

INHALT

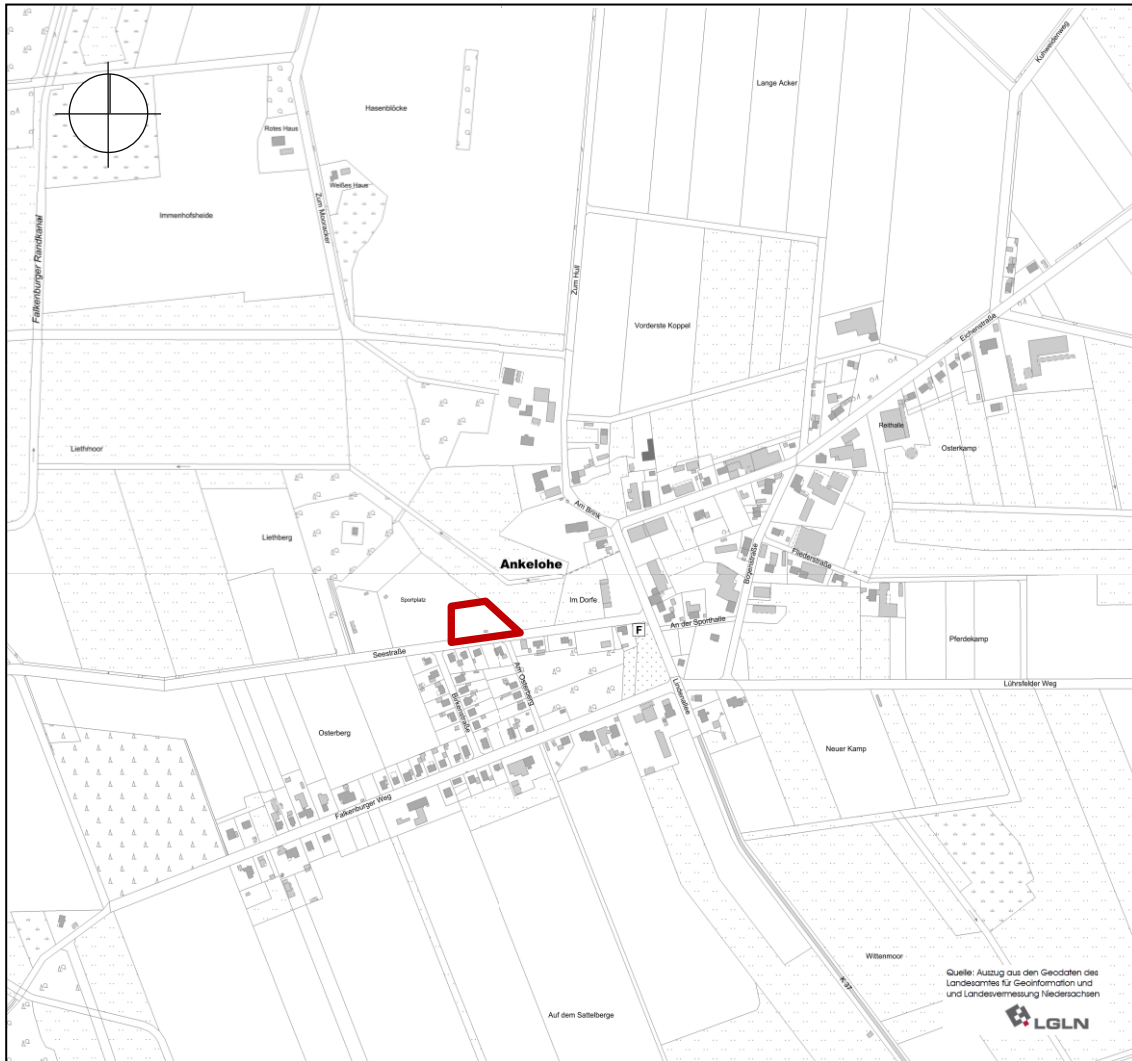
	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 RAUMORDNUNG	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	7
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	8
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	9
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	10
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG	10
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
5.3 GRÜNSTRUKTUREN	12
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	12
6. UMWELTBERICHT	12
6.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN	12
6.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET	13
6.3 BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)	14
6.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
6.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
6.6 GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN	21
6.7 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUN- GEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
6.8 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	22
6.9 ZUSAMMENFASSUNG	22
7. EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	22
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	23
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	25
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	26
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	26
12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	27
13. BODENORDNUNG	29
14. VERFAHREN	30
15. ANHANG	31
– PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 241 "FEUERWEHR ANKELOHE", ORTSCHAFT BAD BE- DERKESA (OT ANKELOHE) - AUSZUG	
– PLANZEICHENERKLÄRUNG	
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	

STAND: AUGUST 2024

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) gefasst, um den Neubau eines Feuerwehrgebäudes realisieren zu können.

Dem Bebauungsplan Nr. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zurzeit der Aufstellung des Bauleitplanes jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

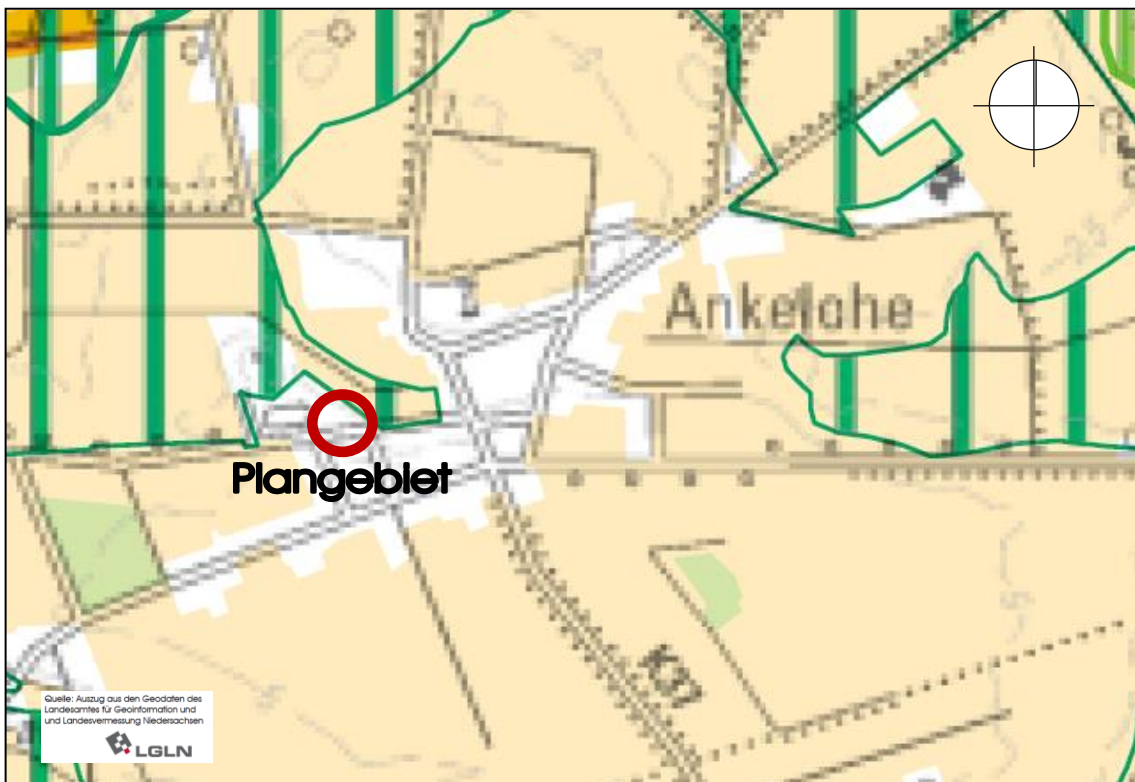
Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist dem Ortsteil Ankelehe der Ortschaft Bad Bederkesa keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst ist in der zeichnerischen Darstellung dem besiedelten Bereich zugeordnet worden und liegt in einer sog. „Weißfläche“. Nordöstlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ an.

