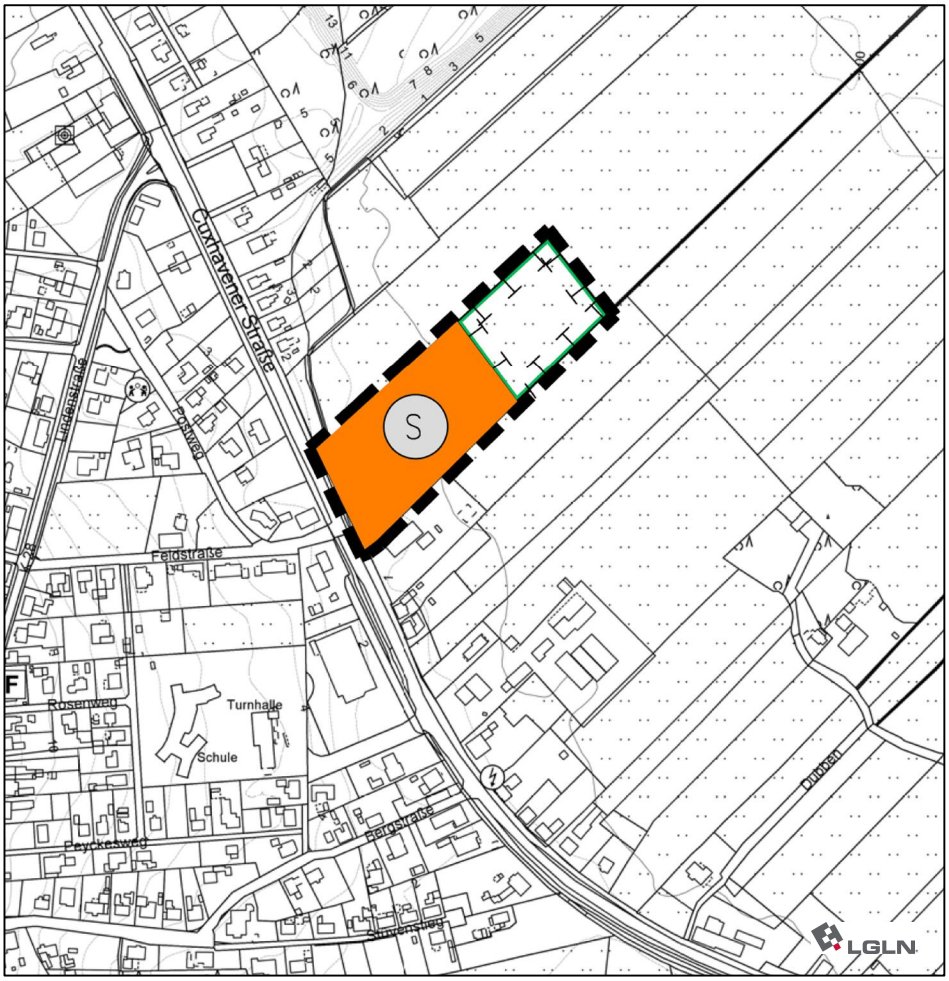
# SAMTGEMEINDE HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

# 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## IN DER MITGLIEDSGEMEINDE STADT HEMMOOR




## BEGRÜNDUNG

*- ENTWURF -*

INHALT SEITE

1. EINFÜHRUNG 2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 5
5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 6
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 7
7. INHALT DER 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 7
8. UMWELTBERICHT 12
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG 25
10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE 27
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 27
12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 28
13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 29
14. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND 29
15. VERFAHREN 31
16. ANHANG 32

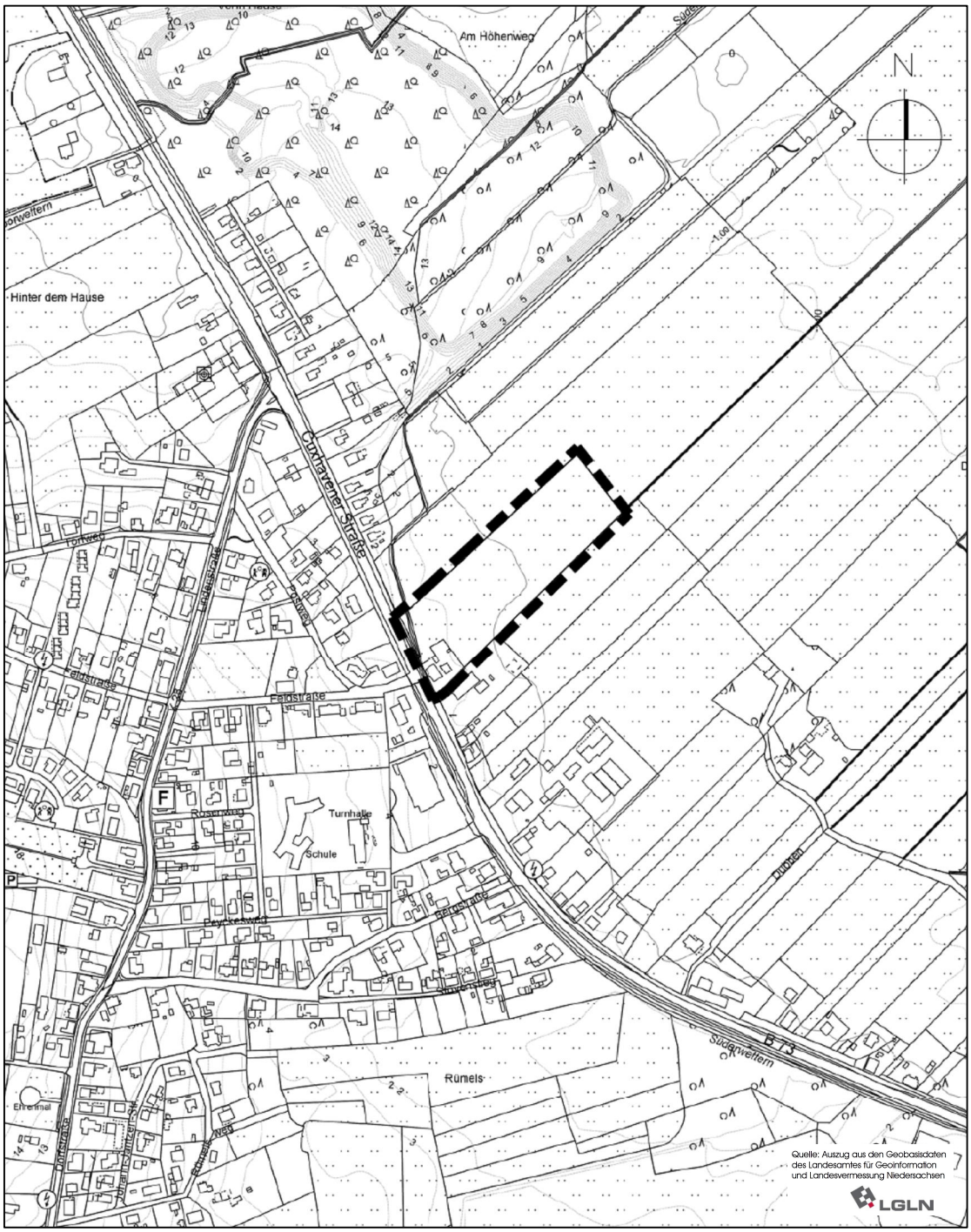
- Planzeichnung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Hemmoor (Auszug)
- Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor - Pflege- und Entwicklungskonzept (05.2004)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 78 und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hemmoor - T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021

