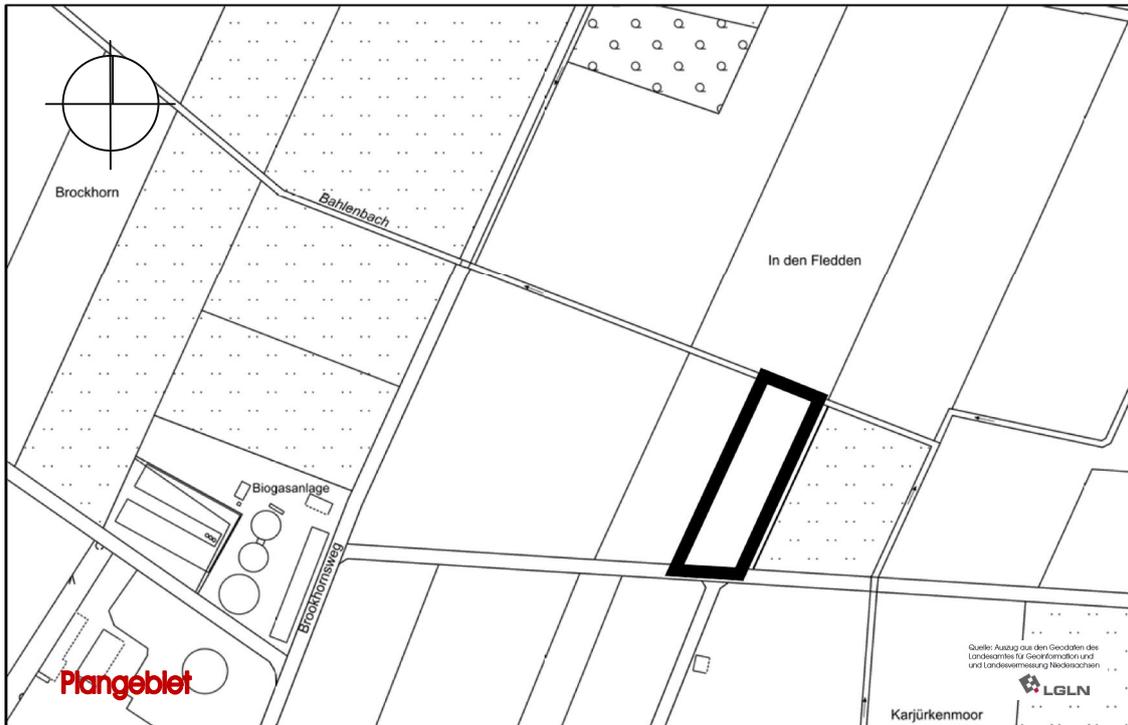
externe Ausgleichsmaßnahme	Fläche (ha) x Aufwertungsfaktor (WE)	Summe (WE)
Anlage einer Blänke, Initialpflanzung heimischer Gehölze, naturnahe Entwicklung durch Sukzession	0,614 x 1,70	1,044
Kompensationswert		1,044

Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahme

Kompensationswert	1,044 WE
- Bestandswert	- 0,614 WE
Summe	0,430 WE

WE = Werteinheit

Durch die externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Kompensationswert von insgesamt 1,044 Werteeinheiten kann das im Plangebiet verbliebene Kompensationsdefizit von 0,430 Werteeinheiten vollständig ausgeglichen werden.



Übersichtskarte mit der räumlichen Lage der externen ökologischen Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Die externe Ausgleichsfläche ist über einen "Satellitenplan" in der Planzeichnung des Bauungsplanes sowie einer textlichen Festsetzungen rechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Eintragung einer Kompensationsbaulast.

9. 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 August 2022/ April 2023 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Kenntnisse zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die unter Aspekten des besonderen Artenschutzes relevant sind, liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Vorbelastung durch die Nutzungen im Plangebiet, auf dem angrenzenden Agrarbetrieb mit Biogasanlage und den Verkehrsbewegungen auf den Straßen/ Wegen ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt.