Da die im Planbereich vorgesehene Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" und „Spielanlagen“ sowohl der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung als auch der Daseinsvorsorge dient und das Plangebiet im Siedlungsbereich liegt, ist davon auszugehen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“ ist planungsbedingt nicht zu erwarten.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Waldbelange

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird unter Ziffer 3.2.1.2 Nr. 05 dargelegt, dass Wald sowie sämtliche Waldränder einschl. einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Mit Bebauungen oder sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. In der Erläuterung des RROP wird hierzu ausgeführt, dass es in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Bebauung gibt. Mit der Festlegung eines Mindestabstandes von 100 m im RROP soll daher

ein Hinweis an die planende Gemeinde verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen.

Zu dem nördlich liegenden Landschaftsschutzgebiet LSG-CUX 48 „Liethberg“ mit seinem Waldbestand hält das Plangebiet einen Abstand von mehr als 150 m ein, so dass das Vorhaben als nicht störend einzustufen ist.

Südlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 50,00 m ein Eichenmischwald (mit Vorkommen von Eiche, Ahorn, Linde, Hasel, Ilex). Unmittelbar nördlich grenzt an die Waldfläche eine an der Seestraße existierende einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern an. In unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung ist die Ablagerung von Grün- und Gartenschnitt am Waldrand erkennbar. An die Wohnbebauung schließt sich in Richtung des Plangebietes die Seestraße als gut ausgebaute Erschließungsstraße an. Das Plangebiet wird durch die Seestraße und die Wohnbebauung räumlich vom Waldbestand getrennt. Im Osten, Süden und Westen grenzen weitere Siedlungsstrukturen, der östlich liegende Friedhof sowie Straßen unmittelbar an den Waldbestand an, so dass eine relativ isolierte Lage gegeben ist. Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan südlich anschließend an die Wohnbebauung an der Seestraße eine gemischte Baufläche dargestellt, so dass sich der o. g. Waldabstand zum Plangebiet zudem vergrößern würde.

Eine regelmäßige forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar. Der Waldbestand ist von Süden, Westen und Osten zwar erreichbar, aber intern nicht erschlossen. Eine besondere Erholungsfunktion ist nicht vorhanden, da eine wegemäßig Erschließung für die Erholungsnutzung fehlt. Durch die Eingrenzung mit Bebauungen ist der Wald von der Seestraße aus nur bedingt wahrnehmbar, so dass die Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild des Waldes hier geringer einzustufen ist.

Um zu ermitteln, ob die Neubebauung „störend“ oder „nicht störend“ auf den Waldbestand wirkt, ist daher folgende Waldfunktionenbewertung nach dem Bewertungsverfahren der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt worden:

Störend: Störend wirkt eine Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung auf den Waldrand, wenn die Wertigkeit des Waldes durch die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung verringert wird und dadurch der Waldrand betroffen ist. Dann liegt eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen des Waldrandes vor. Liegt eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen des Waldrandes vor, ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel der Raumordnung nicht gegeben. Der Abstand von 100 m zum Waldrand muss somit eingehalten werden.

Nicht störend: Nicht störend wirkt Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung auf den Waldrand, wenn die Wertigkeit des Waldes durch die geplante Bebauung, Nutzung oder Bauleitplanung nicht verringert wird. Eine Betroffenheit des Waldrandes ist damit nicht vorhanden. Dann liegt keine Beeinträchtigung der Waldfunktionen des Waldrandes vor. Liegt keine Beeinträchtigung der Waldfunktionen des Waldrandes vor, ist eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung gegeben. Der Abstand von 100 m zum Waldrand muss somit nicht eingehalten werden.

Tabelle 1: Nutzfunktion (inkl. Infrastruktur und Agrarstruktur).

Wertigkeitsstufe	Prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	Befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	Nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand

Tabelle 2: Schutzfunktion (inkl. Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung).

Wertigkeitsstufe	Prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	Besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Tabelle 3: Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild).

Wertigkeitsstufe	Prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	Hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	Kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretungsmöglichkeiten

Funktion	Beschreibung	Bewertung
Nutzfunktion	Laubmischwald durchschnittlicher Wertigkeit, geringerer Pflegezustand, kaum befahrbarer Standort, keine forstwirtschaftliche Nutzung erkennbar	durchschnittlich
Schutzfunktion	Störungen des Waldrandes durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, keine Bedeutung für den Lärm- und Immissionsschutz, Bedeutung als Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten	überdurchschnittlich
Erholungsfunktion	keine Bedeutung für die Naherholung, keine touristische Erschließung vorhanden, keine Zugänglichkeit für Erholungssuchende, gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild insbesondere für die Anwohner	durchschnittlich

Die **Nutzfunktion** wird durch die im Plangebiet vorgesehene Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes nicht beeinträchtigt oder reduziert, da eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht erkennbar ist. Die Zugänglichkeit wird in keiner Weise erschwert, da die Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Straßen weiterhin gewährleistet ist. Ebenso entstehen keine Wirkungen auf Bonität und Holzqualität.

Die **Schutzfunktion** der Fläche wird nicht beeinträchtigt und verringert, da das Plangebiet bereits durch die existierende Wohnbebauung und die Seestraße räumlich vom Wald eindeutig getrennt ist. Durch die geplante Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes werden sich für den betroffenen Wald bzw. Waldrand keine höheren Störpotenziale ergeben als durch die schon vorhandene Bebauung, die bereits wesentlich näher zum Wald liegt als das Plangebiet. Durch die am nördlichen Rand der Seestraße sowie im Osten des Zufahrtsweges vorhandenen Gehölze erfolgt zudem eine Einbindung des Plangebietes. Die Bedeutung für den Klimaschutz wird nicht berührt, da der Wald weiterhin bestehen bleibt. Eine Bedeutung für den Lärmschutz ist nicht erkennbar.

Die **Erholungsfunktion** ist nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da der Wald erhalten bleibt und bereits durch die existierenden Siedlungsstrukturen gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt wird.

Fazit: Mit der geplanten Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes im Änderungsbereich sind keine Beeinträchtigungen der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der südlich der Seestraße existierenden Waldfläche bzw. des Waldrandes verbunden. Die Planung ist somit als „nicht störend“ auf den Wald einzustufen. Der Abstand von 100 m zum Waldrand muss somit nicht eingehalten werden.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)

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

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben 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 laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2024) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2024) nicht in einem per Verord-

nung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. In räumlicher Nähe des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Hochwasser nicht auszuschließen ist. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet jedoch einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch die vorhandenen Schutzdeiche an der Weser, der Oste sowie an der Nordsee als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Die Fläche des Plangebietes ist nicht als potenziell nutzbare Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen, so dass mit der Flächeninanspruchnahme keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten sind.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet über geeignete Anlagen versickert, so dass eine Überlastung des Gewässersystems bei Starkregenereignissen vermieden werden kann.