Stand: 02.2021

# 1. EINFÜHRUNG

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hemmoor hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Stadt Hemmoor gefasst.

Der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

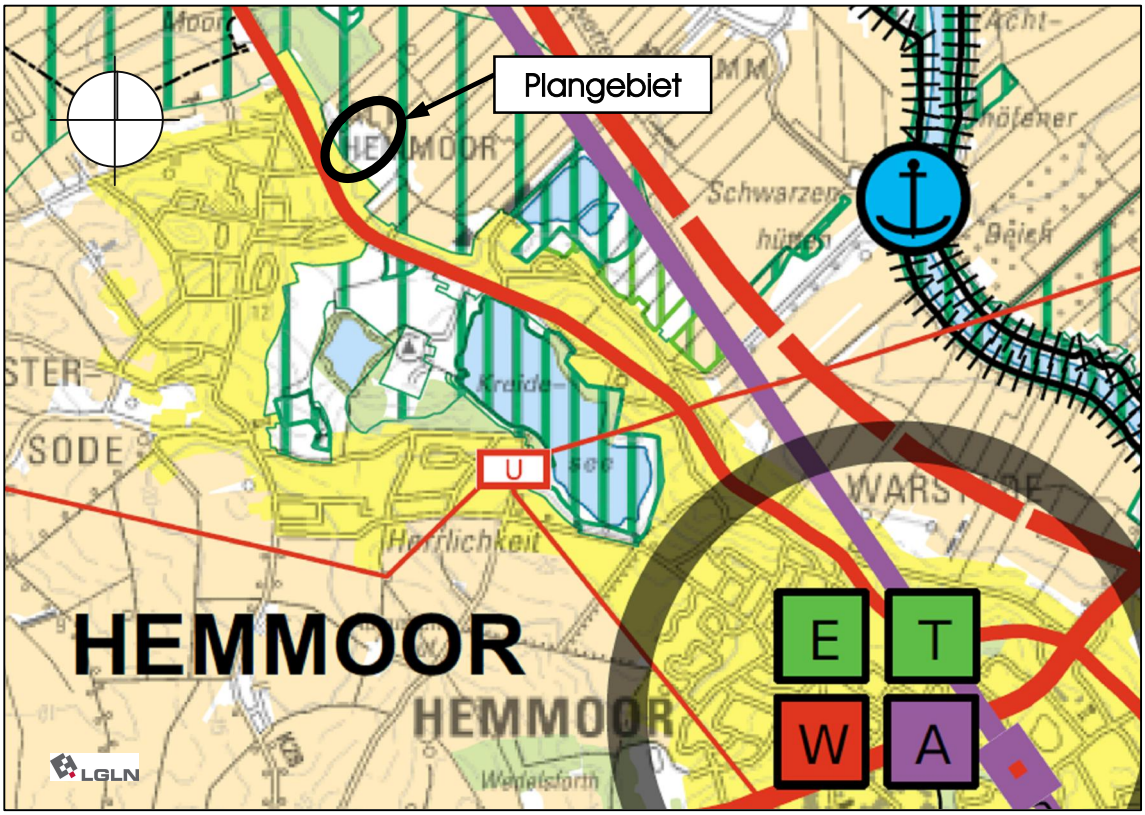
# 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Die Stadt Hemmoor ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven (RROP) als Mittelzentrum festgelegt worden. Ferner ist der Stadt Hemmoor die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" zugewiesen worden. Im Rahmen dieser Schwerpunktaufgabe muss die Stadt Hemmoor für ein bedarfsorientiertes, über die Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnungen und Bauland sorgen.

Das Plangebiet liegt mit seinem südwestlichen Teil innerhalb des im RROP dargestellten zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hemmoor, während sich der nordöstliche Teil, der auch als Siedlungsbereich gekennzeichnet ist, bereits innerhalb eines Vorbehaltsgebietes "Natur und Landschaft" befindet. Die Bundesstraße 73 ist als Vorranggebiet "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ausgewiesen.




Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Mit der geplanten Seniorenwohnanlage mit Tagespflege und Betreutem Wohnen soll die aufgrund des demographischen Wandels und einer älter werdenden Bevölkerung vorhandene Nachfrage nach Betreuungsmöglichkeiten für Senioren in Hemmoor gedeckt und auch mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Pflegeplätzen und seniorengerechten Wohnungen bereitgestellt werden. Insofern erfüllt das Mittelzentrum Hemmoor die ihr im RROP zugewiesene Aufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten".

Negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" können vermieden werden, da die randlichen Gräben sowie die vorkommenden Gehölze erhalten bleiben und im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine naturnahe Entwicklung vorgesehen ist. Die Seniorenwohnanlage wird zudem in nordöstlicher Richtung landschaftlich eingebunden.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und die B 73 planungsbedingt nicht verändert wird.

