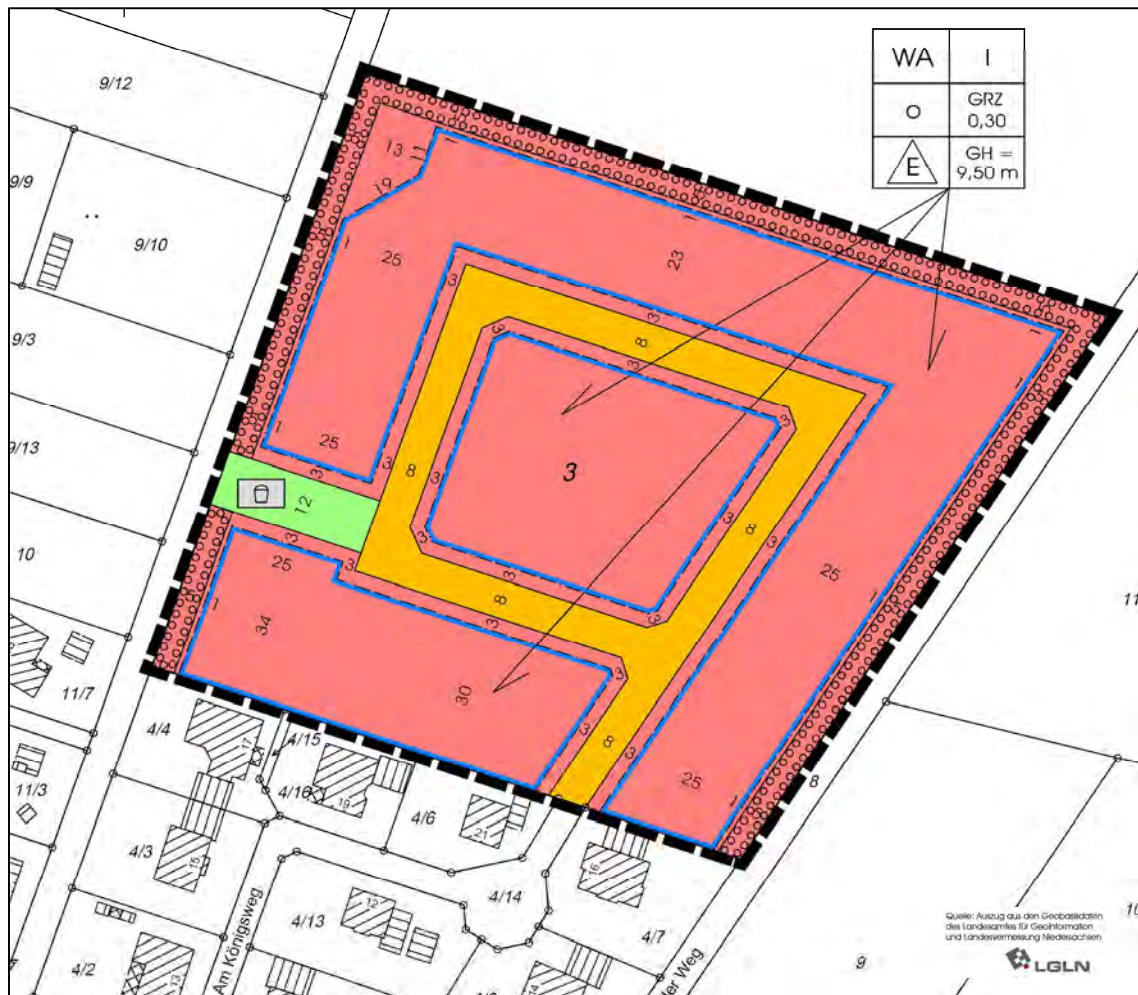


STADT GEESTLAND

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "AM KÖNIGSWEG II"

- ORTSCHAFT HOLBEL -



BEGRÜNDUNG

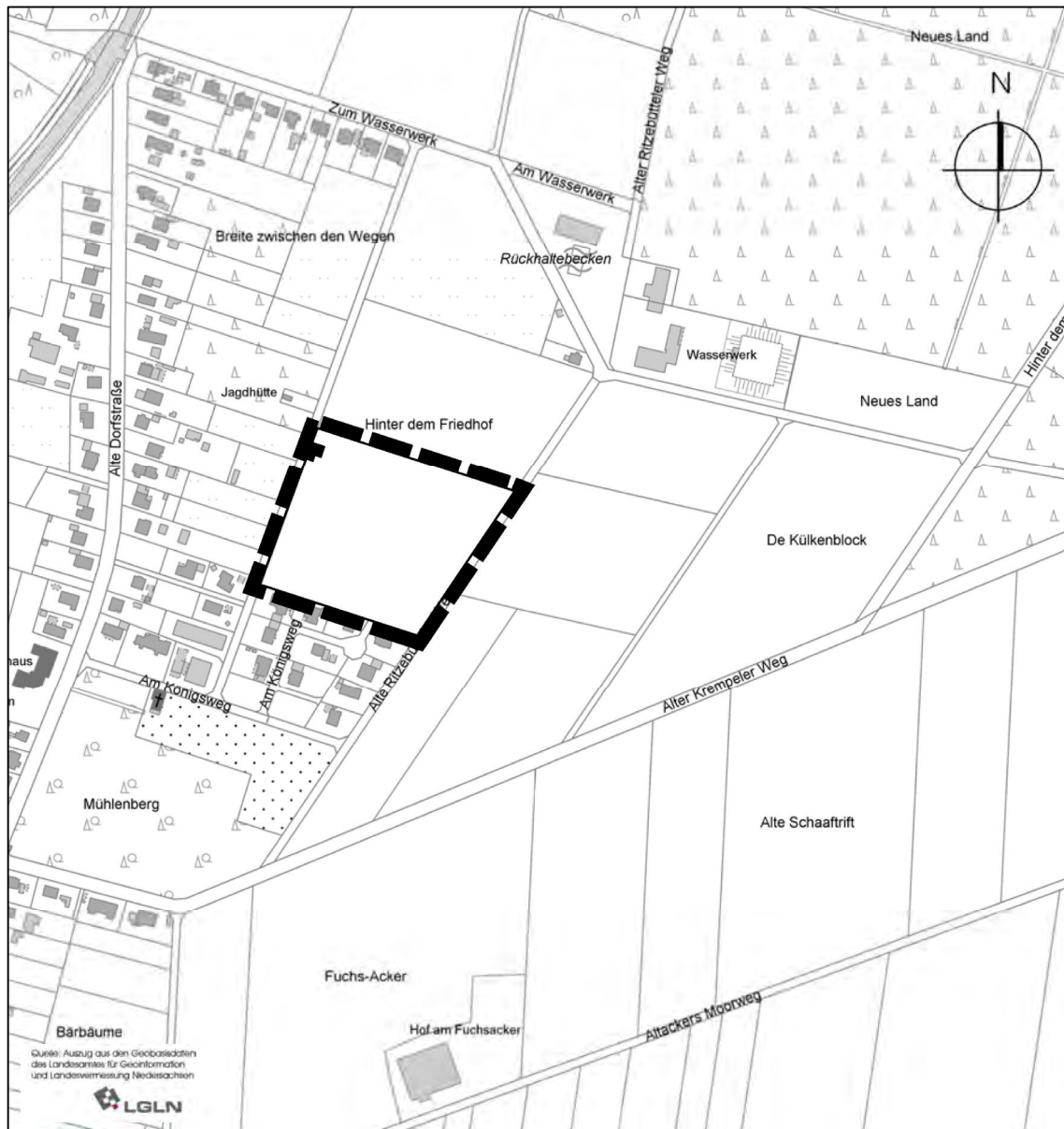
- ABSCHRIFT -

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSPERRKLAUSEL	7
2.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 B BAUGB	8
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	9
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	10
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	11
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	12
5.1 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	12
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	12
5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	14
5.4 GRÜNSTRUKTUREN	15
5.5 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	15
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	16
7. UMWELTBELANGE	18
7.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	18
7.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET	19
7.3 BESTANDSAUFNAHME	19
7.4 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE	24
7.5 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	25
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	26
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	27
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	28
11. HOCHWASSERRISIKO UND HOCHWASSERSCHUTZ	29
12. WALDBELANGE	29
13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	30
14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	31
15. BODENORDNUNG	33
16. VERFAHREN	33
17. ANHANG	34
• PLANZEICHNUNG DES B-PLANES NR. 228 "AM KÖNIGSWEG II", HOLBEL (AUSZUG)	
• PLANZEICHENERKLÄRUNG	
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
• ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NACH § 13 A ABS. 2 BAUGB IM ZUGE DER BERICHTIGUNG	
• SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 228 "AM KÖNIGSWEG II", ORTSCHAFT HOLBEL DER STADT GEESTLAND - T & H ING. GMBH BREMEN, 06.2021	
• NACHTRAG ZUR SCHATTENWURFPROGNOSE FÜR WINDENERGIEANLAGEN AM STANDORT HOLBEL - ENERCON GMBH AURICH, 07.2021	

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel entschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte
mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II" in Holbel

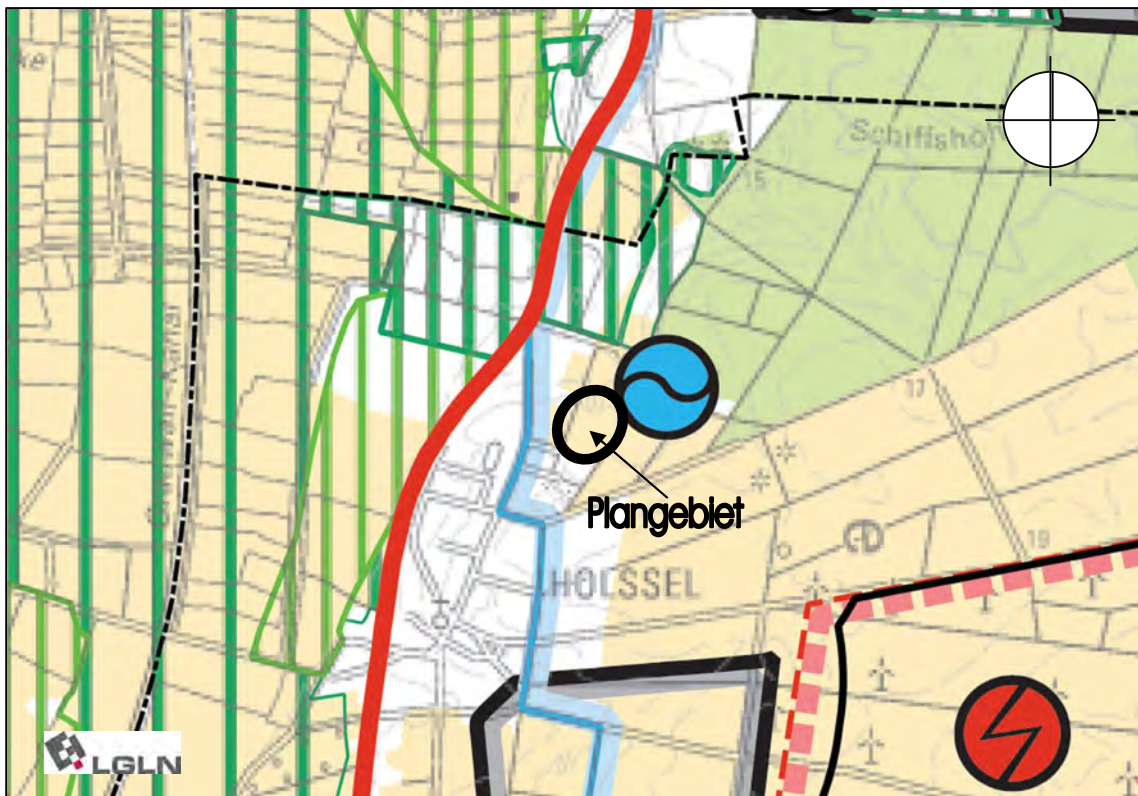
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ortschaft Holbel der Stadt Geestland weder eine zentralörtliche Funktion noch die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebietes "Landwirtschaft" sowie in einem Vorranggebiet "Trinkwassergewinnung". Darüber hinaus sind keine weiteren Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen worden.