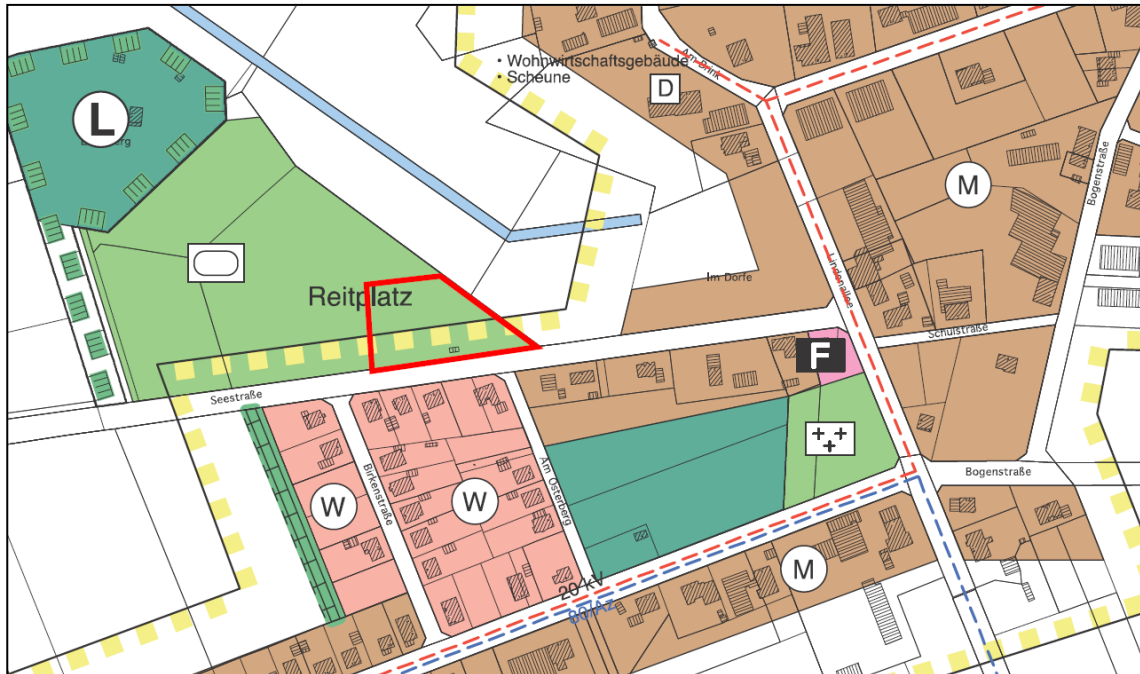
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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. Mit der Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, Flächen für Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da der Neubau des Feuerwehrgerätehauses im öffentlichen Interesse steht und der Erfüllung der gemeindlichen Pflichtaufgaben im Bereich des abzuwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes dient, ist die Entwicklung der Fläche für den Gemeinbedarf höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches. Insofern werden im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel beachtet.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Stadt Geestland, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Ankelohe weist für das Plangebiet eine Grünfläche „Sportplatz“ aus. Für den Siedlungsbereich von Ankelohe ist eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Ankelohe

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es zur Realisierung des geplanten Feuerwehrneubaus einer Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Geestland. Die vorhandene Spielplatzfläche soll grundsätzlich erhalten bleiben. Im Rahmen der 17. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird daher anstatt der Grünfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" und „Spielanlage“ ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche wird zudem als Fläche dargestellt, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Da die Stadt Geestland das erforderliche Verfahren für die 17. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, Teilplan Bederkesa, Teilbereich Ankelohe parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 "Feuerwehr Ankelohe" durchführt, kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 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. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) der Stadt Geestland umfasst einen Teil des Flurstücks 95, Flur 3 der Gemarkung Ankelohe.

Der Bebauungsplan Nr. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) weist insgesamt eine Fläche von ca. 0,473 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet, das im Nordwesten von Ankelohe nördlich der Seestraße im Bereich einer größeren Sport- und Reitanlage liegt, wird durch einen Spielplatzbereich mit Spielgeräten im Süden, einen Bolzplatz sowie eine Rasenfläche geprägt. Hinzutreten kleinere Nebengebäude. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der südlich verlaufenden Seestraße über einen an der Nordostseite verlaufenden geschotterten Zufahrtsweg, über den auch die nördlich liegenden Sporteinrichtungen und die Reitanlage erschlossen werden. Da der überwiegende Teil des Plangebietes aufgrund eines ehemaligen Bodenabbaus etwa 2,40 bis 3,00 m tiefer liegt als die Seestraße, existiert im Süden eine ausgeprägte Geländekante entlang der Seestraße. Der Zufahrtsweg weist zudem ein leichtes Gefälle in nördliche Richtung sowie einen markanten Laubbaumbestand auf der Ostseite auf. Hervorzuheben ist ferner der Bestand großkroniger Laubbäume an der Nordseite der Seestraße.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine eingegrünte Reitanlage mit Reitplätzen, Rasenbereichen und Gebäudebestand an, während sich westlich ein Sportplatzareal mit Rasen- und Sandspielflächen befinden.

Südlich des Plangebietes bzw. der Seestraße existiert im Bereich Birkenstraße, Am Osterberg und Falkenburger Weg eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten. Charakteristisch sind überwiegend eingeschossige Wohn- und Nebengebäude mit geneigten Dächern in rot- und grauen Farbtönen, aber unterschiedlichen Fassadenmaterialien und -farben. Im weiteren Verlauf der Seestraße in Richtung Lindenallee ist allerdings nur noch eine einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern und einzelnen Wirtschaftsgebäuden vorhanden. An diese Siedlungsstrukturen schließt sich südlich ein geschlossener Eichenmischwald an. In der Nähe des Einmündungsbereiches zur Lindenstraße liegt der derzeitige Standort der Feuerwehr Ankelohe sowie nördlich das Gelände eines Landmaschinenbetriebes.

4.3. Ziel und Zweck der Planung

Der Neubau des Feuerwehrhauses in Ankelohe wird erforderlich, da das mittlerweile veraltete Einsatzfahrzeug der Ortsfeuerwehr durch ein neues Feuerwehrfahrzeug ersetzt werden muss. Das Bestandsgebäude der Ortsfeuerwehr an der Seestraße weist für die Unterbringung der neuen Fahrzeuggeneration jedoch nicht die erforderliche Größe auf. Der Neubau wird zudem erforderlich, da das vorhandene Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den geltenden Vorschriften der Feuerwehr-Unfallkasse (z. B. Mindestbreite der Fahrzeugstellplätze, Umkleidemöglichkeiten sowie Dusch- u. Waschräume) entspricht und Umbauten bzw. bauliche Erweiterungen im Bestand nicht mehr möglich sind.

Ziel der Bauleitplanung ist es daher, durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Ankelohe zu schaffen. Vorgesehen ist der Neubau eines eingeschossigen Feuerwehrgebäudes mit Einstellplätzen für ein Feuerwehrfahrzeug sowie einer entsprechenden Grundausstattung (z. B. Sanitär- und Umkleieräume, Büros und Besprechungsraum, Lager). Des Weiteren sollen am Standort die erforderlichen Stellplätze für die Mitglieder der Feuerwehr bereitgestellt werden. Für die Realisierung des Neubaus der Feuerwehr soll der Bolzplatz auf eine Fläche westlich des Plangebietes verlegt werden. Es ist jedoch angedacht, den Spielplatz im Süden des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, so dass die Gemeinbedarfsfläche auch die Zweckbestimmung „Spielanlagen“ erhält. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist eine Umgestaltung des Spielplatzes im Rahmen des Feuerwehrneubaus jedoch nicht auszuschließen.

Der Standort an der Seestraße ist gewählt worden, da hier die vorgeschriebenen „Hilfsfristen“ für die Feuerwehr eingehalten werden, die Anforderungen an die notwendigen Grundstücksgrößen

für die Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes einschl. der Stellplätze für die Einsatzmitglieder erfüllt sind und die Erschließung über getrennte Zufahrten gewährleistet werden kann.

Die Stadt Geestland hat im Vorfeld der Planung zudem mehrere Alternativflächen in Ankelohe für den Neubau des Feuerwehrgebäudes mit folgendem Ergebnis geprüft: Eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses in Ankelohe scheidet aus, da das zur Verfügung stehende Grundstück zu klein ist. Bei weiteren hinsichtlich der Flächengröße und der Erreichbarkeit geeigneten Grundstücke sind die Eigentümer zum Verkauf nicht bereit gewesen. Die im Eigentum der Stadt Geestland befindliche Fläche einer ehemaligen Sandgrube (Flurstück 24, Flur 3, Gemarkung Ankelohe) kommt aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes, des hohen finanziellen Aufwandes für die Auffüllung des Geländes sowie des dichten Baumbestandes nicht in Frage. Im Übrigen sind im Bebauungsplan Nr. 1 „Osterberg“ keine Grundstücke für die angestrebte Nutzung verfügbar.