## 2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

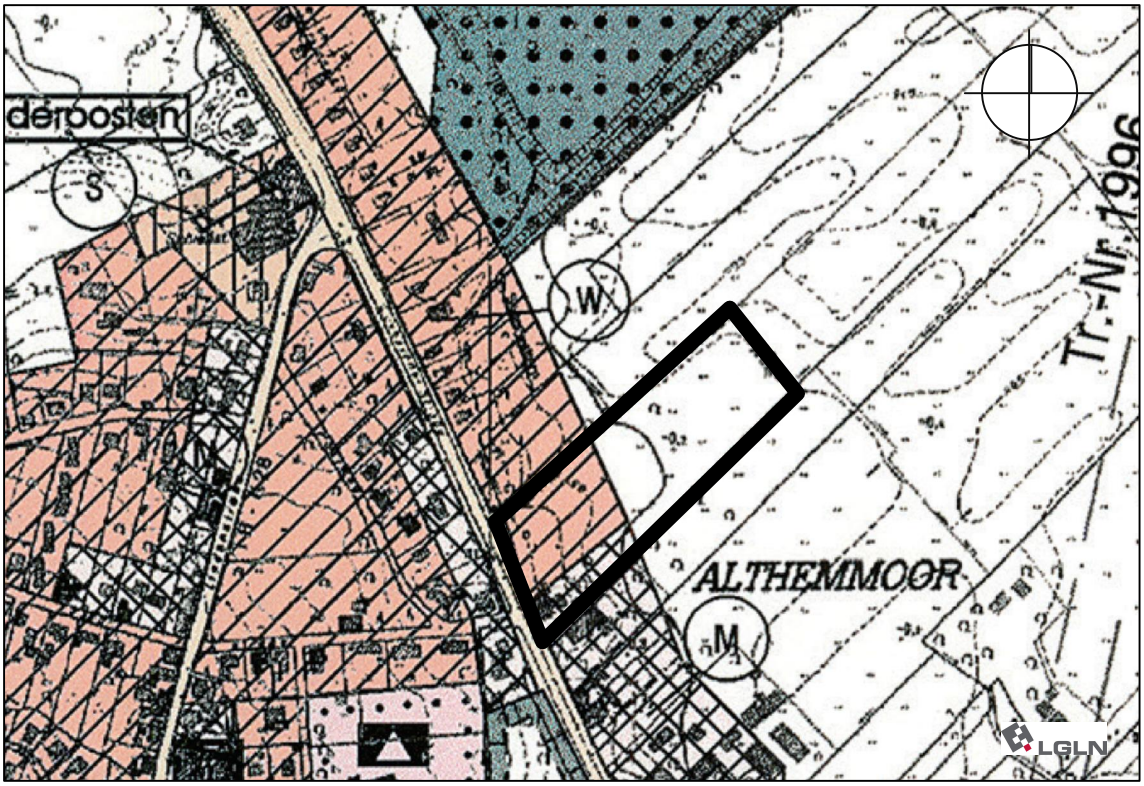
Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt,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

Die Samtgemeinde Hemmoor hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 5 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die von der Samtgemeinde Hemmoor durchgeführte Standortprüfung hat ergeben, dass in der Stadt Hemmoor in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB keine ausreichend großen Flächen für die Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, Betreutem Wohnen sowie ergänzenden Serviceangeboten zur Verfügung stehen oder aufgrund von Restriktionen nicht geeignet sind, die sich aus der räumlichen Lage, benachbarter Nutzungsstrukturen sowie der Erschließung ergeben. Daher ist es aus Sicht der Samtgemeinde Hemmoor gerechtfertigt, die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) zur Realisierung der Seniorenwohnanlage auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt, dass das Mittelzentrum Hemmoor aufgrund seiner zentralörtlichen Bedeutung ein über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen, auch für seniorengerechtes Wohnen, bereitstellen muss.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Seniorenwohnanlage und die gesetzlich vorgeschriebene Eingriffskompensation erforderlich ist. Überdies werden keine Flächen mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten über die öffentliche Straße kann der Erschließungsaufwand im Hinblick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden außerdem vermindert werden.

## 3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Hemmoor weist im Südwesten des Plangebietes Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) aus, während im Nordosten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die Bundesstraße 73 ist als überörtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen befinden sich nördlich und südlich des Plangebietes sowie auf der Westseite der Bundesstraße.




ohne Maßstab

**Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor mit Abgrenzung des Plangebietes**

## 4. STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION

Der Planbereich, der im Stadtteil Althemmoor nordöstlich der Bundesstraße 73 (Cuxhavener Straße) liegt, ist in die gewachsenen Siedlungsstrukturen integriert. Charakteristisch ist eine Durchmischung von Wohnbebauungen, öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten), Einzelhandelsbetrieben (z. B. Nahversorger) und einzelnen gewerblichen Standorten (z. B. Baustoffmarkt, Kfz-Betrieb). Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sowie der heterogenen Altersstruktur der Gebäude variieren die Baustile, Baumaterialien und Dachformen stark, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild bietet. Darüber hinaus sind ein- und zweigeschossige Gebäude sowie insbesondere bei den öffentlichen Bauten sowie bei dem Einzelhandelsbetrieb an der Cuxhavener Straße auch relativ große Bauvolumina vorhanden. Die nordöstlich der Cuxhavener liegende ein- und zweizeilige Bebauung orientiert sich vorwiegend entlang der Erschließungsstraße. Allerdings liegen insbesondere südlich des Plangebietes einige bebaute Grundstücke weiter von der Straße entfernt, so dass sich der Ortsrand hier nach Osten in den Landschaftsraum erweitert. Dagegen ist der Siedlungskörper auf der Westseite der Bundesstraße durch eine kompakte Bebauung gekennzeichnet. Die Bahnstrecke Hamburg-Cuxhaven verläuft nordöstlich des Plange-

bietes in einer Entfernung von rd. 750 m. Die zwischen der Bahntrasse und dem Ortsrand liegenden Flächen werden vorwiegend durch intensiv genutztes, von Gräben und Grüppen durchzogenes Grünland geprägt. Gehölzbestände kommen vorwiegend im Nahbereich der Siedlungsstrukturen vor.