Auszug aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Im RROP des Landkreises Cuxhaven ist als Ziel festgelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung außerhalb der Schwerpunkte für die "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" grundsätzlich nur auf den Rahmen der Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen hat. Die vom Landkreis Cuxhaven angeführte Gliederung in Orte des Typs 1 und 2 sowie die anzusetzenden Einwohnerwerte für die Eigenentwicklung stellen jedoch nur Orientierungswerte dar und sind somit einer Ausdifferenzierung auf Ebene der Bauleitplanung durch die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit zugänglich.

Die Stadt Geestland hat sich im Rahmen der Bauleitplanung eingehend mit der Siedlungsentwicklung in Holbel befasst und die Wohnbaulandpotenziale ermittelt.

Da der Ortschaft Holbel im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven von 2012/ 2017 keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen wurde, ist eine künftige Siedlungsentwicklung nur im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung möglich. Dabei wird Holbel

auf der Grundlage der vorhandenen Infrastruktur dem Typ 2 Gemeinde zugeordnet, so dass ein Orientierungswert von rd. 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr pro Tausend Einwohner als Eigenentwicklung als angemessen zu betrachten ist.

Für HolBel mit 835 Einwohnern sind somit rd. 1,50 Wohneinheiten pro Jahr ($835 \text{ Einwohner} \cdot 1,5 \text{ WE/Jahr}$ und $1.000 \text{ Einwohner} = 1,25 \text{ WE}$) als Eigenentwicklung angemessen. Damit ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von rd. 19,5 bzw. gerundet 20 Wohnbaugrundstücken für die Ortschaft HolBel.

In dieser Ermittlung sind aus Sicht der Stadt Geestland jedoch weder die seit dem Jahr 2010 weiter gestiegene Wohnfläche pro Kopf noch die in der Stadt Geestland in der jüngeren Vergangenheit zu verzeichnende positive Einwohnerentwicklung hinreichend berücksichtigt worden, so dass ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf zu erwarten ist.

Laut dem Statistischen Bundesamt ist die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland von 2011 bis 2020 von 46,1 m² auf 47,4 m² um etwa 2,8 % angestiegen, wobei im ländlich geprägten Raum wie HolBel die Wohnfläche in der Regel sogar 51,4 m² pro Kopf erreicht. Insofern ist hier ein Nachholbedarf für die vorhandenen Einwohner zu konstatieren. Darüber hinaus konnte die Stadt Geestland einschl. des Ortsteiles HolBel, trotz leichter Schwankungen, zwischen 2015 und 2021 einen Einwohnerzuwachs von rd. 1,4% verzeichnen, so dass auch in der Zukunft von einer derart positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist.

Unter den vorgenannten Prämissen ist von in HolBel bei einem Einwohnerzuwachs von rd. 1,4% künftig mit mind. 847 Einwohner zu rechnen, so dass sich bei Berücksichtigung einer durchschnittlich gestiegenen Wohnbaufläche pro Kopf von 1,30 m² für diese Einwohnerzahl ein Nachholbedarf von ca. 1.101 m² oder ein bis zwei Baugrundstücken ergibt. Geht man von einer für den ländlichen Raum typischen Wohnfläche von 51,4 m² pro Kopf aus, ergibt sich sogar ein Nachholbedarf von etwa 3.388 m² oder 4 bis 5 Grundstücken.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass in HolBel für die nächsten 15 Jahre von einem Wohnbaulandbedarf von ca. 24 bis 25 Grundstücken auszugehen ist.

Die Stadt Geestland hat eine Überprüfung der freien Wohnbaulandreserven in der Ortschaft HolBel durchgeführt. Dabei sind verfügbare Wohnbaugrundstücke in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Baulücken im Innenbereich, im Flächennutzungsplan ausgewiesene, aber noch nicht realisierte Wohnbauflächen sowie Leerstände untersucht worden. Die Alternativflächenprüfung kommt dabei zu folgendem wesentlichen Ergebnis:

in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und Baulücken im Innenbereich

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1 "Vor den Wischwiesen", Nr. 99 "Am Mühlenberg", Nr. 108 "Auf dem Hohm" sowie Nr. 106 "Am Königsweg I" stehen keine freie Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Westlich Alte Dorfstraße" und des B-Plan Nr. 108 "In den Koppeln" sind insgesamt nur noch etwa 6 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung vorhanden, von denen ein Teil jedoch kurz- bis mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden soll und somit nicht mehr zur Deckung des Baulandbedarfes herangezogen werden kann. Nachverdichtungspotenziale sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, mangelnder Erschließungsmöglichkeiten sowie anderweitiger Nutzungen, z. B. für den Reitsport, Garten oder die Hobbytierhaltung nicht gegeben. Darüber hinaus ist es auch Sicht der Stadt Geestland sinnvoll im Siedlungsbereich liegende Grün- und Gartenflächen zu erhalten, da die grüne geprägten Flächen klimatische Ausgleichsfunktionen für den bebauten Bereich (z. B. Durchlüftung, Temperaturregulation) aufweisen können und somit keiner Bebauung zu geführt werden sollen.

Weitere im Innenbereich von HolBel existierende Baulücken und einzelne Bauflächen stehen für die Realisierung einer Wohnbebauung nicht zur Verfügung, da aufgrund der dörflichen Prägung von HolBel der überwiegende Teil dieser Baulücken durch Geruchsimmissionen der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung so stark vorbelastet ist, dass nach den anzuwen-

denden Immissionsrichtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) keine Wohnbebauung möglich ist. Überdies würde eine heranrückende Wohnnutzung zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten führen, so dass die Baulücken nicht in Anspruch genommen werden können. Hierzu gehören die unbebauten Grundstücke nördlich und südlich des Querdamms sowie westlich der Straße "Auf dem Hohm" in Richtung südlichem Ortsausgang, die Flächen nördlich des Wätjeweges, die Baulücken an der Alten Dorfstraße sowie Areale westlich der Straße "Am Hühnersteert" und beidseitig der Straße "Holbeler Feld". Darüber hinaus sind die Flächen an der L 135 durch den Verkehrslärm erheblich belastet, so dass die Eignung für eine Wohnbebauung nicht gegeben ist.

Einzelne unbebaute Flächen werden zudem eigentümerseitig aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z. B. Pferdeweide, gewerblicher Lagerplatz, öffentliche Grünfläche, Spielplatz) oder aufgrund der familiären Eigennutzung (z. B. Gartenflächen) nicht veräußert, so dass sie für die Ermittlung des Wohnbauflächenpotenzials nicht herangezogen werden können.

im wirksamen Flächennutzungsplan

Die einzige im wirksamen Teilflächennutzungsplan Langen für den Bereich Holbel westlich des Hader Weges ausgewiesene, noch unbebaute Wohnbaufläche steht aufgrund der östlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte und den davon ausgehenden Geruchsimmissionen, die das Wohnen beeinträchtigen, nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Eine Betriebseinstellung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht erkennbar. Darüber hinaus sind Einschränkungen der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes durch eine heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden. Insofern ist kann die Fläche vorerst nicht für die Deckung des Wohnbaulandbedarfes berücksichtigt werden. kein

Gebäudeleerstände

Signifikante Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind in der Ortschaft Holbel nicht vorhanden, da auch leerstehende Häuser in der Regel zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Fazit

Im Plangebiet werden künftig etwa 20 bis 22 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung bereitgestellt. Des Weiteren stehen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen noch etwa 6 freie Baugrundstücke zur Verfügung. In Holbel sind somit Wohnbaulandreserven von 26 bis 28 Grundstücken vorhanden, so dass eine Deckung für die nächsten 17 Jahre zu erwarten ist.

Holbel verfügt über eine Kindertagesstätte, Sportmöglichkeiten, kirchliche Einrichtungen, ein Gemeindehaus, einen ÖPNV-Anschluss sowie vielfältige wohnungsnaher Erholungsangebote. Hinzutreten Gewerbe-, Gastronomie- und Handwerksbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe als örtliche Arbeitgeber und Wirtschaftsunternehmen. Darüber hinaus bietet Holbel eine intakte Dorfgemeinschaft, direkte Nachbarschaftsbeziehungen mit einem Netz sozialer Kontakte sowie ein aktives Vereinsleben mit ehrenamtlichem Engagement. Überdies sind in der Vergangenheit entsprechende Investitionen in den Erhalt und den Ausbau der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und die Infrastruktur vorgenommen worden. Aufgrund dieser Infrastruktureinrichtungen und der sozioökonomischen Strukturen ist die Gemeinde für junge Familien somit besonders attraktiv und die Baulandnachfrage von ortansässigen Einwohnern weiterhin hoch.

Der geringe Überhang von ca. 2 bis 3 Grundstücken ist aus Sicht der Stadt Geestland jedoch mit der Eigenentwicklung vereinbar, da zum einen ein Teil der in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen noch vorhandenen Baugrundstücke mittel- bis kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden soll und somit für die Deckung des Bedarfes nicht mehr herangezogen werden kann. Darüber hinaus ist in der örtlichen Bevölkerung eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken vorhanden, so dass aufgrund des dringenden Bedarfes die vom Investor geführte Reservierungsliste die Zahl der im Plangebiet verfügbaren Grundstücke um mehr als das 6-fache übersteigt. Von den rund 121 Interessenten kommen dabei etwa 50% aus Holbel/ Geestland, so dass mit der Realisierung des geplanten Wohnbaugebietes ein Beitrag zur der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes geleistet wird.