Grundsätzlich ist die Feuerwehr als Einrichtung anzusehen, die der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient und somit im öffentlichen Interesse steht. Für Feuerwehreinsätze wäre daher eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im Bereich angrenzender Bauungen bei seltenen Ereignissen zudem zu tolerieren, da der Feuerwehreinsatz für die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Dabei steht die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwehr von Gefahren für die Öffentlichkeit im direkten Zusammenhang mit der Pflege der technischen Ausrüstung und der Schulung der Feuerwehr-Mitglieder.

Aus der Statistik der letzten drei Jahre geht zudem hervor, dass es für die Ortsfeuerwehr Ankelohe insgesamt neun Einsätze gab, wobei es sich um zwei Tageseinsätze und um sieben Einsätze in den Abendstunden handelte. Da Einsätze der Feuerwehr somit auch künftig relativ selten zu erwarten sind und es sich nur um eine einzügige Feuerwehr handelt, ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionsbelastungen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung zu rechnen. Dies auch unter dem Aspekt, dass der gegenwärtige Standort des Feuerwehrgebäudes nur rund 250 m östlich des Plangebietes liegt und somit eine gewisse Vorbelastung existiert.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Laut der geltenden DIN 14092-1:2012 "Feuerwehrrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen" muss ein gefahrloses Ein- und Ausfahren der Feuerwehreinsatzfahrzeuge gewährleistet sein. Daher ist nach Ziffer 7.3 der DIN die Pkw-Zufahrt zu den Stellplätzen der Einsatzkräfte getrennt von der Alarmzufahrt und kreuzungsfrei auf dem Grundstück vorzusehen.

Da für eine sichere, möglichst kreuzungsfreie An- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Einsatzkräfte somit zwei getrennte Grundstückszufahrten als Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche erforderlich sind, soll das Plangebiet bzw. der Feuerwehrstandort ausgehend von der Seestraße über den östlich verlaufenden Zufahrtsweg erschlossen werden. Hierzu wird der Zufahrtsweg nach Westen verbreitert und so ausgebaut, dass eine zusätzliche Zu- und Abfahrt für das Einsatzfahrzeug der Feuerwehr geschaffen werden kann. Die Einsatzmitglieder sollen die östliche Teilfläche der bestehenden Zuwegung nutzen, so dass sich in Verbindung mit der neuen Alarmzufahrt für das Einsatzfahrzeug künftig getrennte Zu- und Abfahrtsbereiche bereitgestellt werden können. Im Einmündungsbereich zur Seestraße wird unter Berücksichtigung der Kurvenradien des Einsatzfahrzeuges überdies eine Aufweitung vorgesehen. Der Zufahrtsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt, da die Zufahrt auch der verkehrlichen Erschließung der nördlich liegenden Einrichtungen der Sport- und Reitanlage sowie der Spielfläche dient.

Der Baumbestand auf der Ostseite der Zufahrtsweges bleibt unverändert erhalten. Für die westliche Erweiterung der Einmündung des Zufahrtsweges zur Seestraße werden jedoch fünf Laubbäume verloren gehen. Mit Blick auf das tieferliegende Gelände des Plangebietes muss der Zufahrtsweg zur Seestraße zudem angehoben, um eine problemlose Ein- und Ausfahrt des Feuerwehrfahrzeuges zu gewährleisten. Details hierzu werden jedoch erst in der Erschließungsausbauplanung festgelegt.

Über die Seestraße ist eine gute Erreichbarkeit des Feuerwehrstandortes für die Einsatzmitglieder gewährleistet und eine zügige Abfahrt des Einsatzfahrzeuges zu erwarten. Die Seestraße ist bei einer Parzellenbreite von ca. 14,00 m und einer ca. 5,80 m breiten asphaltierten Fahrbahn mit begleitendem Fußweg auf der Südwestseite für die Aufnahme des An- und Abfahrtsverkehrs zur Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Die erforderlichen Stellplätze für die Einsatzmitglieder der Feuerwehr werden innerhalb des Plangebietes untergebracht.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Feuerwehr zu schaffen, erfolgt entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" und „Spielanlagen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Spielanlagen" berücksichtigt dabei den vorhandenen Spielplatz.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximal Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei den zu erwartenden Flächenbedarf für das Feuerwehrgebäude, die notwendigen Stellplätze für die Einsatzmitglieder und bietet zum anderen noch einen Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen. Zugleich werden auch die baulichen Anlagen bzw. Nebengebäude im Bereich des Spielplatzes über die GRZ abgesichert. Die GRZ darf mit Blick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) ist auf maximal 10,00 m festgesetzt worden, so dass in Verbindung mit der offenen Bauweise (o) ein eingeschossiges Feuerwehrgebäude errichtet werden kann und ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet wird. Nördlich der Geländekante ist Fläche für den Gemeinbedarf relativ eben, so dass hier als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe (GH) die Höhenlage der Oberkante der Geländeoberfläche - gemessen am festgelegten Bezugspunkt von 3,00 m über NHN – bestimmt worden. Auf einen Bezugspunkt im Bereich der Seestraße ist aufgrund des Höhenunterschiedes zur Gemeinbedarfsfläche verzichtet worden.

Der Spielplatz im Süden des Plangebietes wird über die Fläche für den Gemeinbedarf abgesichert. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, ist bei einer Konkretisierung des Baukonzeptes für die Feuerwehr ggf. noch Veränderung hinsichtlich der räumlichen Lage oder der Flächenabgrenzung des Spielplatzfläche möglich.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt worden, dass sich eine optimale Nutzung der verfügbaren Fläche für die Realisierung des Feuerwehrneubaus ergibt und ein Gestaltungsspielraum für die Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze vorhanden ist. Zugleich berücksichtigen die Baugrenzen das Nebengebäude im Süden des Plangebietes.

Die für die Feuerwehr erforderliche Stellplatzfläche wird innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet, wobei mit Blick auf die planerische Zurückhaltung und eine Flexibilität bezüglich der konkreten Anordnung der Stellplätze auf die Festsetzung von "Flächen für Stellplätze" verzichtet wird.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuer-

richtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Geothermie, Biomasse, Wärmepumpen) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Die Baugrenzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche lassen ferner eine südliche Ausrichtung des neuen Feuerwehrgebäudes für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dachflächen Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung gut geeignet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass entsprechend den Vorgaben des § 32 a NBauO bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn die Dachfläche mindestens 50 m² aufweist.

5.3 Grünstrukturen

Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Geländekante mit dem markanten Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben, so dass dieser Bereich als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Lediglich für die Erschließung des Plangebietes gehen im Bereich der Aufweitung des Einmündungsbereiches zur Seestraße ein kleiner Teil der Böschung sowie fünf Laubbäume (Eichen, Ahorn, Birken, jeweils mit Stammdurchmessern von ca. 0,20 bis 0,30 m) verloren.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Neuanpflanzung von sechs Laubbäumen einer einheimischen, standortgerechten Art als (Teil-)Kompensation für den Verlust von Bäumen im Zufahrtbereich vorgesehen.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr, Spielanlage" <i>darin Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – ca. 340 m²</i>	3.887
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“	845
Gesamtfläche	4.735

* Circa- Angaben auf der Grundlage der ALK

6. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der 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. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bederkesa (OT Ankelohe) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau des Feuerwehrgebäudes für die Ortsfeuerwehr Ankelohe zu schaffen. Der im Plangebiet existierende Spielplatz soll nach Möglichkeit erhalten werden.