Im Plangebiet selbst befindet sich im Süden ein eingeschossiges, leerstehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden und Gartenflächen. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird jedoch durch intensiv genutztes Grünland eingenommen. Das Gelände fällt ausgehend von der B 73 von in nordöstliche Richtung ab. Am nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes verlaufen offene Gräben, die zum Teil als Gewässer III. Ordnung eingestuft sind. Die Süderwettern, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft ferner auf der Ostseite der B 73. Im Südwesten des Plangebiets sowie entlang der Gräben sind außerdem partiell Baumbestände (Laub- und Nadelbäume) vorhanden.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung " Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, ergänzenden Serviceangeboten sowie Wohnungen für das "Betreute Wohnen" zu schaffen und damit den vorhandenen und künftig ansteigenden Bedarf an barrierefreien und Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen zu decken. Dabei sollen aufgrund der historischen Entwicklung und der räumlichen Ausdehnung der Stadt Hemmoor möglichst in allen Stadtteilen Pflege- und Betreuungseinrichtungen vorhalten werden, damit Senioren auch künftig in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben können. Der hier in Rede stehende Standort bietet sich aus Sicht der Samtgemeinde Hemmoor dabei an, da eine Seniorenwohnanlage in den Stadtteilen Althemmoor und Westersode bislang fehlt, aufgrund der integrierten Lage die Teilhabe der Bewohner/ innen am öffentlichen und sozialen Leben möglich ist, wohnungsnah Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes sowie ein Anschluss an den ÖPNV existieren und sich Synergieeffekte mit der Schule und dem Kindergarten ergeben können. Ferner ist durch den Bezug zum Landschaftsraum auch eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität entwickelbar.

Nach Abriss der im Süden des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen ist die Errichtung einer Wohnanlage mit mehreren einzeln stehenden Gebäuden vorgesehen. In den zweigeschossigen Neubauten sollen Pflegeplätze für Senioren, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für das "Betreute Wohnen" sowie eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Für die Versorgung der Bewohner und Pflegebedürftigen werden ferner die notwendigen Versorgungs- und Verpflegungseinrichtungen sowie ein Café/ Bistro vorgesehen. Letzteres soll dabei auch Angehörigen oder Besuchern des Seniorenanlage offenstehen, um als Begegnungsstätte die Integration in den Stadtteil zu fördern. Für ein optimales Betreuungsangebot sowie mit Blick auf möglichst kurze Wege sollen ergänzend Therapie- und Serviceangebote (z. B. Physiotherapie, Ergotherapie, Fußpflege, Fitness) in der Wohnanlage untergebracht werden. Mit der Bauleitplanung wird dabei der Rahmen für die Seniorenwohnanlage geschaffen, so dass im Hinblick auf künftige Anforderungen und Bedarfssituationen die Möglichkeit bestehen bleibt, die Anzahl der Wohneinheiten und Pflegeplätze sowie die baulichen Anlagen an diese Ansprüche anzupassen.

Im Nordosten des Plangebietes sind zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie für die Bereitstellung landschaftsbezogener Erholungsmöglichkeiten vorgesehen worden.

# 6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für die Planung ist eine Schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro T & H Ingenieure GmbH, Bremen 01.2021 erstellt worden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr der angrenzenden Hauptstraße und der nordöstlich verlaufenden Zugstrecke, im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt. Darüber hinaus wurde eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Veränderung in der Umgebung des Plangebietes durch den planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehr durchgeführt.

Verkehrslärm
Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen in der städtebaulichen Planung ist in der Regel die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Die DIN 18005 macht zu Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" jedoch keine Angaben. Da in der 16. BImSchV hingegen konkrete Grenzwerte zumindest für Altenheime angegeben sind, werden hilfsweise für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Für die Beurteilung des Verkehrslärms wurden Rasterlärmkarten berechnet und mit den genannten Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen. Die Berechnungen wurden exemplarisch für eine Immissionshöhe von 8,0 m über GOK durchgeführt.

Die Ergebnisse für die Tageszeit stellen sich wie folgt dar:

Grenzwert 16. BImSchV: 57 dB(A)
Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A)

An der südwestlichen Baugrenze des Plangebietes entlang der Cuxhavener Straße berechnen sich Beurteilungspegel von aufgerundet 64 bis 66 dB(A). Damit wird der der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten. Insgesamt ist festzustellen, dass der Grenzwert der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 55,00 m zur südwestlichen Baugrenze eingehalten werden kann. Damit wird in ca. 2/3 der Sonderbaufläche der Grenzwert eingehalten.

Die Ergebnisse für die Nachtzeit stellen sich wie folgt dar:

Grenzwert 16. BImSchV: 47 dB(A)
Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 60 dB(A)

An der südwestlichen Baugrenze des Plangebietes entlang der Cuxhavener Straße berechnen sich Beurteilungspegel von aufgerundet 57 bis 60 dB(A). Damit wird der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 13 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird eingehalten. Insgesamt ist festzustellen, dass der Grenzwert der 16. BImSchV ab einem Abstand von ca. 95 m zur südwestlichen Baugrenze eingehalten werden kann. Damit wird in ca. 1/3 der Sonderbaufläche der Orientierungswert eingehalten.

Verkehrslärmfernwirkung
Neben der Bewertung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde auch die Auswirkung des Ziel- und Quellverkehrs auf die Umgebung untersucht. Die Berechnungen ergaben, dass sich an den untersuchten Immissionsorten Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 0,1 dB ergeben.

**Abbildung 2 Immissionsorte zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung**

Quelle: T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021

An den Immissionsorten IO 01_fern und IO 02_fern wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung unterschritten, womit in Bezug auf diese Immissionsorte aus Sachverständiger Sicht keine Maßnahmen erforderlich sind. Am Immissionsort IO 03_fern wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hingegen nachts im Prognose-Nullfall bereits überschritten. Durch den Ziel- und Quellverkehr ergibt sich eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,1 dB, womit dieser Immissionsort bzw. die Fahrtrichtung stadteinwärts im Zuge der Abwägung genauer zu betrachten ist.

In der aktuellen Rechtsprechung werden weder konkrete Maßnahmen in einem solchen Fall noch der genaue Untersuchungsumfang für den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen benannt. In Anlehnung an den Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen nach der 16. BImSchV sind jedoch Maßnahmen aktiver als auch passiver Art denkbar bzw. können geprüft und in die Abwägung eingestellt werden.

Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,1 dB in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen die Prognoseunsicherheit und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,1 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist.

<u>Abwägungskriterien und Schallminderungsmaßnahmen</u>
Die Berechnungen für den Straßen- und Schienenverkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehr teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

<u>Aktive Schallschutzmaßnahmen</u>
Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen an dem betrachteten Standort aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung der Schwerpunkt auf die Anpassung der Baugrenzen sowie auf passive Schallschutzmaßnahmen gelegt.

<u>Anpassung der Baugrenzen</u>
Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. H 78 "Seniorenwohnanlage Althemmoor" der Stadt Hemmoor halten die Baugrenzen im Süden des Plangebietes nur einen Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Rahmen der Abwägung sollte daher geprüft werden, ob eine Verschiebung

der Baugrenzen in Richtung Nordosten (von der Cuxhavener Straße weg) möglich ist.

Würde man die südwestliche Baugrenze um 30,00 m in Richtung Nordosten verschieben, so würden sich an der dann weiter von der Cuxhavener Straße entfernten Baugrenze etwa 6 dB geringere Pegel ergeben. Dies würde dazu führen, dass die Beurteilungspegel tagsüber von 66 dB(A) auf 60 dB(A) und nachts von 60 dB(A) auf 54 dB(A) reduziert werden würden.

Die Pegel beziehen sich auf den kritischen Bereich im Süden des Plangebietes. Im Norden liegt die Baugrenze bereits etwas weiter von der Cuxhavener Straße entfernt, so dass sich in dem Bereich nochmal 2 bis 3 dB geringere Pegel einstellen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der aktuellen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2018.

Nach DIN 4109 wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtbelastung berechnet, wobei im vorliegenden Fall der Verkehrslärm als maßgebliche Quelle zu berücksichtigen ist. Die für das Plangebiet ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 3 Darstellung der Lärmpegelbereiche**

Quelle: T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021

Die Lärmpegelbereiche sollten, z. B. als zeichnerische Festsetzung, in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Unabhängig von den Lärmpegelbereichen ist nach DIN 4109 im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden schutzbedürftiger Bebauungen einzuhalten.

Es ist zu beachten, dass sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite teilweise deutlich geringere Lärmpegelbereiche berechnen, als in Abbildung 3 dargestellt. Diese Effekte lassen sich im Vorwege jedoch nicht ab-

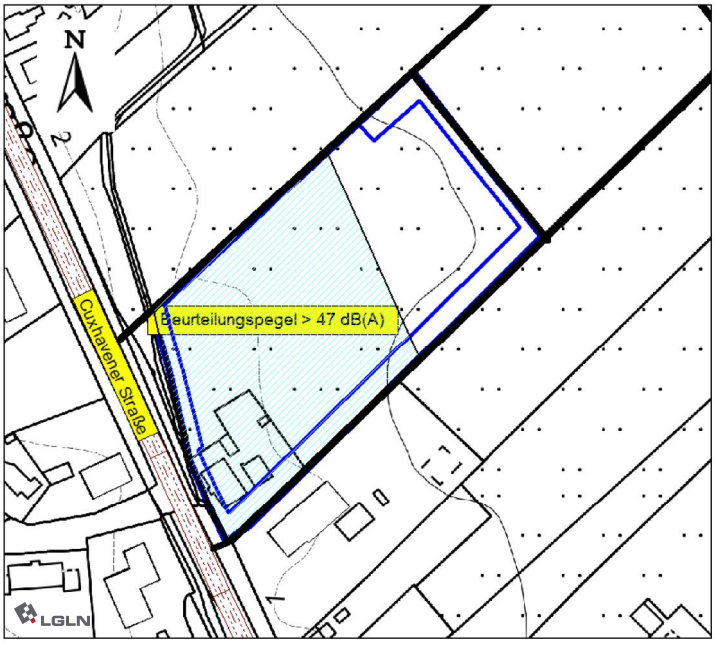
schließend berücksichtigen, da die Abschirmungen von der jeweiligen Planung abhängen. Insofern kann von den in Abb. 3 dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Schallgedämmte Lüftungsöffnungen

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird das Überschreiten des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in der Nachtzeit als Indikator für den erforderlichen Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen herangezogen. Der Grenzwert beträgt im vorliegenden Fall nachts 47 dB(A). Es wird daher empfohlen, für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 47 dB(A) nachts den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Dies betrifft ca. 2/3 des Plangebietes. In der folgenden Abbildung ist der Bereich, in dem bei freier Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) nachts überschritten wird, schraffiert eingezeichnet.

**Abbildung 4 Bereich mit Beurteilungspegel von > 47 dB(A)**




Quelle: T & H Ingenieure GmbH, Bremen 01.2021

Wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein geringerer Lärmpegel als 47 dB(A) vorliegt, kann für diese Räume dann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.

Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche

Hinsichtlich der hausnahen Außenwohnbereiche wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 57 dB(A) tagsüber bis zu einem Abstand von 55 m zur südwestlichen Grenze der Sonderbaufläche über-

schritten. Im nördlichen Bereich beträgt der Abstand lediglich 45 m. An der südwestlichen Grenze der Sonderbaufläche berechnen sich tagsüber Beurteilungspegel von 64 bis 66 dB(A).

In der Regel lassen sich hausnahe Außenwohnbereiche noch bis zu dem Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) realisieren bzw. scheint die Anordnung dieser bis zu diesem Grenzwert noch vertretbar. Im vorliegenden Fall wird daher empfohlen, mindestens auf die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) im Bereich der hausnahen Außenwohnbereiche zu achten. Höhere Beurteilungspegel ergeben sich lediglich in einem kleinen Bereich im südwestlichen Teil der Sonderbaufläche direkt an der Cuxhavener Straße.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie durch die Festlegung der Baugrenzen zu berücksichtigen.

Auf eine Beschränkung der Außenwohnbereiche kann jedoch verzichtet werden, wenn aufgrund Abstandes zur Bundesstraße der für Außenwohnbereiche maßgebliche Beurteilungspegel von 64 dB(A) im Bereich der überbaubaren Flächen eingehalten bzw. unterschritten werden kann.