Die am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände werden als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse erhalten. Zum Schutz der Gehölze sind entsprechend breite Flächen für die Bindung mit Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Lediglich einzelne Bäume, die im Osten der Bauflächen stehen, könnten bei einer Bebauung des Plangebietes verloren gehen. Eine mögliche Fällung von Gehölze darf jedoch nur innerhalb der in § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Zeitraumes zwischen Oktober und Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln erfolgen, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Vor der Fällung sind betroffene Bäume mit Höhlenstrukturen zudem durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, ggf. endoskopisch, zu untersuchen. Sofern ein Fledermausvorkommen festgestellt wird, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand bestehen bleiben soll, sind Abrissarbeiten derzeit nicht zu erwarten. Es ist künftig jedoch nicht auszuschließen, dass bei baulichen Weiterentwicklungen Bestandsgebäude entfernt werden könnten. Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese daher auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren.

Des Weiteren sollten folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien beachtet werden:

⇒ Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sollten Gehölzfällungen auf das notwendige Maß reduziert werden. Bei der Beseitigung von Gehölzen sollte nach Möglichkeit adäquater Ersatz in räumlicher Nähe geschaffen werden.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen 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 sollten daher möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, sollte mit den Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) begonnen werden.

⇒ Sofern mit den Baumaßnahmen und Baufeldräumungen außerhalb der vorgenannten Zeiträume begonnen werden soll, ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

Mit Blick § 41 a BNatSchG und den darin formulierten Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, sollte im Plangebiet außerdem eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe verwendet, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

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.

10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der archäologischen Denkmalpflege ist ferner der nachfolgende Hinweis in die Planung aufgenommen worden:

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.

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Planung und die Diversifizierung der Nutzungsmöglichkeiten (Heutrocknung, Handel mit Futtermitteln) dienen der langfristigen Entwicklung des am Standort ansässigen Agrarbetriebes und basiert auf dem Bau- und Entwicklungskonzeptes des Betriebsinhabers. Die existierenden Tierhaltungsanlagen, die Biogasanlage sowie das betriebsbezogene Wohnen bleiben erhalten. Insofern ist die Planung mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar. Dies auch unter dem Aspekt, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen (z. B. Acker, Grünland) für die Planung in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung notwendiger ökologischer Ausgleichsflächen nach § 15 Abs. 3 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange.

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.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch künftig über vorhandene Straßen und Wirtschaftswege sichergestellt.

12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen 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.

Kampfmittelerkundung

Die Stadt Geestland weist vorsorglich darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen. Für eine Luftbildauswertung ist ein Antrag an die LGLN Regionaldirektion Hameln - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

13. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG UND 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 in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement

I.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 nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2023) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet keinem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebietes, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser auszuschließen ist. Hochwasserschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Um bei Starkregenereignissen eine Überlastung oberirdischer Gewässer zu vermeiden, ist im Rahmen der Planung festgelegt worden, dass das auf den privaten Flächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser zu versickern ist oder nur gedrosselt mit 1,0 l*s/ha in die Gräben/ Vorfluter abgeleitet werden darf. Hierfür notwendige Regenrückhaltungen sind auf den privaten Grund-

stücksflächen anzulegen und in den nachfolgenden wasser- oder bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachzuweisen.

14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) für das Plangebiet wird durch die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Alternativ können auch regenerative Energieformen, wie z. B. Geothermie, Wärmepumpen, Biomasse zur Deckung des Energiebedarfes genutzt werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich gem. der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2023) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) 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. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den gültigen Rechtsvorschriften festgelegt. 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 ist. Eine eventuelle Bepflanzung sollte nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

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

Da für die Energieversorgung des Plangebietes, zumindest anteilig, regenerative Energien (z. B. Abwärme, Solarenergie) genutzt werden sollen, ist die EWE Netz GmbH zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Trinkwasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Satzung des Wasserbandes durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt.

Der Wasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 07.11.2022 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt ist. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen werden seitens des Wasserverbandes jedoch keine Garantien gegeben bzw. sind diese gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

Für die Versorgungsleitungen ist dem Wasserverband 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.

Löschwasserversorgung

Für die Sonstigen Sondergebiete ist analog einem Gewerbegebiet laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-2 ein Löschwasserbedarf von ca. 1.600 l/ min bzw. 96 m³/ h über die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 3 NBrandSchG jedoch nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Für die Löschwasserversorgung steht östlich des Plangebietes im Bereich des Grundstücks Brookhornsweg 11 ein Unterflurhydrant DN 80 mit einer Leistung von 800 l/ Min. zur Verfügung. Der Hydrant ist die DA 125 PE Leitung angeschlossen. Über diesen Hydranten kann die Löschwasserversorgung für das Plangebiet jedoch nicht sichergestellt werden.