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 0,473 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" und „Spielanlagen" – Fläche: ca. 0,388 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> offene Bauweise eingeschossige Bebauung Grundflächenzahl (GRZ) 0,60 keine Überschreitung der GRZ
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung über die eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Osten des Plangebietes
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes im Süden - Fläche: ca. 0,034 ha Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Nutzung von Solarenergie für die Energieversorgung

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Bundes-Bodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ keine Beanspruchung von Böden mit besonderen Funktionen, seltenen oder schutzwürdigen Böden ⇒ Nutzung eines Bereiches, der bereits durch Freizeit- und Sporteinrichtungen vorbelastet und einen ehemaligen Bodenabbaubereich darstellt ⇒ 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 ⇒ 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 ⇒ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

6.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Ankelohe nördlich der Seestraße, südlich und östlich einer Sport- und Reitanlage.

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

Flächennutzungen: Sport- und Spielflächen, geschotterter Zufahrtsweg, Geländekante mit Baumbestand

Relief: ausgeprägte Geländekante im Süden, nördlich anschließende Fläche liegt bedingt durch einen Bodenabbau etwa 2,40 bis 3,00 m mit tiefer als die Seestraße

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

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG 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

Biotoptypenkartierung (Juli 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2024)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4).

Für das Plangebiet ist im Juli 2024 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden, bei der auch die existierenden Bäume auf das Vorkommen von größeren Asthöhlen und Spalten als potenzielle Fledermausquartiere und Nistplätze für Brutvögel in Augenschein genommen wurden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch einen Sport- und Bolzplatz mit Rasenfläche (PSP) und einen Spielplatz mit Spielgeräten, Sandflächen, einem befestigten Basketballfeld und kleineren Nebengebäuden (PSZ) sowie einer artenarmen Scherrasenfläche (GRA) eingenommen, so dass nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten ist. Im Norden des Spielplatzes finden sich einzelne kleinere Bäume (Kastanien, Birken). Am östlichen Rand verläuft ein von der Seestraße ausgehender und in nördliche Richtung führender geschotterter Zufahrtsweg (OWM), der auf der Ostseite von einem dichten Baumbestand (HBA) aus Eichen, Buche, Kirsche, Zitterpappel, Traubenkirsche und Vogelbeere begleitet wird. Der Baumbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der Zufahrtsweg grenzt jedoch an die Gehölzrand an. Im Süden des Plangebietes befindet sich zur Seestraße hin eine ausgeprägte Geländekante, die durch einen Bestand markanter Eichen und Birken sowie einzelne Ahornbäume gekennzeichnet wird. Der Böschungsrand wird durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) aus Knäuelgras, Wiesenrispengras, Rotem Straußgras, Gemeiner Löwenzahn, Spitzwegerich und Brennnesseln eingenommen. In den vorkommenden Birken existieren größere und kleinere Astlöcher. Die Seestraße (OVS) ist durch eine asphaltierte Fahrbahn und einen südlich verlaufenden Fußweg gekennzeichnet.

Die nähere Umgebung wird durch ein aufgelockertes Einzelhausgebiet mit Wohnbebauung und Hausgärten (OEL/ PH), Straßenverkehrsflächen (OVS) sowie weitere Rasensportflächen (PSP) und eine Reitsportanlage (PSR) geprägt.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²
PSP	Sport- und Bolzplatz	I
PSZ	Spielplatz	I
GRA	Scherrasen	I
HEA/ UHM	Baumbestand/ halbruderale Gras- u. Staudenflur	III
	Einzelbäume	--

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



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN

BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgärten (OED/ PH)
- Baumbestand/ halbruderale Gras- u. Staudenflur (HEA/ UHM)
- Baumbestand (HB)
- Sport- und Bolzplatz (PSP)
- Spielplatz (PSZ)
- geschotterter Zufahrtsweg (OWW)
- Straße (OVS)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich

BEBAUUNGSPLAN NR. 241 „FEUERWEHR ANKELOHE“, ORTSCHAFT BAD BEDERKESA (OT ANKELOHE), STADT GEESTLAND

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

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.

Brutvögel, 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 2008- 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, den hohen Baumbestand, die Störungen durch die Nutzung der Sport- und Reitanlagen sowie durch den Verkehr ist das Plangebiet für Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv.

Im südlich des Plangebietes liegenden Baumbestand finden sich in den Birken größere und kleinere Astlöcher, die als geeignete Lebensstätten für Höhlenbrüter (Brutvögel und Fledermäuse) dienen können. Aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Verkehr und die benachbarten Nutzungsstrukturen (Spielplatz, Bolz- und Sportplatz, Reitbetrieb) ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Die größeren Asthöhlen eignen sich dabei ggf. auch für auch Höhlenbrüter. Als Brutvögel sind potenziell u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube, Kleiber und Zaunkönig sowie weitere Singvogelarten zu erwarten. Zudem ist auch mit der gelegentlichen Nutzung durch den Buntspecht zu rechnen, zumal Spuren der Nahrungssuche vorhanden sind. Ferner ist auch eine Eignung als Lebensraum für die nach aktueller Roter Liste im Bestand gefährdeten Singvogelarten z. B. Gartenrotschwanz und Grauschnäpper gegeben. Großvogelnester oder sonstige Hinweise auf eine Nutzung als Brutplatz durch Greifvögel wurden nicht gefunden.

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. Das im Plangebiet existierende kleinere Nebengebäude bietet aufgrund der Baukonstruktion sowie der Nutzung keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse. Bei einigen älteren Birken sind Astlöcher vorhanden, die Fledermäusen potenziell als Sommer- und Winterquartier dienen können. Außerdem ist eine Nutzung der Gehölzstrukturen von baumbewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die möglicherweise ältere Gebäude in der westlichen Umgebung als Quartiere nutzen. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhaut- und Langohrfledermaus. Allerdings sind Störungen der Lebensraumfunktionen im Plangebiet durch angrenzende Nutzungen (z. B. Verkehr, Sportbetrieb) nicht auszuschließen.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2024), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2024).

Im überwiegenden Teil des Planbereiches würde laut der Bodenkarte Niedersachsen (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2024) als Bodentyp mittlerer Plaggenesch vorkommen. Entlang der Ostseite ist in der Bodenkarte ferner mittleres Erdhochmoor dargestellt. Diese ursprünglich vorkommenden

Bodentypen sind im Plangebiet jedoch nicht mehr anzutreffen, da es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche (Sand) mit entsprechenden Abgrabungen und tiefgreifenden Bodenveränderungen handelt. Die Fläche des Plangebietes liegt bedingt durch den Bodenabbau daher rund 2,40 bis 3,00 m tiefer als das Straßenniveau und ist im Süden durch eine Geländekante gekennzeichnet.

Das im Plangebiet anstehenden Bodenmaterial weist einen hohen Sandanteil und eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind nicht vorhanden. Eine Bedeutung für die Ertragsfähigkeit ist aufgrund der Veränderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit durch den flächenhaften Bodenabtrag nicht gegeben. Es ist von einer geringen standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit auszugehen.

Aufgrund der Bodenabbaumaßnahmen, der Nutzung als Sport- und Spielplatz sowie des Vorkommens der geschotterter Zufahrtsstraße sind im Plangebiet nur stark überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit und Bedeutung für das Schutzgut Boden vorhanden. Seltene oder schutzwürdige Böden, natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Bodendenkmale kommen nicht vor.

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

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	– keine besonderen Standortbedingungen	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	– Sport- und Spielflächen, Verkehrsflächen mit geringer Natürlichkeit	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– Bodenabbaufäche ohne natürliche Bodenfruchtbarkeit	– keine Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	– Grundwasserneubildungsrate: hoch	– Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: gering	– keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen oder schutzwürdigen Böden	– keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Ausnahme der Regelungsfunktion keine besonderen Funktionen aufweisen. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann die Grundwasserneubildung erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2024), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS (LBEG 2024), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2024).