Durch die Berücksichtigung der vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Sonderbaufläche vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Auf die Durchführung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich von Wohnbebauungen entlang der Bundesstraße 73 wird vonseiten der Samtgemeinde Hemmoor jedoch verzichtet, da bereits eine erhebliche Vorbelastung durch den auf der Bundesstraße vorhandenen Verkehr existiert, die Verkehrsbelastung auf der B 73 auch unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung künftig ansteigen wird (BMVI 2014 - Verkehrsprognose 2030) und somit die Nutzung der betrachteten Grundstücke auch ohne die vorliegende Planung eingeschränkt würde. Ferner wird die Einschätzung des Gutachters geteilt, dass die planungsinduzierte Erhöhung von 0,1 dB weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist und somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Schalltechnische Untersuchung (T & H Ingenieure GmbH, Bremen 01.2021) ist Bestandteil der Begründung und kann dem Anhang entnommen werden.

## 7. INHALT DER 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor mit der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" im Südwesten sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten des Änderungsbereiches.

Die Stadt Hemmoor stellt parallel zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan Nr. H 78 „Seniorenwohnanlage Althemmoor" auf, in dem die Vorgaben des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

# 8. UMWELTBERICHT

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

## 8.1 Ziele und Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung eines Sonderbaufläche (S) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, Serviceangeboten sowie Wohnungen für das "Betreute Wohnen" zu schaffen. Im Nordosten werden zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die ökologische Kompensation angelegt. Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der vorbereitenden Bauleitplanung dargelegt:

| | |
|---|---|
| Größe des Geltungsbereiches: | • ca. 2,000 ha |
| Art der baulichen Nutzung: | • Sonderbaufläche – Fläche: ca. 1,200 ha |
| Verkehrserschließung: | • Erschließung über die B 73 |
| Ökologische Aspekte: | • Erhalt der existierenden größeren Laubbäume<br>• Erhalt der vorhandenen Gräben<br>• Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Fläche ca. 0,800 ha |
| Sonstiges | • Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes<br>• Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes |

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

| Ziel | Berücksichtigung im Bauleitplan |
|---|---|
| Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB, BBodenSchG). | ⇒ keine Beanspruchung v. seltenen oder naturnahen Böden<br>⇒ Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen nur in dem für die Planung notwendigen Umfang<br>⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten<br>⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung |
| Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). | ⇒ Erfassung u. Bewertung des Zustandes von Natur u. Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen<br>⇒ Erhalt von Gehölzstrukturen und Gräben<br>⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange<br>⇒ Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes |
| Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes u. als Grundlage für Leben u. Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG). | ⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der "Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche", Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen<br>⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft und Entwicklung von Kompensationsflächen<br>⇒ Bereitstellung von Ausgleichsflächen |

## 8.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Der Planbereich liegt im Stadtteil Althemmoor nordöstlich der Bundesstraße 73 (Cuxhavener Straße).

Landschaftsraum: Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der "Cuxhavener-Bremerhavener Geest" und der "Ostemarsch".

Flächennutzungen: Wohnbebauung mit Gartenflächen, Straße, Grünlandflächen und Gräben.

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
Im Plangebiet sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG 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).

## 8.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Biotope

Informationsquellen /Methodik
Biotoptypenkartierung (August 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2021)
Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2020). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, korrigierte Fassung 2018).

Der östlich der B 73 liegende Planbereich wird durch artenarmes sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingenommen. Beetstrukturen sind nicht vorhanden. Im Bereich des Grünlandes verläuft jedoch eine gut ausgeprägte Grüppe, die allerdings durch Arten des Grünlandes sowie Brennnesselbestände gekennzeichnet ist. Am nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie östlich der B 73 existieren ferner offene sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ), die der Entwässerung des Gebietes dienen und deren Böschungsbereiche überwiegend durch Arten des Grünlandes und Brennnesseln eingenommen werden. Nur stellenweise finden sich Binsen, Weidenröschen und Schilfröhricht.

Im Süden des Plangebiets ist zudem ein mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Zufahrt (OEL) bebautes Grundstück vorhanden. Die nicht bebauten Flächen werden durch Gartenareale eingenommen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Bebauungen (OEL) entlang der Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße (OVS) sowie Intensivgrünland (GIF) mit Grabenstrukturen geprägt. Letztere erstrecken sich auch nördlich und östlich des Plangebietes.

## Biotoptypen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

| Kürzel [1] | Biotoptyp [1] | Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe [2] |
|---|---|---|
| OEL | Einzelhausgebiet | I |
| GIF | sonstiges feuchtes Intensivgrünland mit Beetstruktur | III |
| FGZ | sonstiger vegetationsarmer Graben | II |
| HB | Einzelbaum/ Baumbestand | II |
| [1] nach v. Drachenfels (2016), [2] nach NLWKN (2018) | | |
| Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften<br>Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung | | |

## Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierungen im August 2020 sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz festgestellt worden.