Um möglichen Folgen des demografischen Wandels mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (z. B. Kinderbetreuung, Sportverein, Feuerwehr) und einem "Ausbluten" kleinerer Ortschaften durch eine Abwanderung von Einwohnern entgegen zu wirken, ist eine hinreichende Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Bindung jüngerer Einwohner und Erhalt der Einwohnerzahl erforderlich. Die in Rede stehende Planung gibt der Ortschaft Holbel überdies eine Planungssicherheit, ermöglicht eine gewisse Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland und verhindert Grundstückspreisspekulationen aufgrund des Angebotes. Im Hinblick auf sich verändernde Wohnformen und höhere Wohnansprüche der örtlichen Bevölkerung (z. B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Wohnen mit hoher Lebensqualität) sowie der Sicherung der Investitionen in die Daseinsvorsorge, stellt ein geringer Überhang durch 2 bis 3 freie Baugrundstücke aus Sicht der Stadt Geestland lediglich eine Ausdifferenzierung bzw. Anpassung an die örtlichen Situation dar und ist sowohl mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch mit der im RROP vorgegebenen Eigenentwicklung vereinbar.

Nach der Wohngebäudestatistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (2021) lag der Anteil der Wohngebäude mit 2 Wohnungen in der Stadt Geestland insgesamt in den letzten Jahren bei ca. 12,8 %. Übertragen auf das hier in Rede stehende Wohngebiet würde dies bedeuten, dass bei rd. 20 Grundstücken nur etwa 2 bis 3 Gebäude mit 2 Wohneinheiten ausgestattet würden. Mit Blick auf die Gebäude- und Siedlungsstruktur im dörflich geprägten Holbel sowie dem erkennbaren Schwerpunkt im Bereich des Einfamilienhausbaus ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet nicht mehr als 1 bis 2 Gebäude mit zwei Wohneinheiten entstehen werden und somit der Eigenentwicklung Rechnung getragen wird. Folglich ist die vonseiten des Landkreises Cuxhaven genannte Entwicklung von 40 Wohneinheiten bei 20 Baugrundstücken nicht zu erwarten.

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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Geestland daher wie folgt mit den Waldbelangen auseinandergesetzt:

Die nordwestlich des Plangebietes liegende Waldfläche stellt sich als Fichtenforst dar, dessen nicht standortgerechte Fichten eine maximale Wuchshöhe von rund 25,00 m aufweisen. Zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, so dass weder ein unmittelbares Angrenzen der Bauflächen an den Wald festzustellen noch eine natürliche Waldentwicklung in östliche bzw. südöstliche Richtung möglich ist.

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung hält aufgrund der Parzellenbreite des Wirtschaftsweg und der festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von rd. 25,00 m zum Wald ein, so dass negative Auswirkungen auf die Waldfunktionen und die Waldökologie (z. B. Lebensraumfunktion, Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion, Biodiversität) nicht zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die Waldbewirtschaftung sind mit der hier in Rede stehende Planung nicht verbunden, da kein unmittelbares Heranrücken des Wohngebietes an den Wald erfolgt und die Erschließung sowie die Nutzung der Waldfläche auch nach Realisierung der Planung möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der Bäume reichen die Abstandsflächen zwischen Wohngebiet und Wald auch zum Schutz vor potenziellen Windwurf- und Brandgefahren aus, zumal die Neubebauung keinen größeren Gefahren ausgesetzt sein wird als unmittelbar am Waldrand exis-

tierende Gebäude. Darüber hinaus hat der Eigentümer der benachbarten Waldfläche eine Verkehrssicherungspflicht dahingehend, durch vorausschauendes Handeln (z. B. durch regelmäßige Baumkontrollen, Entnahme umsturzgefährdeter Bäume) erkennbare Gefahren für die öffentliche Sicherheit und die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden sowohl durch die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen zu den Maßen baulicher Nutzung, zur Bauweise, zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit als auch durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung der Bauflächen vermieden.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass sich die Stadt Geestland sachgerecht mit den Waldbelangen und der Gefahrenabwehr auseinandergesetzt hat und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung hinreichend Rechnung trägt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven sowie mit dem Forstamt Rotenburg (Beratungsforstamt für den Landkreis Cuxhaven) sind die Waldbelange hinreichend in der Planung betrachtet und berücksichtigt worden. Die Einhaltung eines Waldabstandes von 100 m ist im Rahmen der Planung daher nicht erforderlich.

Hierzu hat der Landkreis Cuxhaven nach Durchsicht der Planungsunterlagen sowie der Durchführung eines Ortstermins mit Schreiben vom 11.05.2021 mitgeteilt, dass nach Rücksprache mit den Beratungsförstern am 05.05.2021 die Waldbelange in den Unterlagen für das geplante Baugebiet betrachtet und abgearbeitet wurden. Dies ist für die Untere Waldbehörde ausreichend.

Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" und "Trinkwassergewinnung"

Da das Plangebiet aufgrund der konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eindeutig definierte Ausdehnung hat und somit von den planungsbedingten Veränderungen nur ein räumlich eng begrenzter Bereich betroffen sein wird, ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, auch angesichts der Großflächigkeit des Gebietes, nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Flächen werden im Rahmen der Planung zudem nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Neubebauung erforderlich ist. Die Hergabe landwirtschaftlicher Flächen erfolgt überdies auf Freiwilligkeit. Landwirtschaftliche Belange werden somit im Rahmen der Planung beachtet.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da im Plangebiet zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung eine Versickerung des auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgen muss. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass von der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Nutzungsstruktur keine schädlichen Umweltauswirkungen oder erhebliche Risiken für das Vorranggebiet ausgehen werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist daher davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

gung 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. Die von der Stadt Geestland durchgeführte Prüfung des Wohnbauflächenpotenzials kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass in der Ortschaft Holbel in rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB lediglich 6 Baugrundstücke vorhanden sind. Diese werden jedoch kurz- bis mittelfristig einer Bebauung zugeführt. Aufgrund der dörflichen Prägung von Holbel sind weitere Baulücken durch Geruchsimmissionen der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung so stark vorbelastet, dass nach den anzuwendenden Immissionsrichtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) keine Wohnbebauung möglich ist. Einige Baulücken werden zudem eigentümerseitig nicht veräußert. Die im Teilflächennutzungsplan Langen für den Bereich Holbel westlich des Haderler Weges ausgewiesene Wohnbaufläche kann aufgrund der östlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte und den davon ausgehenden Geruchsimmissionen, die das Wohnen beeinträchtigen, nicht für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Folglich stehen in Holbel für die langfristige Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes keine adäquaten Bauflächen zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Holbel bedeuten würde. Landwirtschaftliche Flächen werden zudem nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation planungsbedingter Eingriffe unbedingt erforderlich ist.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel beachtet werden.

2.3 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB

In § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sind folgende Voraussetzungen festgelegt: Bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2021 gefasst worden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, da sich unmittelbar südlich und südwestlich die Wohnbebauung "Am Königsweg" befindet. Planungsrechtlich ist die zusammenhängende Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 106 "Am Königsweg I "Langeln" und den Bebauungsplan Nr. 99 "Am Mühlen-Berg" abgesichert. Die westlich des Plangebietes liegenden Siedlungsstrukturen entlang der "Alten Dorfstraße" sind überdies Teil der Innenbereichssatzung der Ortschaft Holbel.

Der östliche Siedlungsrand von Holbel ist nicht durch einen kompakten Siedlungsbereich mit einem klar definierten Ortsrand gekennzeichnet, da in Holbel eine vor- und zurückspringende Bebauung existiert und sich bebaute Grundstücke, Hofanlagen sowie der Betriebsstandort des

Wasserwerkes in den östlichen Landschaftsraum hinausschieben. Darüber ist große Ausdehnung des Siedlungsbereiches entlang der L 135 vorhanden, die in nördliche Richtung bis zur Straße "Zum Wasserwerk" reicht. Der Planbereich schiebt sich nach Osten nicht über das Wohngebiet "Am Königsweg I" in den freien Landschaftsraum hinaus, so dass in östliche Richtung keine über den vorhandenen Siedlungsansatz hinausgehende bauliche Entwicklung erfolgt. Hinter dem nördlichen Siedlungsrand, der durch die Wohnbebauung entlang der Straße "Zum Wasserwerk" gebildet wird, bleibt die geplante Neubebauung zudem signifikant zurück. Folglich ergibt sich hier planungsbedingt auch kein neuer oder erstmaliger Ansatz für die künftige Siedlungsentwicklung.

Der im Nordosten von Holbel liegende Planbereich stellt sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation somit nicht als unorganische Siedlungsentwicklung in den Außenbereich dar, sondern steht im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit den existierenden Siedlungsstrukturen und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Zersiedlung des Außenbereiches ist daher nicht zu konstatieren.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des allgemeinen Wohngebietes von rd. 17.444 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,30 wird die bebaubare Grundfläche ca. 5.233 m² umfassen und damit unter dem in § 13 b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² liegen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