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. 350 bis 400 mm/Jahr und ist damit als hoch zu bewerten (NIBIS 2024).

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2024), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2017).

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Allerdings besitzt der vorhandene großkronigen Laubbaumbestand über Beschattung und Luftfilterung eine Funktion für das Kleinklima.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2024), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Ortsbild wird im Plangebiet durch die großflächigen, eher strukturarmen Rasenspielflächen des Sport- und Bolzplatzes, den kleinen Spielplatz im Süden, den geschotterten Weg sowie die am Süd- und Ostrand vorkommenden großkronigen Baumbestände geprägt. Letztere grünen das Plangebiet ein und schirmen es in südliche und östliche Richtung ab, so dass die Flächen von der Seestraße aus nur begrenzt in Erscheinung treten. Zugleich sind die markanten Bäume für die Eigenart und die Strukturvielfalt des Ortsbildes von besonderer Bedeutung.

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

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Juli 2024), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Bolzplatzplatz sowie ein Spielplatzbereich, die als wohnungsnaher Freizeiteinrichtungen bzw. Erholungsmöglichkeiten von der örtlichen Bevölkerung genutzt werden.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Juli 2024), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Plangebiet finden sich Sport- und Spielplatzflächen, die überwiegend durch Rasenareale geprägt werden, kleinere bauliche Nebenanlagen sowie eine geschotterte Wegefläche. Am südlichen Rand kommen im Bereich einer Geländekante Gehölzstrukturen vor.

6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die die vorhandene Nutzung als Sportplatz und Spielgelände weiterhin bestehen bleibt und sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern wird.

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.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch den geplanten Neubau des Feuerwehrgebäudes, die Anlage von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie die Verbreiterung der Zufahrt zur Seestraße werden vorwiegend Sport- und Spielplatzflächen sowie ein Scherrasenareal mit geringer ökologischer Bedeutung betroffen, so dass mit weniger erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Der Spielplatz soll nach Möglichkeit am jetzigen Standort erhalten bleiben. Allerdings ist mit Blick auf die Angebotsplanung bei einer Konkretisierung des Baukonzeptes für die Feuerwehr ggf. noch eine Veränderung hinsichtlich der räumlichen Lage oder der Flächenabgrenzung der Spielplatzfläche möglich.

Der Gehölzbestand im Osten bleibt als potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse unverändert bestehen. Da die bestehende geschotterte Zufahrt bereits an den Baumbestand heranreicht, sind mit der künftigen Nutzung der Zufahrt keine erheblichen Eingriffe in den östlich existierenden Baumbestand verbunden. Die westliche Verbreiterung des Zufahrtsweges für die Erschließung der Feuerwehr befindet sich außerhalb des Kronenrandes.

Die im Süden des Plangebietes existierende Gehölzstruktur und die Geländekante werden weitgehend erhalten und als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und einen umfangreichen Verlust von Lebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden. Für die Erschließung des Feuerwehrstandortes, insbesondere die notwendige Anlage getrennter Zufahrten für das Einsatzfahrzeug und die Stellplätze, müssen der Zufahrtsweg und die Einmündung zur Seestraße verbreitert werden. Dadurch werden ein kleiner Teil der Böschung mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie fünf Laubbäume (2 Eichen und 1 Ahorn mit Stammdurchmesser von 0,30 m sowie zwei Birken mit Stammdurchmesser von 0,20 m) verloren gehen, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Für den Verlust der Laubbäume sind bei der Berücksichtigung einer Ersatzpflanzung von einem Baum pro 0,10 m Stammdurchmesser insgesamt 13 Bäume neu zu pflanzen. Im Bereich der Plangebiet wird hierzu eine Ersatzpflanzung von sechs Laubbäumen einer einheimischen, standortgerechten Art als Teilkompensation vorgenommen.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und negativen Auswirkungen auf geschützten Arten dürfen Bäume nur innerhalb des in § 39 BNatSchG festgelegten Zeitraumes (01.10. bis 28./29. Febr.) entfernt werden. Des Weiteren sind betroffene Bäume mit Höhenstrukturen vor der Fällung auf das Vorkommen geschützter Brutvögel und Fledermäuse zu prüfen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen. Zu dem nördlich liegenden Landschaftsschutzgebiet LSG-CUX 48 „Liethberg“ hält das Plangebiet einen Abstand von mehr als 150 m ein.

Eine Störung des Eichenmischwaldbestandes, der südlich der Wohnbebauung an der Seestraße liegt, ist planungsbedingt nicht zu erwarten (s. Kap. 2.1).

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang un bebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Da es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche handelt werden planungsbedingt jedoch weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Mit der Festlegung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen werden zudem umfangreiche Bodenaufschüttungen vermieden. Für die Erschließung des Feuerwehrstandortes muss jedoch im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Nivellierung des Geländes zur Seestraße erfolgen, um die Zufahrt für das Einsatzfahrzeug zu ermöglichen.

Die Nutzung der vorhandenen Seestraße 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. Angesichts der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie der vorgesehenen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Fließ- und Stillgewässer werden planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Die für das Kleinklima wichtigen Gehölzstrukturen werden zudem weitgehend erhalten, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten sind oder durch die Neupflanzung von einzelnen Laubbäumen im Plangebiet kompensiert werden können.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Planung und dem Neubau des Feuerwehrgebäudes wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern. Im Hinblick auf die räumliche Nähe zu vorhandenen Siedlungsstrukturen und Sportanlagen sowie durch die randlichen Eingrünung im Westen und Osten durch dichte Gehölzbestände sind die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch eher gering. Durch das tieferliegende Gelände wird das Feuerwehrgebäude von der Seestraße zudem weniger stark in Erscheinung treten.

Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Südosten des Plangebietes und entlang der Straßen werden zudem wichtige Landschaftselemente erhalten und zugleich negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden. Durch die Pflanzung neuer Laubbäume im Plangebiet erfolgt zudem eine Gestaltung des Ortsbildes.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Aus der Statistik der letzten drei Jahre ergibt sich, dass es für die Ortsfeuerwehr Ankelohe insgesamt neun Einsätze gab. Da Einsätze der Feuerwehr somit auch künftig relativ selten zu erwarten

und es sich nur um eine einzügige Feuerwehr handelt, ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionsbelastungen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung zu rechnen. Dies auch unter dem Aspekt, dass der gegenwärtige Standort des Feuerwehrgebäudes nur rund 250 m östlich des Plangebietes liegt und das südlich der Seestraße liegende Wohngebiet somit bereits vorbelastet ist. Mögliche mit den Einsätzen der Feuerwehr verbundene Geräuschimmissionen sind im Hinblick auf die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zudem hinzunehmen.

Der im Plangebiet befindliche Bolzplatz wird auf eine Fläche westlich des Plangebietes verlegt, so dass die Funktion für die Erholung/ für den Sport weiterhin gewährleistet wird. Der Spielplatz soll nach Möglichkeit erhalten werden, eine Veränderung der Lage ist für die Umsetzung der Feuerwehrneubaus jedoch nicht ausgeschlossen.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden bislang unbebaute Flächen eines Sport- und Spielplatzgeländes genommen. Aufgrund fehlenden Flächenverfügbarkeiten im Innenbereich von Ankelohe hat die Stadt Geestland der Bebauung der Fläche jedoch den Vorrang gegeben vor einem Erhalt der Sport- und Spielanlagen.