## Brutvögel

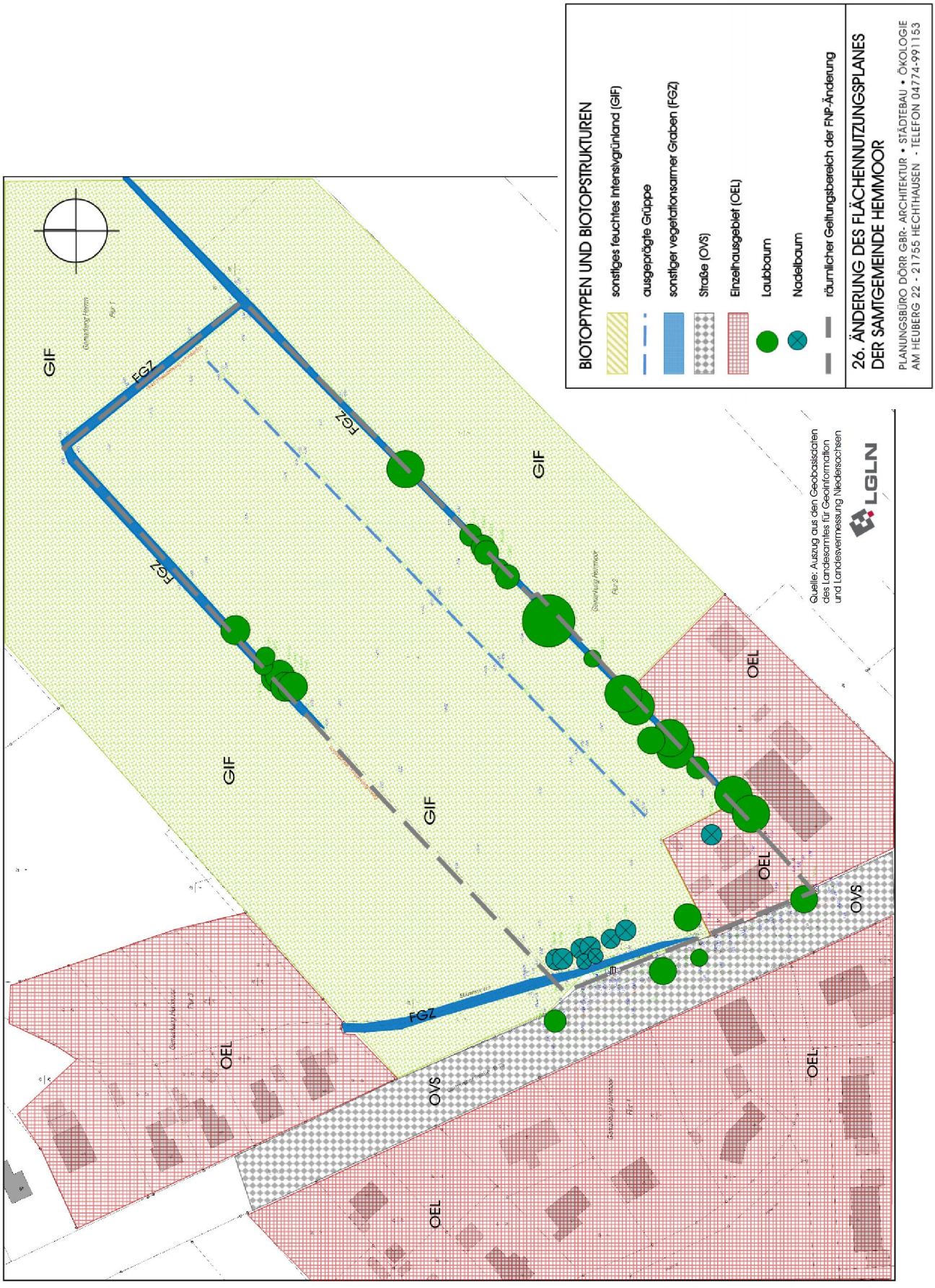
Das Plangebiet grenzt im Nordosten an ein Brutvogelgebiet mit landesweiter Bedeutung (NUMIS 2013) an. Im Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Bebauung, der angrenzenden Siedlungsstrukturen, der Bundesstraße sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen jedoch hauptsächlich weit verbreitete und störungstolerante Brutvögel zu erwarten. In den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen sind keine Nistplätze von Brutvögeln festgestellt worden. Höhlenreiche Baumbestände oder Einzelbäume als potenzieller Lebensraum für höhlenbewohnende Vogelarten oder als Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen gefährdeter oder geschützter Vogelarten ist nicht festgestellt worden. Generell ist zwar nicht auszuschließen, dass Brutvogelarten die Grünflächen zur Nahrungssuche nutzen. Bedingt durch den am Ortsrand vorhandenen Baumbestand, die Beunruhigungen durch die angrenzende Straße sowie aufgrund ihres Meidungsverhaltens gegenüber vertikalen Strukturen (z. B. Bebauungen, Gehölzen) sind typische Bodenbrüter des Offenlandes im Bereich des Untersuchungsgebietes aber eher unwahrscheinlich. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv ist.

## Fledermäuse

Das Plangebiet bietet mit den Gehölzstrukturen potenzielle Nahrungshabitate für Fledermausarten. Die Bäume weisen jedoch keine als potenzielle Fledermausquartiere geeigneten Spalten- oder Höhlenstrukturen auf.

## Amphibien

Die am Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben stellen potenzielle Lebensräume für Amphibien dar. Allerdings ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine Einschränkung der Lebensraumfunktionen nicht auszuschließen.


BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN
sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
ausgeprägte Gruppe
sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
Straße (OVS)
Einzelhausgebiet (OEL)
Laubbaum
Nadelbaum
räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung
26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE HEMMOOR
PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN
GIF
FGZ
OEL
OVS

## Schutzgut Boden

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (August 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021).

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage am Geestrand im Westen Podsol-Gleye und im östlichen Teil Niedermoortorfe anzutreffen (LBEG 2021). Laut des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021) handelt es sich hierbei nicht um seltene oder schutzwürdige Böden.

Im Bereich der Grünlandflächen sind bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung und Bodenmelioration überprägte Böden mit eingeschränkter Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung vorhanden. Die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die bereits bebauten Grundstücksflächen weisen aufgrund der Versiegelungen und der anthropogenen Einflussnahme nur eine sehr geringe bis fehlende Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich die im Plangebiet anzutreffenden Böden durch eine geringe Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2021) aus.

Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, Extremstandorte) sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

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

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

(Quelle: LBEG, 2017)

### Bodenfunktionsbewertung

| | Bestand | Bewertung der Böden |
|---|---|---|
| **Besondere Standort-eigenschaften** | – keine besonderen Standortbedingungen<br>– keine Nährstoffarmut | – keine bes. Lebensraumfunktionen<br>– keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte |
| **Naturnähe** | – Intensivgrünlandflächen mit eingeschränkter Natürlichkeit<br>– bebaute Flächen und Verkehrsflächen mit geringer Natürlichkeit | – überprägte bis stark überprägte Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen |
| **natürliche Bodenfruchtbarkeit** | – geringe Bodenfruchtbarkeit | – keine Bedeutung für das Ertragspotenzial |
| **Regelungs-funktion** | – Grundwasserneubildungsrate: gering bis mittel<br>– Retentionsvermögen: mittel | – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion |
| **Filter- und Pufferfunktion** | – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch | – Bedeutung für die Filter- u. Pufferfunktion |
| **Archivfunktion** | – keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung<br>– keine seltenen Böden | – keine besondere Archivfunktion<br>– keine seltenen Vorkommen |

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

### Schutzgut Wasser

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (August 2020), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2021), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021).