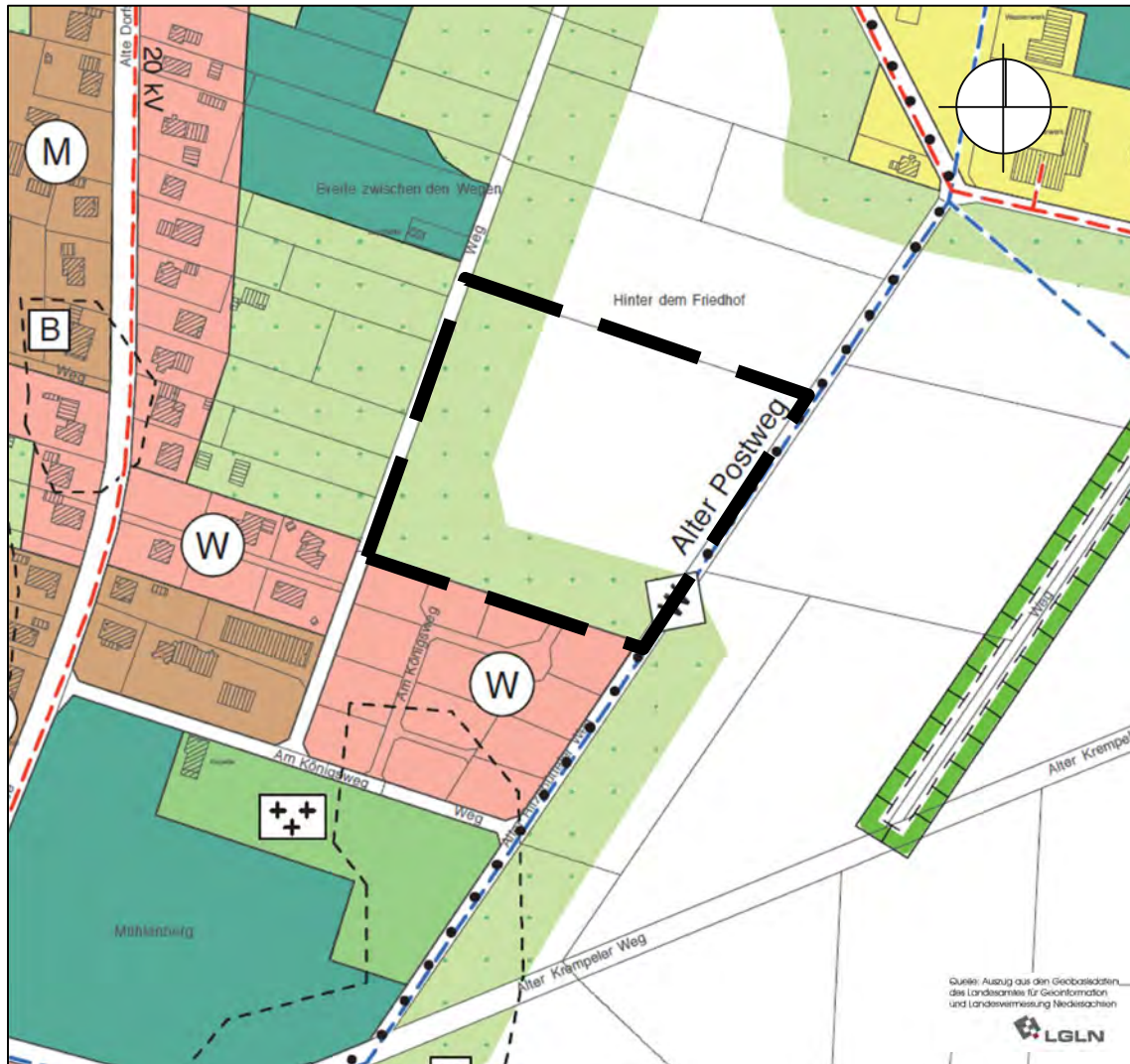
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der derzeit wirksame Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Holbel weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Süden und Südwesten schließen Wohnbauflächen an das Plangebiet an, während nördlich, westlich und östlich weitere Flächen für die Landwirtschaft liegen. Im Nordwesten grenzt kleinflächig ferner eine Fläche für Wald an.

Da der Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Der Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Holbel der Stadt Geestland wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei werden die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen (W) umgewandelt, so dass der Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschafts Holbel aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.



ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Holbel

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel der Stadt Geestland umfasst das Flurstück 3, Flur 10 der Gemarkung Holbel.

Der Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,036 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Holbel nördlich des Wohngebietes "Am Königsweg" und westlich des Wirtschaftsweges "Alter Ritzebütteler Weg".

In südliche, westliche und nordwestliche Richtung schließen sich die gewachsenen, durchgrünten Siedlungsstrukturen von Holbel an, die vielfach noch ein dörfliches Erscheinungsbild vermitteln. Charakteristisch für die Siedlungsstrukturen von Holbel ist dabei eine Durchmischung von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und einzelnen Gewerbe- und Handwerksbetrie-

ben. Dabei ist insbesondere der Ortskern durch höhere landwirtschaftliche Geruchsimmissionen belastet. Teilbereiche der Ortslage sind jedoch auch durch Wohnnutzungen, z. B. im Bereich "Zur Siedlung" und "Am Königsweg", geprägt. Die Bebauung des Ortes zeichnet sich durch eine große gestalterische Bandbreite aus, da landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude mit funktionaler Gestaltung und größerem Bauvolumen, ältere Gebäude mit teilweise noch traditionellen Gestaltungselementen und Neubauten mit modernem Erscheinungsbild nebeneinanderstehen.

Südlich grenzt an das Plangebiet, das ab Mitte der 2000er Jahren entstandene Wohngebiet "Am Königsweg" an, das durch eingeschossige Einzelhäuser mit Hausgärten und Nebengebäuden gekennzeichnet ist. Die Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt über die Straße "Am Königsweg", die so konzipiert wurde, dass ausgehend von der Wendeanlage eine Fortsetzung der Erschließung in nördliche Richtung möglich ist. Die Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung des Plangebietes sind ferner durch überwiegend eingeschossige Gebäude mit angrenzenden Garten- und Grünlandflächen gekennzeichnet. Unterschiedliche Baustile und -materialien sowie die Dachformen und -farben lassen auch hier kein einheitliches Erscheinungsbild erkennen.

Die Ortschaft Holbel verfügt über eine Kindertagesstätte, Sportanlagen, kirchliche Einrichtungen, ein Gemeindehaus, gewisse Versorgungsmöglichkeiten sowie wohnungsnaher Erholungs- und Freizeitangebote. Hinzutreten Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe als örtliche Arbeitgeber. Darüber hinaus bietet Holbel eine intakte Dorfgemeinschaft, direkte Nachbarschaftsbeziehungen mit einem Netz sozialer Kontakte sowie ein aktives Vereinsleben mit ehrenamtlichem Engagement. Holbel ist ferner an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar, die im Osten und Westen von überwiegend unbefestigten Wirtschaftswegen begleitet werden. Das Gelände fällt in nördlich Richtung leicht ab. Nordwestlich grenzt an den Wirtschaftsweg ein nicht standortgerechter Fichtenforst an, während sich nördlich und östlich weitere Ackerflächen anschließen. Die westlich liegenden Flächen werden von Gartenarealen und Grünlandflächen eingenommen. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen gegenwärtig über die beidseitig verlaufenden Wirtschaftswege.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von rd. 150 m der Standort des Wasserwerkes Holbel mit seinen betrieblichen Anlagen. Das Plangebiet liegt allerdings nicht in der Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Holbel. Südöstlich beginnt in einer Entfernung ca. 1,0 km der Windpark Holbel.

4.3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit rd. 20 Baugrundstücken zu schaffen, um so die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken kurz- bis mittelfristig decken zu können und vorwiegend ortsansässigen Einwohnern, insbesondere jungen Familien, Baumöglichkeiten vor Ort zu eröffnen. Zugleich soll der langfristige Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden, da das Baulandpotenzial in Holbel weitgehend ausgeschöpft ist oder wegen hoher Geruchsimmissionsbelastungen langfristig nicht genutzt werden kann. Ferner soll mit der Bereitstellung von Wohnbauland in Holbel im Hinblick auf den demografischen Wandel eine Abwanderung von Einwohnern mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verhindern und die Ortschaft langfristig positiv aufstellen. Dabei geht die Stadt Geestland grundsätzlich davon aus, dass Holbel vor allem wegen der noch dörflichen Prägung mit der intakten Dorfgemeinschaft und den ausgeprägten Nachbarschaftsbeziehungen, den aktiven Vereinen, der Kinderbetreuungseinrichtung, der Anbindung an den ÖPNV sowie den wohnungsnahen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten für Bauwillige attraktiv ist.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke erfolgt ausgehend von der im südlichen Wohngebiet existierenden Straße "Am Königsweg" über eine neu zu errichtende öffentliche Planstraße, die als Ringerschließung konzipiert ist. Entsprechend der Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet erhält die Planstraße eine Breite von 8,00 m, so dass sowohl ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet ist als auch die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Parkplätze sowie Entwässerungsmulden untergebracht werden können. In Kurvenbereichen erfolgt dabei mit Blick auf die Schleppkurven von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen eine Aufweitung der Parzellenbreite.

Die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze gemäß Niedersächsischer Bauordnung sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden überdies öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der Baustellenverkehr wird über den westlichen Wirtschaftsweg und die Fläche des Spielplatzes zum Plangebiet geführt, um möglichen Beeinträchtigungen des bestehenden Wohngebietes "Am Königsweg" entgegenzuwirken. Da der Wirtschaftsweg noch überwiegend unbefestigt ist, wird für den Baustellenverkehr eine entsprechende Erhöhung vorgenommen. Eine Herrichtung des Spielplatz erfolgt erst, wenn die überwiegende Zahl der Baugrundstücke bebaut ist und die bestehende Straße "Am Königsweg" für nur noch einzelne Baumaßnahmen genutzt werden kann. Über den Spielplatz ist künftig auch eine fußläufige Anbindung an den Wirtschaftsweg gegeben.

Da es sich bei dem hier in Planung befindlichen Wohngebiet um ein klassisches "Einfamilienhausgebiet" mit rund 20 Baugrundstücken handelt, ist im südlich angrenzenden Wohngebiet künftig nur mit einem entsprechenden Anliegerverkehr und nicht mit einer übermäßigen Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Daher verzichtet die Stadt Geestland auf die Anlage einer weiteren Erschließungsmöglichkeit im Westen oder Osten des Plangebietes, zumal dies mit erheblichen Erschließungskosten und Flächenversiegelungen verbunden wäre.

Über die Straße "Am Königsweg" und die anschließende "Alte Dorfstraße" ist eine Anbindung an die L 119 und damit an den überregionalen Verkehr gegeben. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über den VBN- und KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammeltaxi gewährleistet. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle "Holbel, Dorfgemeinschaftshaus" befindet sich rund 300 m südwestlich des Plangebietes in der Nähe des Kindergartens. Diese Haltestelle wird derzeit jedoch vorwiegend im Rahmen der Schülerbeförderung während der Schulzeiten angefahren. Bushaltestellen, die auch von einer ferienunabhängigen Buslinie angefahren werden, sind „Holbel, Siedlung“ (Entfernung 1,0 km, ca. 13 Gehminuten), „Holbel, Jägerhof“ (Entfernung 1,1 km, ca. 15 Gehminuten) sowie „Holbel, Kreuzung“ (Entfernung 1,8 km, ca. 25 Gehminuten). Hier bestehen teilweise auch Umstiegsmöglichkeiten auf andere Buslinien. Ergänzend zu den Buslinien verbindet das Anrufsammeltaxi (AST) die Ortschaft Holbel mit Langen.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um ein qualitativ hochwertiges ruhiges Wohnquartier zu entwickeln und dem Entstehen eines zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs entgegenzuwirken, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise, so dass sich die im südlich liegenden Wohngebiet anzutreffenden städtebaulichen Elemente im Plangebiet fortsetzen werden. Die Gebäudehöhe der Neubebauung orientiert sich ebenfalls an dieser Bebauung und darf eine Höhe von maximal 9,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für

die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Da im eher dörflich geprägten Bereich von Holbel gelegentlich noch zwei Generationen in einem Wohnhaus zusammenleben, möchte die Stadt Geestland dies mit der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude grundsätzlich ermöglichen. Angesichts der typischen Bebauungsstruktur in Holbel ist jedoch davon auszugehen, dass nur einzelne Wohngebäude mit zwei Wohnungen ausgestattet werden.

Im Bereich des Plangebietes ist ferner eine nutzungs- und landschaftsgerechte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) um max. 50 % überschritten werden darf. Damit wird eine hinreichende Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Zugleich wird jedoch auch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie des Oberflächenwasserabflusses erreicht.