Wechselwirkungen

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

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

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

6.6 Geprüfte Planungsvarianten

Die Stadt Geestland hat eine Alternativflächenprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass es in Ankelohe für den Neubau des Feuerwehrgebäudes im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Osterfeld“ keine freien Grundstücke mehr gibt und die im Innenbereich existierenden Baulücken auf mangelnder Flächenverfügung, ökologischer Belange oder hoher Erschließungsaufwendungen nicht in Frage kommen. Die gewählte Fläche erfüllt dagegen die Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich des Flächenbedarfes, der Erschließung und einer hinreichenden Erreichbarkeit durch die Einsatzmitglieder sowie des Einsatzgebietes.

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:

- Weitestgehender Erhalt des im Süden existierenden Gehölzbestandes sowie der Geländekante - **Ziel:** Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Baumbestände 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

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Plangebiet - Ziel: Ausgleich des Verlustes von Laubbäumen, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tierarten, Gestaltung des Ortsbildes
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten
- Festlegung einer ortsbildgerechten Gebäudehöhe – Ziel: Einfügen in der Neubebauung in die Umgebung, Vermeidung umfangreicher Bodenaufschüttungen

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 Bauantragsunterlagen auf Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen
- Prüfung, ob die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden

6.9 Zusammenfassung

Die Stadt Geestland stellt den Bebauungsplan Nr. 241 „Feuerwehr Ankelohe“, Ortschaft Bad Bederkesa (OT Ankelohe) auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes zu schaffen.

Durch die städtebauliche Entwicklung und die Flächeninanspruchnahme werden Flächen eines Sport- und Spielplatzes betroffen, so dass weniger erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Da es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche handelt werden stark überprägte Böden in Anspruch genommen. Dennoch sind die Auswirkung durch die Versiegelung und Bebauung als erheblich einzustufen. Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die ortsbildgerechte Gestaltung der Neubebauung, die Pflanzung von Laubbäumen und die Eingrünung durch bestehende Gehölzstrukturen relativ gering. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser und Mensch sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen tragen der weitgehende Erhalt existierender Gehölzbestände sowie die Pflanzung von Laubbäumen bei. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

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 2016".

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Sportplatz/ Bolzplatz (PSP)	0,235 x 0,70	0,164
Spielplatz mit Spielgeräten/ kleineren Nebenanlagen/ Sandflächen, befestigtem Areal (PSZ)	0,060 x 0,60	0,036
artenarmer Scherrasen (GRA)	0,088 x 0,70	0,062
Baumbestand/ halbruderale Gras-/ Staudenflur (HEA/ UHM)	0,040 x 2,40	0,096
befestigter Weg (OVW)	0,050 x 0,00	0,000
Verlust von fünf Einzelbäumen	--	
Eingriffsflächenwert		0,358

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (OVW)	0,085 x 0,00	0,000
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Spielanlagen“ (ONZ/ PSZ) – versiegelte Flächen bei GRZ 0,60	0,233 x 0,00	0,000
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Spielanlagen“ (ONZ/ PSZ) - sonstige Freiflächen, Spielplatz, Baumpflanzung	0,121 x 0,80	0,097
Baumbestand/ halbruderale Gras-/ Staudenflur (HEA/ UHM) - Erhaltungsfestsetzung	0,034 x 2,40	0,082
Pflanzung von sechs Einzelbäumen	--	--
Kompensationsflächenwert		0,179

Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	0,179 WE
- Eingriffsflächenwert	- 0,358 WE
Summe	- 0,179 WE

WE = Werteinheit

Mit Realisierung des geplanten Feuerwehrstandortes verbleiben Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von ca. 0,179 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist. Des Weiteren ist für den planungsbedingten Verlust von Einzelbäumen neben der Ersatzpflanzung im Plangebiet eine externe Kompensationsmaßnahme für sieben Bäume durchzuführen, wobei entweder eine Pflanzung an anderer Stelle möglich ist oder pro Baum etwa 10 m² bei der Bereitstellung der externen Kompensation zu berücksichtigen sind.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder über die Darstellung und Festsetzung an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen, die über die Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Geestland und der Naturschutzstiftung bereitgestellt werden, vollständig ausgeglichen. Die Maßnahmen werden bei Realisierung der Planung im Flächenpool der Naturschutzstiftung durchgeführt. Da die Kompensation über diese vertragliche Vereinbarung bereits sichergestellt ist, wird im Hinblick auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf eine zeichnerische und textliche Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen in der Planung verzichtet.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im Juli 2024 durchgeführten Biotoptypenkartierung und der Inaugenscheinnahme vorhandener Bäume.

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

Der im Süden des Plangebietes existierenden Baumbestand stellt einen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dar. In einigen Birken sind kleinere und größere Asthöhlen vorhanden, die höhlenbrütenden Vögel und baumbewohnenden Fledermäusen Quartiere bieten können. Auch östlich des Spielplatzes sind zwei Birken mit Asthöhlen vorhanden. Die linearen Gehölzstrukturen stellen überdies ein Jagdhabitat für Fledermäuse dar.

Die im Süden des Plangebietes vorkommenden Gehölzstrukturen sollen als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft sowie als potenzielle Fledermaushabitate weitestgehend erhalten bleiben.

Für die westliche Verbreiterung des Zufahrtsweges zur Seestraße zur Herstellung der notwendigen kreuzungsfreien Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Einsatzmitglieder und das Feuerwehrfahrzeug müssen jedoch ein Teil der Böschung sowie fünf Einzelbäume entfernt werden. Eine Beeinträchtigung des östlich des Plangebietes existierenden Gehölzbestandes ist nicht zu erwarten, da der geschotterte Zufahrtsweg bereits besteht und an die Gehölze angrenzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten:

⇒ Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sollten Gehölzfällungen auf das notwendige Maß reduziert werden.

⇒ Zum Schutz von gehölzbrütenden Vögeln ist eine Fällung von Gehölzen aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./ 29.02. und damit außerhalb der Brutperiode von Vögeln durchgeführt werden.

⇒ Da in einigen Laubbäumen Asthöhlen festgestellt wurden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor der Fällung betroffene Bäume mit Höhlenstrukturen durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, ggf. endoskopisch, zu untersuchen. Sollten keine Fledermausvorkommen festgestellt werden, kann die Baumhöhle verschlossen werden, um eine künftige Besiedlung auszuschließen. Sofern ein Fledermausvorkommen festgestellt wird, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden

und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

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

⇒ Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, sollte nach Möglichkeit eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf bauordnungsrechtlicher Ebene geprüft werden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

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

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, sollte mit den Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) möglichst erst nach Beendigung der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (zwischen Mitte März und Ende Juni) begonnen werden.

Sollte mit den Baumaßnahmen die vorgenannten Fristen nicht eingehalten werden können, ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen ist, 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.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie dem Hinweis in der Planzeichnung ist mit Blick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Im Plangebiet und der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz.

In einer Entfernung von ca. 170 m östlich des Plangebietes existieren eine Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie eine Scheune (Am Brink 7, Ankelohe), die denkmalgeschützt sind. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sowie der abschirmenden Gehölzbestände sind planungsbedingt keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Objekte zu erwarten.

Archäologische Denkmalpflege

Im Hinblick auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege ist folgender Hinweis zu beachten:

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

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In einem nach TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich fünf landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb östlich des Plangebietes an der Bogenstraße (Entfernung ca. 260 m), einen Betrieb südöstlich in einer Entfernung von ca. 210 m am Falkenburger Weg, einen Betrieb südwestlich (ca. 300 m entfernt) am Falkenburger Weg, einen Betrieb an der Straße „Am Brink“ (ca. 360 m nordöstlich) sowie um einen Betrieb zwischen Bogen- und Fliederstraße (Entfernung ca. 460 m östlich).

Da aufgrund der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Spielanlagen“ davon auszugehen ist, dass sich im Plangebiet Personen grundsätzlich nur vorübergehend aufhalten werden, ist ein besonderer immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch nach TA Luft nicht zu berücksichtigen. Insofern ist weder mit unzumutbaren Geruchsimmisionsbelastungen noch mit einer planungsbedingten Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung der im Umkreis von 600 m liegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Dies auch unter dem Aspekt, dass bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen näher zu den Landwirtschaftsbetrieben liegen als das Plangebiet und somit erstlimittierend wirken.