Nach Prüfung durch die Stadt Geestland und des Wasserverbandes Wesermünde ist aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Wasserleitung im Brookhornsweg die Installation weiterer Unterflurhydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung zudem nicht möglich. Der Feuerlöschteich mit 200 m³ Wasserinhalt auf dem Betriebsgelände hinter dem BHKW wäre erst mit einem Saugrohr oder Saugschacht auszustatten, damit der Teich als Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung ist daher die Installation netzunabhängiger Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet vorzusehen. Dies kann über einen zusätzlichen Löschwasserteich, einen Löschwassertank, einen Löschwasserbrunnen oder durch die Erfüchtigung des vorhandenen Löschwasserteiches erfolgen. Möglich ist auch eine Kombination mehrere Maßnahmen, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind mit der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserverband Wesermünde und der Stadt Geestland abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Alfstedt ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Insofern erfolgt die Beseitigung des häuslichen Abwassers dezentral über Kleinkläranlagen. Hierzu wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung für dezentrale Anlagen des Wasserverbandes Wesermünde hingewiesen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Handel mit Futtermitteln, der Heutrocknungsanlage und den Lagerflächen wird nach Aussage des Betriebsinhabers kein Abwasser anfallen. Im SO 1 ist jedoch ein Fahrzeugwaschplatz für betriebseigene Fahrzeuge vorgesehen, so dass bei den Fahrzeugwäschen Abwasser anfallen wird. Da eine Entsorgung des bei den Fahrzeugwäschen anfallenden Abwassers über Kleinkläranlagen nicht zulässig ist, muss das anfallende Abwasser in einer abflusslosen Sammelgrube gesammelt und durch einen Fachbetrieb fachgerecht abgefahren und entsorgt werden. Notwendige Reinigungs- und Abscheidesysteme für Schadstoffe (z. B. Öle) sind den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

Das im SO 2 anfallende häusliche Abwasser aus dem betriebsbezogenen Wohnen einschl. der Büroräume und Sanitäranlagen der Mitarbeitenden ist dezentral über eine Kleinkläranlage zu entsorgen.

Da die auf dem Grundstück Brookhornsweg 11 bereits existierende Gemeinschaftskläranlage mit 16 EW nach Angabe des Amtes Abfall- und Wasserwirtschaft des Landkreises Cuxhaven ihre Kapazitätsgrenze bereits erreicht hat (Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 07.11.2022), ist für die Sicherstellung der dezentralen Entsorgung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers entweder die vorhandene Gemeinschaftskleinkläranlage zu erweitern oder eine weitere Kleinkläranlage für die Aufnahme des anfallenden Abwassers neu zu errichten.

Die technische Ausführung der Kleinkläranlage (z. B. Ablaufklasse, Probeentnahmeschacht, Typ der Kläranlage) sowie die zulässigen Grenzwerte für die Abwasserbeschaffenheit werden durch den Landkreis Cuxhaven vorgegeben und sind zu berücksichtigen. Es ist bei Kleinkläranlagen jedoch mindestens die Ablaufklasse D vorzusehen.

Da das geklärte Abwasser weiterhin einem nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben zugeführt werden soll, ist das Abwasser zudem so zu behandeln, dass durch die Einleitung des geklärten Abwassers die Selbstreinigungskraft der Gewässer nicht beeinträchtigt wird und sich der ökologische sowie chemische Zustand der Gewässer und die Gewässergüte nicht verschlechtert. Die in der geltenden Abwasserverordnung (AbwV) für die Einleitung von häuslichem Abwasser in Gewässer festgelegten Anforderungen sowie die Oberflächenwasserverordnung (OGewV) sind zudem zu beachten. Die Kleinkläranlagen müssen daher dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sofern erforderlich, ist der Einleitung des Abwassers in den Graben ein Reinigungs- bzw. Filtersystem (z. B. ein Pflanzenklärbeet) vorzuschalten, um Beeinträchtigungen des Gewässerzustandes zu vermeiden.

Die für die Abwasserbeseitigung erforderlichen wasser- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanträge sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven rechtzeitig abzustimmen und dort zu stellen.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Breitbandversorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG sowie die EWE Netz GmbH sichergestellt. Ferner bietet die Deutsche Glasfaser Holding GmbH allen Anliegern eine Anschlussmöglichkeit an ihr im Bau befindliches Glasfasernetz.