Ferner wird für die Baugrundstücke im Hinblick auf die Ortstypik eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich die Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügen wird und sich gleichzeitig ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die geplante Wohnbebauung bietet. Um ein zu dichtes Heranrücken von Carport oder Garagen an die Erschließungsanlagen und die Grünfläche zu verhindern, halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Flächen ein. Ergänzend ist festgesetzt worden, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Regenrückhaltungen und Einfriedungen, keine baulichen Anlagen zulässig.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Verschwenkung der Baugrenze vorgenommen worden, so dass in Verbindung mit der Parzellenbreite des Wirtschaftsweg einen Abstand von rd. 25,00 m zum einer nordwestliche liegenden Waldfläche eingehalten wird und negative Auswirkungen auf die Waldfunktionen und die Waldökologie vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der Bäume dient die Abstandsfläche zwischen Wohngebiet und Wald auch dem Schutz vor potenziellen Windwurf- und Brandgefahren.

Um die Nutzung regenerativer Energie zu fördern, ist außerdem bestimmt worden, dass die Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten sind, und zwar in dem Umfang, der zum vollständigen Ausgleich der Jahres-Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erforderlich ist. Durch den Einsatz von Solarenergie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermindert und den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1a Nr. 5 BauGB in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) bei der Neuerrichtung von Gebäuden zudem ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse) zu decken. Insofern können zur Deckung des Wärme- und Energiebedarf eines Gebäudes verschiedenen Maßnahmen eingesetzt werden, so dass die textliche Festsetzung Nr. 8 als Anteil zum vollständigen Ausgleich der Jahres-Gesamtenergiebilanz des Gebäudes angesehen werden kann.

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Stadt Geestland hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange (wie z. B. den Klimaschutz, den Erhalt der Grundwasserneubildung, die Verringerung des Versiegelungsgrades) stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Insofern sind im Rahmen der Planung örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 bis 8 NBauO festgelegt worden:

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzunehmen.
2. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
3. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
4. Die nicht überbauten der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
 5. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten.
 6. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO)

Begründung

zu 1.: Mit der Neubebauung und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und damit zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes führen. Um diese Auswirkungen zu vermeiden und die Grundwasserneubildung zu erhalten, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Mit Blick auf die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Starkregenereignissen sind außerdem Regenrückhaltungen auf den Grundstücken anzulegen, um Schäden durch einen übermäßigen Wasserabfluss zu vermeiden.

zu 2.: Um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit des Oberflächenwasseranfalles im Plangebiet zu erreichen, dürfen auf den privaten Grundstücken Zufahrten und Stellplätzen nur so befestigt werden (z. B. mit Rasengittersteinen), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.

zu 3.: Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (Dachfläche > 10 m²) begrünt werden. Sofern die Dächer von Nebengebäuden jedoch für den Einbau von Solarmodulen und damit für die Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung anteilig oder gänzlich verzichtet werden.

zu 4.: Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

zu 5.: Um das Ortsbild zu gestalten und eine Beeinträchtigung des Straßenbildes sowie der öffentlichen Grünfläche durch massive Einfriedungen (z. B. Betonmauern, Holzpalisaden, Flechtzäune aus Kunststoff, Stein-Gabionen) zu vermeiden, ist bestimmt worden, dass als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind. Um den Sicherheitsbedürfnis der Bewohner (z. B. Schutz des Eigentums) Rechnung zu tragen und das Entstehen von Gefahrensituationen (sobald, z. B. Kinder oder Haustiere ungehindert auf die Straße laufen könnten) sind Zäune sind nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei aus optischen und gestalterischen Gründen die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten. Darüber hinaus bieten Heckenstrukturen heimischen Arten (z. B. Vögeln, Insekten) Lebensraummöglichkeiten.

zu 6.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

5.4 Grünstrukturen

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum und zur landschaftsgerechten Gestaltung sind auf der Nord-, West- und Ostseite der Bauflächen 5,00 m breite, private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen worden, die mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten sind.

Des Weiteren ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet ortsbildtypisch zu gestalten und zu durchgrünen sowie Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

Im Westen des Plangebietes ist ferner eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt worden, um zusätzlich zum Spielplatz am Dorfgemeinschaftshaus an der "Alten Dorfstraße" direkt im Plangebiet Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
allgemeines Wohngebiet	17.444
<i>darin Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern - Fläche ca. 2.109 m²</i>	
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"	408
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.505
Gesamtfläche	20.357

* Circa- Angaben auf der Grundlage der ALK

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Lärmimmissionen

In ca. 150 m Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung das Wasserwerk des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde-Nord.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord darauf hingewiesen, dass es durch den Notstrombetrieb des Wasserwerkes zu Beeinträchtigungen durch Lärm im Plangebiet kommen kann.

Des Weiteren befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 1,0 km Entfernung der Windpark HolBel, von dem ebenfalls Geräusche im Plangebiet zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (T & H Ing. GmbH Bremen 06.2021) sind daher die Schallimmissionen, die durch den Notstrombetrieb des Wasserwerkes zu erwarten sind, durch Schallmessung ermittelt und beurteilt worden.

Für die Errichtung und den Betrieb des Windparks HolBel wurde 2011 im Genehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten (IEL GmbH 2011) erstellt. Ein weiteres Gutachten wurde für die Erweiterung der Windparkfläche in Richtung Neuenwalde (T & H Ing. GmbH 2018) erstellt. Auf Grundlage dieser Gutachten ist ermittelt worden, ob es durch die mittlerweile bestehenden Windenergieanlagen im Plangebiet zu Immissionskonflikten kommen kann.

Wasserwerk

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 17.05.2021 wurden schalltechnische Messungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen, die durch den Notstrombetrieb der Pumpen des Wasserwerkes im Plangebiet zu erwarten sind, durchgeführt.

Die Berechnungen ergaben, dass die Beurteilungspegel beim regulären Testbetrieb des Wasserwerkes im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiet (WA) deutlich unterschreiten. Die sonstigen Geräusche, ohne Berücksichtigung des Notstromaggregates, haben nach Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde-Nord und nach der Ortskunde des Sachverständigen keinen immissionsrelevanten Einfluss auf das Plangebiet. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die auf den Betrieb des Wasserwerkes zurückzuführen sind und den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Windpark HolBel

Der bestehende Windpark HolBel mit insgesamt 20 Windenergieanlagen (WEA) wurde am 16.09.2011 immissionsschutzrechtlich genehmigt. Die Genehmigung für zwei weitere WEA im Windpark Neuenwalde wurde am 08.04.2019 erteilt. Alle WEA wurden zwischenzeitlich errichtet. In der Tageszeit liegt das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches der WEA. Aus diesem Grund wird im Folgenden ausschließlich die Nachtzeit betrachtet.

Für die beiden o. g. Genehmigungsverfahren wurden Schallimmissionsprognosen erstellt. Während die Prognose zum Windpark HolBel (IEL GmbH 2011) nach den Planungsempfehlungen des Länderausschuss für Immissionsschutz "Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windenergieanlagen vom 16.03.2005") durchgeführt wurde, wurde die spätere Schallprognose zum Windpark Neuenwalde (T & H Ing. GmbH 2018) nach dem Interimsverfahren (Dokumentation zur Schallausbreitung: Interimsverfahren zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen, Fassung 2015-05.1.) durchgeführt. In den Gutachten sind jeweils Schallimmissionsraster dargestellt, die auch den Beurteilungspegel für das geplante Wohngebiet darstellen. Daher wurden die Ergebnisse aus den Schallimmissionsprognosen für die Beurteilung übernommen. Einzelheiten zu den Ausbreitungsrechnungen und den Beurteilungspegel können der jeweiligen Schallimmissionsprognose entnommen werden.

Den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass der Beurteilungspegel, der nach der Schallimmissionsprognose (IEL GmbH 2011) ermittelt wurde, den Immissionsrichtwert im Plangebiet auch nachts

unterschreitet. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert nachts um mehr als 20 dB überschreiten und auf den Betrieb der WEA zurückzuführen sind, sind nach (T & H Ing. GmbH 2018) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Ergebnissen nach dem Interimsverfahren ist zu entnehmen, dass der obere Vertrauensbereich des Beurteilungspegels, der nach der Schallimmissionsprognose (T & H Ing. GmbH 2018) ermittelt wurde, den Immissionsrichtwert theoretisch um bis zu 4 dB überschreitet. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert nachts um mehr als 20 dB überschreiten und auf den Betrieb der WEA zurückzuführen sind, sind auch mit dem Interimsverfahren im Plangebiet nicht zu erwarten. Inwieweit das neue Prognoseverfahren zwingend auch für die Bauleitplanung angewendet werden muss, ist nicht durch den Sachverständigen, sondern im Rahmen der Abwägung zu klären.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß dem Einführungsschreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 30.01.2018 bei Abnahme- und Überwachungsmessungen zur Überprüfung des genehmigungskonformen Betriebs von WEA, die nach den alten LAI-Hinweisen genehmigt wurden, ebenfalls nach dem alten Verfahren durchzuführen sind, da das Verfahren kompatibel mit dem Genehmigungsbescheid sein muss. Damit scheiden aus sachverständiger Sicht nachträgliche verpflichtende Auflagen zur Reduzierung der Schallimmissionen gegenüber dem Anlagenbetreiber der WEA aus.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Einführung des Interimsverfahrens und der Beurteilung des Windparks Holbel danach, bei freier Schallausbreitung nahezu im gesamten Ortskern von Holbel ein oberer Vertrauensbereich des Beurteilungspegels der WEA nachts von über 40 dB(A) vorliegt.

Die Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel der Stadt Geestland - T & H Ing. GmbH Bremen, 06.2021 - ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung verdeutlichen, dass es im Plangebiet analog zum südlich liegenden Wohngebiet sowie dem gesamten Ortskern von Holbel bei Anwendung des Interimsverfahrens nur theoretisch zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Eine tatsächliche Veränderung der Immissionssituation oder eine Erhöhung der vom Windpark Holbel ausgehenden Immissionen ist jedoch nicht zu konstatieren, so dass auch innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Ein Repowering des Windpark Holbel ist gemäß § 16 b Abs. 3 BImSchG (Änderung v. 24.09.2021) möglich, auch wenn nach der Modernisierung nicht alle Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass der Immissionsbeitrag der Windenergieanlagen nach der Modernisierung niedriger ist als der Immissionsbeitrag der durch sie ersetzten Windenergieanlagen und die Windenergieanlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Schattenwurf des Windpark Holbel

Für die Bauleitplanung hat die Stadt Geestland eine gutachterliche Stellungnahme bei der ENERCON GmbH in Auftrag geben, um untersuchen und bewerten zu lassen, ob sich Auswirkungen durch den Windpark Holbel durch Schattenwurf auf das im Plangebiet vorgesehene Wohngebiet ergeben.