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

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

Die Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auch künftig über die öffentlichen Straßen und Wege sichergestellt.

11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2024) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

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

Kampfmittelerkundung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen durch eine entsprechende Luftbildauswertung, z. B. beim LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu überprüfen. Das Ergebnis der Luftbildauswertung ist dann bei der nachfolgenden Durchführung der Planung zu beachten.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung für das Plangebiet wird durch den Anschluss an das vorhandene Stromsicherstellt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

In räumlicher Nähe des Plangebietes befinden sich in der Seestraße nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2024) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 eine Mindestbreite von ca. 2,20 m aufweisen sollten. Sofern die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, sollte ein geeigneter Stationsplatz mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Glasfaser sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung können sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsträger befinden. Die Lage der Leitungstrassen ist den Bestandsplänen der zu-

ständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Bei Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechende Anträge an die Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträgern, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig abgestimmt werden.

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

Abwasserbeseitigung

Da der Siedlungsbereich von Ankelohe nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist, wird das im Plangebiet künftig anfallende Abwasser dezentral über eine neu zu errichtende, leistungsfähige Kleinkläranlage mit einer Untergrundverrieselung des geklärten Abwasser entsorgt. Es ist davon auszugehen, dass ausschließlich „häusliches“ Abwasser anfällt, da ein Fahrzeugwaschplatz im Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Die Kleinkläranlage muss der Ablaufklasse D entsprechen. Die technische Ausführung der Kleinkläranlage (z. B. Probeentnahmeschacht) sowie die zulässigen Grenzwerte für die Abwasserbeschaffenheit werden durch den Landkreis Cuxhaven vorgegeben und sind zu berücksichtigen.

Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund der anstehenden, wasserdurchlässigen Sande über geeignete Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschacht) versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind dabei unter Berücksichtigung der im Wasserrechtsantrag nachzuweisenden kf-Werte entsprechend dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) DWA-A 138 zu bemessen und zu betreiben.

Erforderliche Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind daher mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen und dort zu stellen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wesermünde.

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den nächstgelegenen Hydrant H 80 in Höhe des Grundstücks Seestraße 19, unmittelbar südlich des Plangebietes. Ein weiterer Hydrant befindet sich am derzeitigen Feuerwehrgerätehaus an der Seestraße 1, ca. 180 m östlich des Plangebietes. Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß der Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Sofern zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet die Errichtung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich werden sollte, sind der Standort sowie die Entnahmekapazität mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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 2024) 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 aufgrund des Bodenabbaus 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.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 2024) 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.

13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

14. VERFAHREN

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

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeisterin

erarbeitet durch:

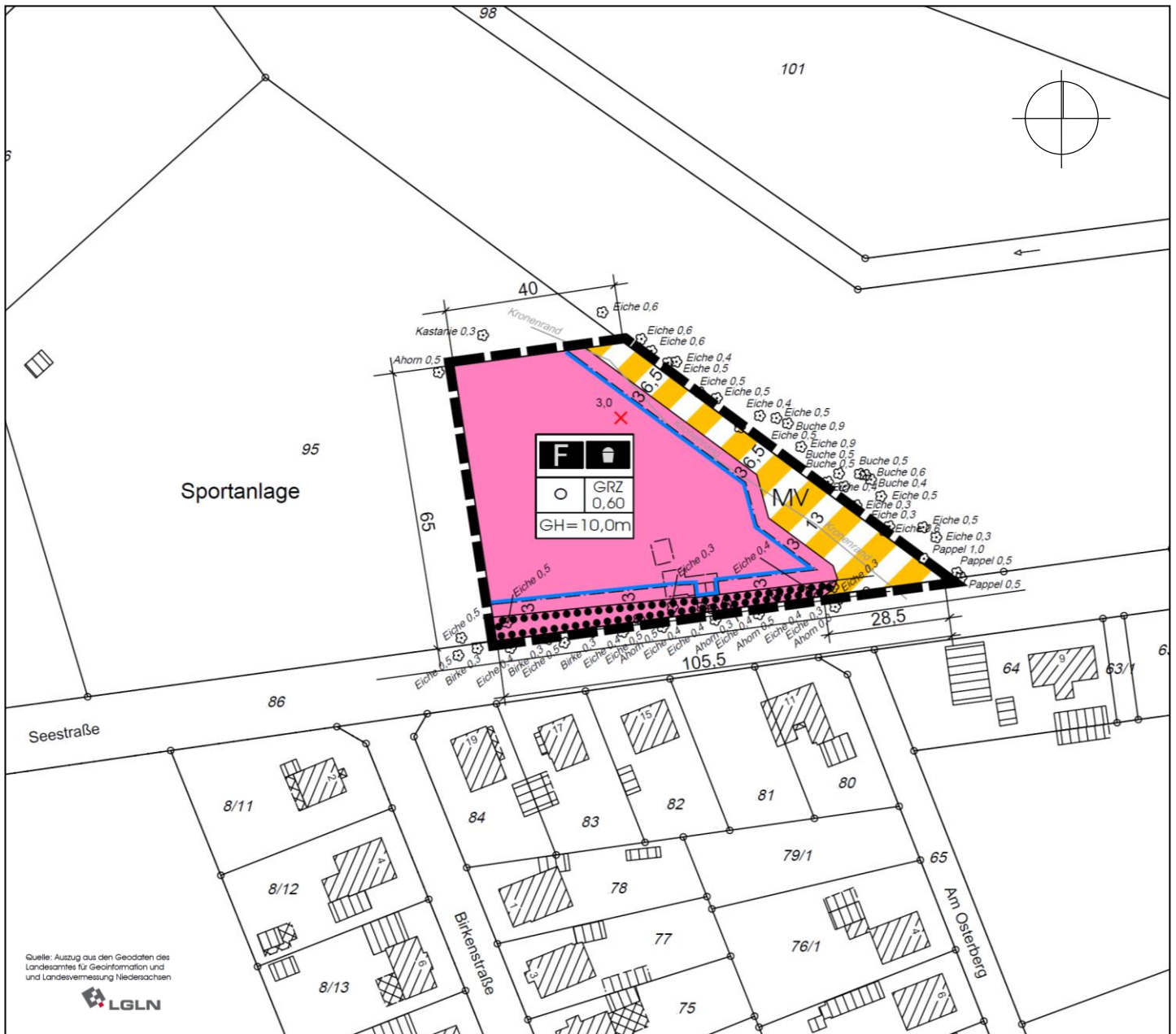
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR
Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den

13. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 241 "Feuerwehr Ankelohe", Ortschaft Bad Bederkesa, (OT Ankelohe) - Auszug
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



STADT GEESTLAND
 LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 241
"FEUERWEHR ANKELOHE",
 ORTSCHAFT BAD BERDERKESA (ORTSTEIL ANKELOHE)


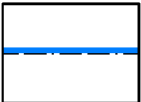
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHEN



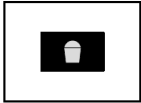
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,60 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)
- 3,0 ~~X~~ Bezugspunkt baulicher Anlagen in Metern über NHN


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

-  3.1. offene Bauweise
-  3.5. Baugrenze


4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

-  4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
-  Feuerwehr
-  Spielanlagen


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

-  6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

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

5 Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
2. Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlage (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der Geländeoberfläche - gemessen am festgelegten Bezugspunkt von 3,00 m über NHN.
3. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.
4. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind sechs Laubbäume einer einheimischen, standortgerechten Art zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Stieleiche, Rotbuche, Sandbirke, Winterlinde und Vogelbeere. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen.

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. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen oder Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
5. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich im Plangebiet zu tolerieren.
6. Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.