Im Planbereich und der Umgebung können sich Telekommunikationsanlagen der Versorgungsunternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

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

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Da eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse (Böden mit eher geringer Wasserdurchlässigkeit) nicht oder nicht gänzlich möglich sein wird, ist das im Bereich der Sondergebietsflächen anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Graben abzuführen. Dabei ist das Oberflächenwasser der Dachflächen von den Flächen der Fahrwege separiert aufzufangen. Der Einleitung von Oberflächenwasser, das im Bereich der Fahrwege, offenen Betriebsflächen und landwirtschaftlichen Lagerflächen anfällt, sind zum Schutz der Oberflächengewässer vor Verunreinigungen grundsätzlich Filter- bzw. Reinigungssysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser sind dabei zu beachten.

Um eine übermäßige Belastung des Gewässers zu vermeiden, darf das Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1 l*s/ha in den Graben abgeleitet werden. Hierfür erforderliche, ausreichend di-

mensionierte Retentionsräume (z. B. Regenrückhaltung, Zisterne) sind auf den privaten Grundstücken (außerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) anzulegen und im nachfolgenden wasser- oder bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Im Bereich des Plangebietes stehen innerhalb der Baugrenzen ausreichende Flächen für die Anlage der Regenrückhaltungen zur Verfügung, so dass mit Blick auf eine möglichst flexible Nutzung des Grundstücks auf eine konkrete Festsetzung von Regenrückhaltungen in der Bauleitplanung verzichtet wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bauleitplanung um eine Angebotsplanung handelt, so dass die Bemessung und die Ausführung der Regenrückhaltungen erst in der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf der Grundlage der tatsächlich beantragten Bebauung mit den abflusswirksamen Flächen erfolgen kann.

Zum Schutz des Bodens sollten Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Die für die Oberflächenwasserentsorgung erforderlichen wasser- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanträge sowie Anträge auf Einleitungserlaubnis sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven rechtzeitig abzustimmen und dort zu stellen.

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 2023) befinden 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 laut dem NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) 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. Sie ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

Es wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegenzuwirken.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver 2023) des LBEG hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet sowie in der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

16. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

16. 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:

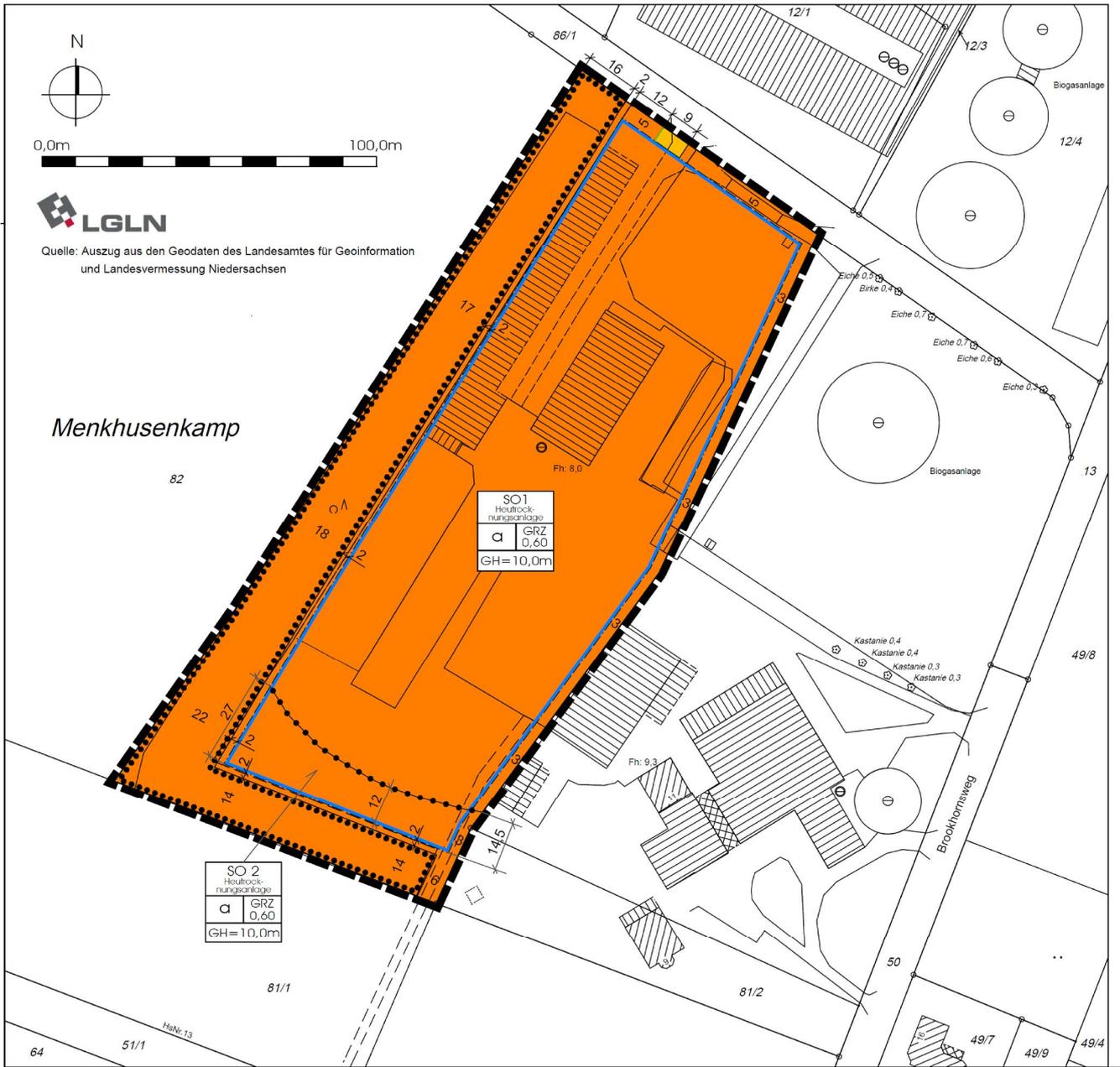
PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den