Für diesen Windpark wurden von der ENERCON GmbH am 16.08.2010 eine Schattenwurfprognose (Berichtsnummer 2010_028) und am 06.05.2011 ein Nachtrag zum Bericht (Berichtsnummer 2011_029) erstellt, die Teil des Antrages nach BImSchG bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde waren.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreis Cuxhaven zum Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel vom 22.02.2021 wird eine neue Schattenwurfberechnung durchgeführt.

Die für die Beurteilung der Schattenwurfimmissionen zu verwendenden Grundsätze und die vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) verfassten Schattenwurf-Hinweise bleiben gegenüber den vorherigen Berichten unverändert. Die technischen Parameter und Standortkoordinaten der bestehenden WEA werden gegenüber den vorherigen Berichten nicht geändert und können diesen entnommen werden. Die Auswahl der Schattenrezeptoren ist jedoch um einen zusätzlichen Rezeptor (zus. 08) für das geplante Baugebiet „Am Königsweg II“ ergänzt worden (s. Kap. 3 des Schattenwurfprognose - ENERCON GmbH 07.2021).

Die Berechnungen des astronomisch maximal möglichen Schattenwurfes zeigen Überschreitungen der Richtwerte von 30 Std./Jahr an dem im Plangebiet vorgesehenen Schattenrezeptor (zus. 08). Der Einsatz zusätzlicher Schattenabschaltzeiten in der vorhandenen Windenergieanlage Neu 03 vom Typ E-82 E 2 wird für das Plangebiet daher empfohlen.

Die Schattenwurfprognose für Windenergieanlagen am Standort HolBel - ENERCON GmbH Aurich, 07.2021, ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Mit dem Betreiber des Windparks HolBel, der Energiekontor Management GmbH, ist eine vertragliche Vereinbarung geschlossen worden, um die Umsetzung zusätzlicher Schattenabschaltzeiten für die Windenergieanlage Neu 03 vom Typ E-82 E 2 rechtlich zu sichern. Damit wird gewährleistet, dass der Richtwert von 30 Std./ pro Jahr für Schattenwurf im Plangebiet eingehalten wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewahrt.

Die in der für das Plangebiet erstellten Schattenwurfprognose (ENERCON 07.2021) genannten Berichte, bei denen es sich um die für den Windpark HolBel bereits erstellten Schattenwurfgutachten handelt, können bei berechtigtem Interesse bei der Stadt Geestland eingesehen werden.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft HolBel der Stadt Geestland wird nach § 13 b BauGB im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

7.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Geestland das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit rd. 20 Baugrundstücken zu schaffen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 2,036 ha
Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 1,744 ha
Bauweisen und Baudichten:	- nur Einzelhäuser in offener Bauweise (o) - max. Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m - eingeschossige Bebauung - GRZ von 0,30 mit Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 50 %
Verkehrerschließung:	Erschließung ausgehend von der Straße "Am Königsweg" über eine neu zu errichtende Planstraße - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,250 ha

Ökologische Aspekte:	• randliche Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzstrukturen - Anlage von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ca. 0,211 ha • Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen • Versickerung des Oberflächenwassers • Nutzung regenerativer Energie • Dachbegrünung bei Nebengebäuden • Reduzierung des Versiegelungsgrades
Sonstiges	• Anlage eines Spielplatzes - Fläche ca. 0,041 ha • Berücksichtigung der Waldbelange • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Holbel nördlich des Wohngebietes "Am Königsweg".

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

Flächennutzungen: Ackerflächen

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

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:

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

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

7.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

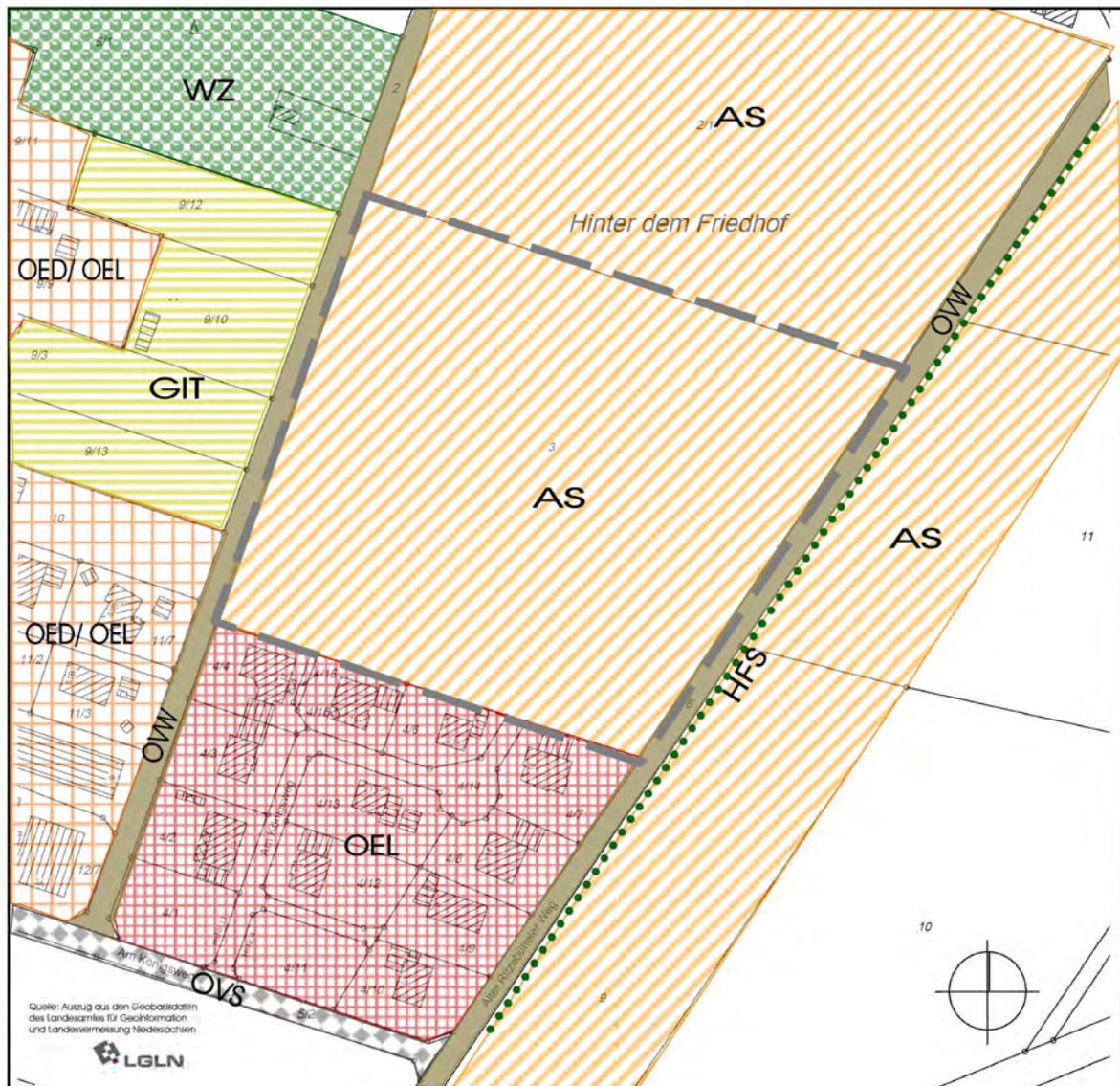
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen / Methodik

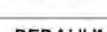
Biotoptypenkartierung (Oktober 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (2021), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2021). Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4).

Das Plangebiet wird durch eine arten- und strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche (AS) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe I) geprägt. Erschlossen wird die Fläche durch zwei am östlichen und westlichen Rand verlaufende unbefestigte Wirtschaftswege (OVW). Begleitet wird der östliche Weg durch eine einreihige, niedrige Strauch-Hecke (HFS) aus Weißdorn, Hasel, kleinen Ahornbäumen, Traubenkirsche und Hundsrose.

Die sich südlich des Plangebietes anschließende Baugebiet ist durch überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit neuzeitlichen Hausgartenflächen (OEL) gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich weitere, durch Wirtschaftswege erschlossene Ackerflächen (AS), während nordwestlich ein artenarmer, aus einer Weihnachtsbaumkultur entstandener Fichtenforst (WZ) liegt. Die westlich des Plangebietes entlang der "Alten Dorfstraße" liegenden Siedlungsstrukturen sind als Dorf- und Einzelhausgebiet (ODL/ OEL) mit Hausgärten zu charakterisieren. An die Bebauung schließen sich im Osten in Richtung Plangebiet partiell intensiv genutzte Grünlandflächen (GIT) an.



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

-  Sandacker (AS)
-  Einzelhausgebiet (OEL)
-  Dorfgebiet/ Einzelhausgebiet (OED/ OEL)
-  Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)
-  Fichtenforst (WZ)
-  Weg (OVW)
-  Straße (OVS)
-  Strauch-Hecke (HFS)
-  räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

BEBAUUNGSPLAN NR. 228 "AM KÖNIGSWEG II",
ORTSCHAFT HOLBEL - 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.

Brut- und Gastvögel, Fledermäuse

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

Im Plangebiet sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der strukturarmen Ackerflächen, der benachbarten Siedlungsstrukturen sowie der Beunruhigung im Bereich der Wirtschaftswege (landwirtschaftliche Fahrzeuge, Spaziergänger) hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Kohl- und Blaumeise, Fasan, Amsel und Buchfink zählen. Aufgrund der Vorbelastungen (Siedlungsstrukturen, Fichtenforst, randliche Gehölzbestände, Wegeflächen) sind im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen typische Bodenbrüter (z. B. Kiebitz, Feldlerche) des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie für Rastvögel unattraktiv.

Das Plangebiet weist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie z. B. höhlenreiche Altbäume, ausgeprägte Heckenstrukturen, keine besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse auf.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (2021), Geportal Landkreis Cuxhaven (2021)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG) sind im Plangebiet sandige Podsolböden anzutreffen, die nicht als schutzwürdige Böden eingestuft werden.

Im Bereich der Ackerflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit vorhanden. Die Wirtschaftswege weisen aufgrund der Verdichtungen und partiellen Versiegelungen eine sehr geringe Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden im Plangebiet durch eine geringe bis sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2021) aus. Natürliche Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

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

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	– keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften – keine Extremstandorte

Naturnähe	– Ackerflächen mit überprägten Böden und geringer Natürlichkeit – Wegeflächen mit sehr geringer Natürlichkeit	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– geringe bis sehr geringe Bodenfruchtbarkeit	– keine besondere Bedeutung für die Ertragsfähigkeit
Regelungsfunktion	– Grundwasserneubildungsrate: hoch – Retentionsvermögen: mittel bis hoch	– besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: mittel	– keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden	– keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate eine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (2021), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2021)

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. 300 bis 350 mm/Jahr und ist damit als hoch zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel einzustufen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (Oktober 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2021), Geoportal Landkreis Cuxhaven (2021)

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Mit Blick auf die benachbarten und durchgrüneten Siedlungsstrukturen sind besondere Ausgleichswirkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

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

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch das Zusammenspiel von vorhandenen Siedlungsstrukturen, den großräumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den vorhandenen Gehölzbeständen geprägt.