.....

17. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 236 "Agrarhof Brookhornsweg", Kührstedt-Alfstedt (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Schallimmissionen - Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 „Agrarhof Brookhornsweg“ in 27624 Kührstedt-Alfstedt - Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 02.2023
- Stellungnahme zu den Staubimmissionen aus der Heutrocknung, Lagerung und den Fahrzeugbewegungen - Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 03.2023



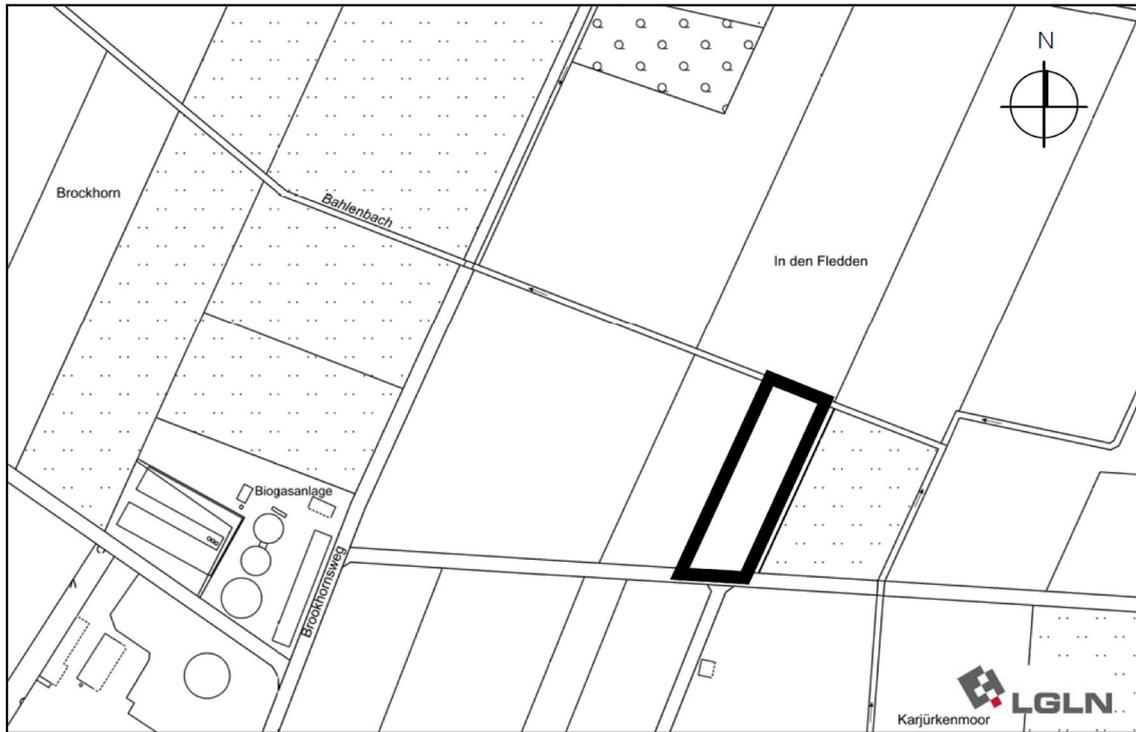
STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 236 "AGRARHOF BROOKHORNSWEG", ORTSCHAFT KÜHRSTEDT (OT ALFSTEDT)