Im Plangebiet selbst bestimmen strukturarme Ackerflächen das Landschafts- und Ortsbild. Das südlich angrenzende Wohngebiete ist aufgrund der noch geringen Eingrünung visuell gut wahrnehmbar und somit als entsprechende Vorbelastung zu werten. Gleichzeitig begrenzen diese Bebauungen den Blick in südliche Richtung. Nach Norden und Osten sind dagegen jedoch Blick-

möglichkeiten bis zu weiter entfernt liegenden Siedlungs- und Gehölzstrukturen möglich. Auch der östlich liegende Windpark Holbel tritt im Plangebiet visuell in Erscheinung. Eine Gliederung und Strukturierung erfährt der Landschaftsausschnitt ferner durch die westlich liegenden Bebauung mit angegliederten Grünland- und Gartenflächen sowie den im Nordwesten existierenden Fichtenforst. Letzterer stellt jedoch kein naturraumtypisches Element dar.

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

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (Oktober 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2021); Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel der Stadt Geestland - T & H Ing. GmbH Bremen, 06.2021

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

In ca. 150 m Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung das Wasserwerk des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde-Nord. Beim regulären Betrieb des Wasserwerkes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiet (WA) im Plangebiet deutlich unterschreiten (T & H Ing. GmbH Bremen, 06.2021). Die sonstigen Geräusche, ohne Berücksichtigung des Notstromaggregates, haben nach Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Wesermünde-Nord und nach der Ortskunde des Sachverständigen keinen immissionsrelevanten Einfluss auf das Plangebiet.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (T & H Ing. GmbH Bremen, 06.2021). verdeutlichen, dass es im Plangebiet analog zum südlich liegenden Wohngebiet sowie dem gesamten Ortskern von Holbel bei Anwendung des Interimsverfahrens nur theoretisch um eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 4 dB kommt. Eine tatsächliche Veränderung der Immissionssituation oder eine Erhöhung der von Windpark Holbel ausgehenden Immissionen ist jedoch nicht zu konstatieren, so dass auch innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die für die Planung durchgeführte Schattenwurfprognose für Windenergieanlagen am Standort Holbel (ENERCON GmbH Aurich, 07.2021) zeigt auf, dass die Berechnungen des astronomisch maximal möglichen Schattenwurfes auf Überschreitungen des Richtwertes von 30 Std./Jahr an dem im Plangebiet vorgesehenen Schattenrezeptor (zus. 08) hinweisen. Der Einsatz zusätzlicher Schattenabschaltzeiten in der vorhandenen Windenergieanlage Neu 03 vom Typ E-82 E 2 wird daher empfohlen.

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein archäologisch festgestellter Urnenfriedhof (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: Holbel 54). Daher ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II" mit archäologisch relevanten Siedlungsspuren zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

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

Im Plangebiet finden sich unbebaute Ackerflächen.

7.4 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der neuen Erschließungsstraßen und Grünflächen werden arten- und strukturarme Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in Anspruch genommen. Da das Plangebiet überdies keine besonderen Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse aufweist, sind planungsbedingt nur weniger erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

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

Eine Beeinträchtigung des nordwestlich liegenden Fichtenforstes und der Waldfunktionen ist aufgrund des Abstandes zwischen der Neubebauung und dem Wald nicht zu erwarten. Bezüglich der Waldbelange wird auch auf Kap. 2.1 und Kap. 11 verwiesen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen sowie im Bereich der Erschließungsanlagen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung oder hoher Bodenfruchtbarkeit werden nicht in Anspruch genommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und damit der Regelungsfunktion des Bodens werden planungsbedingt vermieden, da das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert und somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen wird.

Um die mit der Versiegelung verbundene Reduzierung des Retentionsvermögens der Böden zu vermindern und einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu vermeiden, sind ferner eine Begrünung von Dachflächen, die Gestaltung der Zufahrt- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien sowie eine Speicherung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Daher sind entsprechende Vermeidungsvorkehrungen (Versickerung des Oberflächenwassers, Reduzierung des Versiegelungsgrades) ergriffen worden.

Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Darüber hinaus wird im Plangebiet aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Dichte und der Durchgrünung der Neubebauung kein klimatischer Belastungsraum entstehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind angesichts der angrenzender Siedlungsstrukturen und der bestehenden Vorbelastungen jedoch zu relativieren. Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermindern und ein Einfügen in den Siedlungsraum zu erreichen, ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Zur Gestaltung des Ortsbildes ist außerdem die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Planungsbedingt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und sonstiger Sachgüter zu rechnen.

Um für das Plangebiet negative Auswirkungen durch Schattenwurf aus dem südwestlich liegenden Windpark Holbel auszuschließen, wird mit dem Windparkbetreiber eine vertragliche Vereinbarung über zusätzlichen Schattenabschaltungen für die vorhandene Windenergieanlage Neu 03 vom Typ E-82 E 2 getroffen.

Baudenkmale werden durch die Planung nicht betroffen. Da im Plangebiet aufgrund eines südlich liegenden Urnenfriedhofes archäologisch relevante Siedlungsspuren nicht auszuschließen sind, wird zur Überprüfung eine Erkundung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes durchgeführt.

Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Insofern werden sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben.

Da für die Deckung der erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft Holbel in Bebauungsplangebiet und im Innenbereich kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, ist es aus Sicht der Stadt Geestland gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Holbel bedeuten würde.

7.5 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:

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Bauweise - Einzelhäuser in offener Bauweise, Gebäudehöhe von 9,50 m sowie einer Eingeschossigkeit - Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,30 und Gestaltung von Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien – Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Wasser
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung, Verringerung von Starkregenabflüssen, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Boden
- Dachbegrünung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten

- Nutzung von Solarenergie für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Pflanzung von Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögel und Insekten – diverse Lebensgrundlagen (z. B. Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten)
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes. - Ziel: Orts- und landschaftsbildtypische Eingrünung des Plangebietes durch Heckenstrukturen, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Ausschluss von flächenhaften Kies- und Schottergärten auf den Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

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

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 Oktober 2020 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

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

Vorkommen von Fledermäusen sind im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten, da es an geeigneten Habitatstrukturen mangelt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder besonders geschützter Vögel vor. Ferner ist zu erwarten, 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. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von naturraumtypischen Gehölzstrukturen sowie die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken Lebensraumfunktionen für heimische Brutvögel und Fledermäuse entstehen werden.

Rein vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

Archäologische Denkmalpflege

Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven hat mit Schreiben vom 16.02.2021 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet nördlich eines archäologisch festgestellten Urnenfriedhofes (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: HolBel 54) befindet. Daher ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II" mit archäologisch relevanten Siedlungsspuren zu rechnen.

Zur Überprüfung ist eine Erkundung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchzuführen. Aus den Ergebnissen dieser Erkundung kann dann beurteilt werden, ob und welche Bauplätze/ Grundstücke baubegleitend beobachtet werden müssen. Des Weiteren dürfen Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebietes nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist ausreichend Zeit für die Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauarbeiten sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 9439-0) festzulegen. Bei Nicht-Einhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahmen kommen.

Ein den vorstehenden Ausführungen entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden, so dass die Belange der archäologischen Denkmalpflege und die gesetzlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Berücksichtigung finden.

Mit Blick auf die Archäologischen Denkmalpflege ist grundsätzlich jedoch auch Folgendes zu beachten:

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

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung der geplanten Neubebauung notwendig ist. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht erforderlich. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung nur Böden mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2021) und damit geringer Ertragsfähigkeit betroffen, da so dass planungsbedingt nicht mit negativen Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu rechnen ist.

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

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mind. 290 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Nach Prüfung durch die Stadt Geestland ist die Baugenehmigung für den Neubau dieses landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes für die Rinder- bzw. Milchviehhaltung sowie für die zugehörigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Gemarkung HolBel, Flur 24, Flurstück 2 am 03.06.2014 erteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Am Königsweg I", der in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt und südlich des Plangebietes liegt, ist bereits im Jahr 2007 in Kraft getreten und mittlerweile vollständig bebaut.

Auf das unmittelbar südlich des Plangebietes existierende Wohngebiet "Am Königsweg I" musste bei der Neuerrichtung des o. g. landwirtschaftlichen Betriebsstandortes sowie bei der Betriebsausübung auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen bereits Rücksicht genommen werden, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohngebiete geltenden Immissionswerte der GIRL Niedersachsen von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsimmissionen kommt. Da das südlich liegende Wohngebiet "Am Königsweg I" näher zu dem existierenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort liegt als die im Plangebiet vorgesehenen Wohnbaugrundstücke ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die Geruchsimmissionsrichtwerte der GIRL nicht überschritten werden und es nicht zu unzumutbaren Geruchsbelastungen kommt.

Gleichwohl hat die Stadt Geestland ergänzend eine Ermittlung des Mindestabstandes nach TA-Luft durchgeführt, um die o. g. Ausführungen zu verifizieren.

Der landwirtschaftliche Betrieb, Grundstück Gemarkung HolBel, Flur 24, Flurstück 2, umfasst laut der Baugenehmigung rund 128 Tierplätze für die Milchviehhaltung, so dass von rd. 128 Groß-

vieheinheiten (GV) auszugehen ist. Die Berechnung des einzuhaltenden Mindestabstandes zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet erfolgt nach Ziffer 5.4.7.1 der TA-Luft in Verbindung mit Ziff. 4.8 Anhang 1 TA-Luft. Unter Berücksichtigung der Nutzungsausrichtung Rinder- und Milchviehhaltung, der Aufstallung, der Anzahl der Tierplätze und der sich daraus ergebenden rd. 128 Großvieheinheiten ist zwischen dem im Plangebiet vorgesehenen Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Mindestabstand nach TA-Luft von ca. 150 m einzuhalten. Bei einer möglichen Verdoppelung des Tierbestandes wäre aus Gründen des Immissionsschutzes ein einzuhaltender Abstand von ca. 190 m zu berücksichtigen.

Die südliche Baufläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 290 m zum Betriebsstandort, so dass der Mindestabstand nach TA-Luft - auch bei einer Verdoppelung der Anzahl der Tierplatzzahl - eingehalten wird. Insofern geht die Stadt Geestland davon aus, dass im Plangebiet aufgrund des ausreichenden räumlichen Abstandes keine erheblichen landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen auftreten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Lärmbelastungen durch den Betrieb der Hofstelle sind aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Zugleich ist festzustellen, dass der südöstlich des Plangebietes existierende landwirtschaftliche Betrieb planungsbedingt nicht in seinem Fortbestand bzw. seiner Betriebsausübung und der potenziellen Weiterentwicklung beeinträchtigt wird, da das bestehende Wohngebiet "Am Königsweg" bereits als erstlimitierender Faktor wirkt.

Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

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

11. HOCHWASSERRISIKO UND HOCHWASSERSCHUTZ

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, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Es ist keine Einstufung als Risikogebiet erfolgt, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (Umweltkarten Nds. 2022). Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2022 liegt das Plangebiet nicht einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Demzufolge sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwasserrisikomanagement im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist.

Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung oberirdischer Gewässer führt, sind als Vermeidungsvorkehrungen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades über die Festsetzung der Grundflächenzahlen ergriffen worden.

12. WALDBELANGE

Im Teilflächennutzungsplan Langen ist nordwestlich des Plangebietes eine Fläche für Wald dargestellt.

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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Geestland daher wie folgt mit den Waldbelangen auseinandergesetzt:

Die nordwestlich des Plangebietes liegende Waldfläche stellt sich als Fichtenforst dar, der sich aus einer Weihnachtsbaumkultur entwickelt hat und dessen nicht standortgerechte Fichten eine maximale Wuchshöhe von rund 25,00 m aufweisen. Zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, so dass weder ein unmittelbares Angrenzen der Bauflächen an den Wald festzustellen noch eine natürliche Waldentwicklung in östliche bzw. südöstlich Richtung möglich ist.

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung hält aufgrund der Parzellenbreite des Wirtschaftsweg und der festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von rd. 25,00 m ein, so dass negative Auswirkungen auf die Waldfunktionen und die Waldökologie (z. B. Lebensraumfunktion, Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion, Biodiversität) nicht zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die Waldbewirtschaftung sind durch die hier in Rede stehende Planung nicht zu erwarten, da kein unmittelbares Heranrücken des Wohngebietes an den Wald erfolgt und die Erschließung sowie die Nutzung der Waldfläche auch nach Realisierung der Planung möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der Bäume reichen die Abstandsflächen zwischen Wohngebiet und Wald auch zum Schutz vor potenziellen Windwurf- und Brandgefahren aus, zumal die Neubebauung keinen größeren Gefahren ausgesetzt sein wird als unmittelbar am Waldrand existierende Gebäude. Darüber hinaus hat der Eigentümer der benachbarten Waldfläche eine Verkehrssicherungspflicht dahingehend, durch vorausschauendes Handeln (z. B. durch regelmäßige Baumkontrollen, Entnahme umsturzgefährdeter Bäume) erkennbare Gefahren für die öffentliche Sicherheit und die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden sowohl durch die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen zu den Maßen baulicher Nutzung, zur Bauweise, zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit als auch durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung bzw. landschaftlichen Einbindung der Bauflächen vermieden.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Stadt Geestland die Waldbelange sachgerecht in der Planung berücksichtigt hat und der Gefahrenabwehr sowie der öffentlichen Sicherheit und Ordnung hinreichend Rechnung trägt. Die Einhaltung eines Waldabstandes von 100 m ist im Rahmen der Planung daher nicht erforderlich. Hierzu wird auch auf Kap. 2.1 verwiesen.

13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

Der Stadt Geestland sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Boden-

veränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittelerkundung

Die Stadt Geestland macht rein vorsorglich darauf aufmerksam, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelfräumdung erforderlich werden sollte, ist dies ggf. vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.

14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie sind die Dächer der Hauptgebäude zudem mit Solarmodulen auszustatten. Hierzu wird auf die örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen verwiesen.

Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) außerdem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gem. der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2021) Versorgungsleitungen des Unternehmens (Gas, Strom). Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen und Netzerweiterungen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerke eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

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

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

Telekommunikation

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

Die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant ist.

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

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 28.01.2022 hat, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH prüft jedoch die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes stehen die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

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

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

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Für die Abwasserentsorgung werden dabei innerhalb des Plangebietes Schmutzwasserleitungen innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen verlegt und an das bereits vorhandene öffentliche Leitungsnetz angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage in Nordholz zugeführt.

Oberflächenwasserentsorgung

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden sandigen Böden mit guter Wasserdurchlässigkeit ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in geeigneten Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) zu sammeln und zu versickern oder für die Gartenbewässerung zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzusehen.

Die Oberflächenentwässerung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt über ein System aus im Straßenseitenraum anzulegenden Mulden als Versickerungs- und Retentionsraum.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Die gezielte Ableitung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser bedarf jedoch der wasserbehördlichen Genehmigung nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind daher die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven einzuholen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den durch den Anschluss des Plangebietes an das Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Aus-

bau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord.

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

Für die Löschwasserversorgung steht in einer Entfernung von rund 110 m südlich des Plangebietes an der Straße "Am Königsweg" ein Hydrant DN 100 zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle (z. B. Unterflurhydranten) erforderlich sein, ist der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord 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 2021) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (2021) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebung- 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.

15. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

16. VERFAHREN

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 21.03.2022 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeister

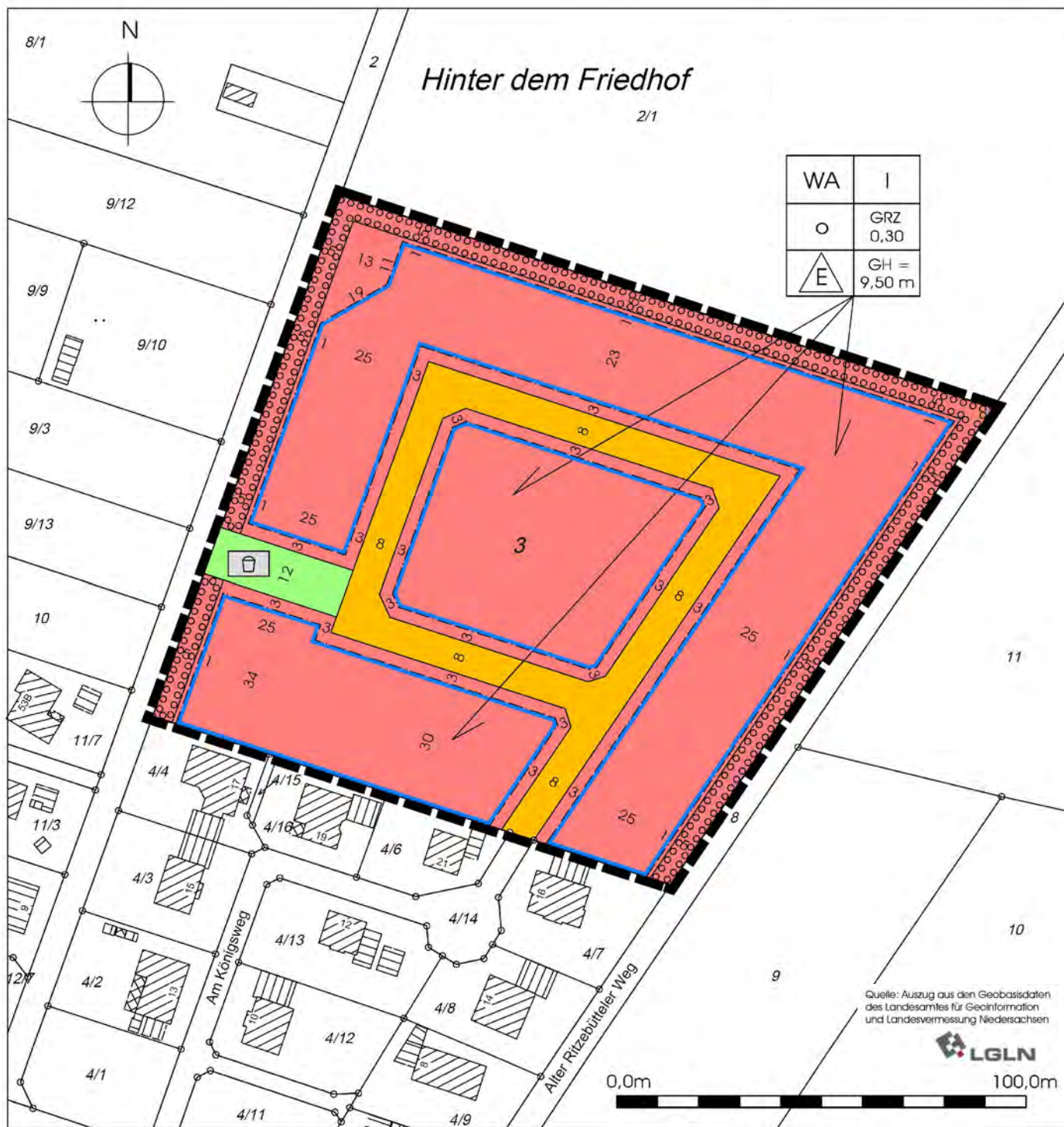
erarbeitet durch:

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

Hechthausen, den 22.03.2022
.....

15. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Holbel (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holbel der Stadt Geestland - T & H Ing. GmbH Bremen, 06.2021
- Nachtrag zur Schattenwurfprognose für Windenergieanlagen am Standort Holbel - ENERCON GmbH Aurich, 07.2021



STADT GEESTLAND
LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 228
"AM KÖNIGSWEG II"
ORTSCHAFT HOLBEL

- EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG -

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

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

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



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,30

2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 9,50m 2.8. maximale Gebäudehöhe in Metern

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

o

3.1. offene Bauweise



3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



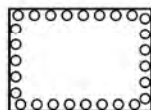
9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:



Spielplatz

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)



13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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

5

Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen
2. Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Grundstück zulässig.
4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen, keine bauliche Anlagen zulässig.
5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen, standortgerechten Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Ahorn, Vogelbeere, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
7. Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung sind naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Sandbirke, Hundsrose, Besenginster, Salweide und Vogelbeere. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
8. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten, und zwar in dem Umfang, der zum vollständigen Ausgleich der Jahres-Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erforderlich ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzunehmen.
2. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
3. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
4. Die nicht überbauten der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
 5. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind abschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten
 6. Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs.5 NBauO).

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet befindet sich nördlich eines archäologisch festgestellten Urnenfriedhofes (Nummer der Archäologischen Landesaufnahme: Holßel 54). Daher ist auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II" mit archäologisch relevanten Siedlungsspuren zu rechnen.

Zur Überprüfung ist eine Erkundung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhavens durchzuführen. Aus den Ergebnissen dieser Erkundung kann dann beurteilt werden, ob und welche Bauplätze/ Grundstücke baubegleitend beobachtet werden müssen. Des Weiteren dürfen Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebietes nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist ausreichend Zeit für die Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauarbeiten sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 9439-0) festzulegen. Bei Nicht-Einhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahmen kommen.

2. 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.

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

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

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 auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.

Anpassung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Holßel der Stadt Geestland im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Teilflächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holßel der Stadt Geestland

Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Veröffentlichung wurde der nach § 13 b BauGB aufgestellte und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft Holßel der Stadt Geestland am rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Lange, Teilbereich Holßel der Stadt Geestland ab.

Deshalb wird der Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Holßel nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anpassung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche (W)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes

Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Holßel der Stadt Geestland nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 228 "Am Königsweg II", Ortschaft H der Stadt Geestland