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

Hinweis auf eine externe Ausgleichsfläche:



Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt, Fläche: ca. 0,614 ha

PLANZEICHEN

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



- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete - Heutrocknungsanlage SO 1 und SO 2 (§ 11 BauNVO)

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

0,60

- 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

10,0 m

- 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

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

Q

- 3.3. abweichende Bauweise



- 3.5. Baugrenze

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



- 6.1. Private Verkehrsflächen

- 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 privaten 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)

- 15. Sonstige Planzeichen



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



- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Heutrocknungsanlage" gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für die Heu- und Stroh-trocknung und -lagerung sowie den Handel mit Heu, Stroh und Futtermitteln. Allgemein zulässig sind:

- Anlagen, Gebäude, Betriebs- und Lagerflächen für die Trocknung von Heu und Stroh
- Einrichtungen und Anlagen für den Großhandel von Heu, Stroh und Futtermitteln
- Lagerflächen für Silage und landwirtschaftliche Erzeugnisse
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
- Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/ -beseitigung

2. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Neuerrichtung und die wesentliche Änderung von Einrichtungen und Anlagen nach § 4 BImSchG mit Ammoniak- und Stickstoffdepositionen sind nur zulässig, wenn durch den Betrieb der Anlagen keine erheblichen Nachteile durch die Schädigung von Pflanzen und Ökosystemen aufgrund der Einwirkung von Ammoniak oder Stickstoffdeposition nach TA Luft Nr. 4.4 i. V. m Nr. 4.8 und Anhang 1 hervorgerufen werden. Der Nachweis ist im Einzelfall durch ein Gutachten zu erbringen. Vorhandene Einrichtungen und Anlagen haben jedoch Bestandsschutz.

3. Innerhalb des festgesetzten SO 1 ist ein betriebsbezogener Fahrzeugwaschplatz zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Abwassers über eine abflusslose Sammelgrube mit sachgerechter Abfuhr des Abwassers sichergestellt ist. Der Nachweis ist im bau- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

4. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 "Heutrocknungsanlage" sind folgende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- ein Wohngebäude mit bis zwei Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder als Altenteller
- Verwaltungseinrichtungen für die im SO 1 zugelassene Nutzungen
- Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende und Kunden für die im SO 1 zugelassenen Nutzungen
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten, Zugänge und Zuwegungen für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen für die Nutzung der Solarenergie
- Anlagen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung/ -beseitigung

5. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

6. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

7. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienende privaten Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.

8. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Auf den Erhalt der in der Baugenehmigung B 704/2009 festgelegte Ausgleichsmaßnahme im Südosten wird hingewiesen.

9. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

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.

10. 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 Schotterböden ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

11. Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Teil des Flurstücks 22, Flur 3, Gemarkung Kührstedt) ist im Norden im Nahbereich des Grabens eine ca. 150 m² bis 200 m² große Blänke mit gebuchteten, flache Uferzonen und mind. 3,00 m breiter Röhrichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage der Blänke ist der 5,00 m Gewässerräumstreifen entlang des Grabens freizuhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsröse, Schwarzer Holunder, Hainbuche) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und durch Sukzession naturnah zu entwickeln. Der Bereich der Blänke ist von der Initialpflanzung auszusparen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einer ortstüblichen Einzäunung zu schützen. Um das „Ersticken“ der jungen Gehölze zu verhindern, kann den ersten drei Jahren nach der Pflanzung die zwischen den Gehölzen aufgewachsene Gras- und Krautschicht zu mähen. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschl. Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind unzulässig. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens eine Pflanzperiode nach dem Beginn von Baumaßnahmen im SO 1 oder SO 2 zu beginnen.

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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
3. Gehölbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
4. Baufeldräumungen sollten möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) durchgeführt werden.
5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen sowie vor der Durchführung von Gehölbeseitigungen 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, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.