Am nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes finden sich offene Gräben (Gewässer III. Ordnung). Darüber hinaus verläuft östlich der Bundesstraße die Süderwettern, ein Gewässer II. Ordnung. Die Gewässer sind dabei durch einen geradlinigen Verlauf und einheitliche Böschungen gekennzeichnet. Die Uferbereiche werden überwiegend durch Arten des Grünlandes sowie Brennnesselbestände eingenommen. Stellenweise finden sich Röhrichtstrukturen, Binsen und Weidenröschen. Die Gräben dienen der Entwässerung des Plangebietes und der umgebenden Flächen.

Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt im Nordosten ca. 0,40 m unter der Geländeoberfläche und ca. 1,30 m im Südwesten. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung erreicht im südwestlichen Teil des Plangebietes bei rd. 250 mm/ Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Im Niedermoorbereich ist jedoch nur eine geringe Grundwasserneubildung zu erwarten.

### Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (August 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021).

Das Plangebiet ist überwiegend durch ein Freilandklima der Marsch im Übergang zum Siedlungsklima geprägt.

Die vorkommenden Grünlandflächen besitzen eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung, jedoch keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die bebauten und versiegelten Flächen weisen keine besonderen klimatischen Funktionen auf. Erhebliche klimatische Belastungen oder Luftverunreinigungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen
Biotoptypenkartierung (August 2020), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung entlang der B 73 sowie die im Plangebiet vorkommenden, für die Marsch typischen Grünlandflächen geprägt. Die Bebauung ist dabei ein sehr heterogenes Erscheinungsbild gekennzeichnet. Eine Vorbelastung stellt die gut ausgebaute Bundesstraße mit ihrer Verkehrsfrequentierung dar.

Laut der Karte "Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft - Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven, 2013) weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

### Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen
Eigene örtliche Erhebungen (August 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2021), Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 78 und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hemmoor - T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021) ist der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr der angrenzenden Hauptstraße und der nordöstlich verlaufenden Zugstrecke, im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" beurteilt werden. Die Berechnungen für den Verkehrslärm haben ergeben, dass es durch den Straßenverkehr auf der Cuxhavener Straße teilweise zu einer Überschreitung der herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen und in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße sind laut der Umgebungslärmkarte (NUMIS 2021) im westlichen Teil des Plangebiets Lärmbelastungen durch Verkehrslärm nicht auszuschließen.

Bau- und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### Schutzgut Fläche

Informationsquellen
Eigene örtliche Erhebungen (August 2020), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Das Plangebiet wird durch bebaute Flächen, landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie randliche Gräben eingenommen.

## 8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird und die Erschließungsstraße sowie die Gräben bestehen bleiben. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die vorhandenen nicht erhaltenswürdigen Gebäude abgerissen oder einer anderen Nutzung zu geführt werden.

## 8.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

Um Konflikte hinsichtlich des Vorkommens von Brutvögeln vorsorglich zu vermeiden, sollten Baufeldräumungen erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel durchgeführt wer-

den. Sofern Baufeldräumungen zu anderen Zeiten durchgeführt werden sollen, ist durch eine vorherige Kontrolle der Flächen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen verletzt werden.

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

### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
Mit der im Plangebiet zulässigen Neubebauung werden überwiegend Intensivgrünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen, so dass mit Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Mit der Inanspruchnahme der bereits bebauten und versiegelten Flächen im Bereich der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, da diese Biotope nur eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen.

Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume sollen als potenzielle Lebensraumstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse erhalten werden. Ein Erhalt der Nadelgehölze am südwestlichen Rand der Bauflächen erfolgt jedoch nicht, um eine Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden.

Die randlich vorhandenen Gräben bleiben grundsätzlich bestehen, so dass diese ihre Funktion als Feuchtbereiche und potenzieller Lebensraum für Amphibien weiterhin erfüllen können.

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

**Schutzgut Boden**
Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig neu bebauten und versiegelten Bereichen beeinträchtigt, so dass mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung oder hoher Bodenfruchtbarkeit werden nicht in Anspruch genommen.

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

**Schutzgut Wasser**
Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermindern, kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen werden.

Die am Rand des Plangebiets verlaufenden Gräben werden dauerhaft erhalten, so dass die Entwässerung weiterhin gesichert ist und Veränderungen des Wasserhaushaltes vermieden werden können.

Mit der Einleitung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers in die randlichen Gräben sind keine negativen Auswirkungen auf die Gewässer verbunden. Belastetes Oberflächenwasser darf nicht eingeleitet werden oder muss vor der Einleitung so behandelt bzw. aufbereitet werden, dass sich die Gewässergüte und -qualität der Gewässer nicht verschlechtert.

Stillgewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft
Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da bereits ein gewisser Teil des Plangebietes versiegelt ist und nur ein begrenzter Teil des klimatische wirksamen, großräumigen Grünlandgebietes in Anspruch genommen wird.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild
Mit der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung werden sich Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ergeben, wobei insbesondere die Errichtung von mehrgeschossigen, großvolumigen Gebäuden zu erheblichen Veränderungen führen kann. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können dabei durch die vorgesehene randliche Eingrünung im Nordosten sowie den Erhalt von Gehölz- und Gewässerstrukturen nur in gewissem Umfang vermindert werden. Der Planbereich reicht allerdings nicht weiter in den Landschaftsraum als die bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen, die südlich des Plangebietes auf der Ostseite der Cuxhavener Straße liegen.

Darüber hinaus sind im Nordosten des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sollen zum einen eine naturnahe Feuchtbiotope, eine Streuobstwiese sowie Gebüschstrukturen angelegt und Extensivgrünland entwickelt, um einen Beitrag zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe zu leisten.
Zum anderen werden soll der Kompensationsbereich aber auch als Erholungsbereich für die Seniorenwohnanlage dienen.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter
Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen des Verkehrslärms der B 73 auf das Schutzgut Mensch ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse (Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und Anordnung der überbaubaren Flächen in einen Abstand von der B 73) in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insofern können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Bau- und Bodendenkmale werden durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Fläche
Planungsbedingt werden bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen betroffen, so dass die Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen in gewissem Umfang reduziert werden kann. Darüber hinaus werden landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in dem für die Planung erforderlichen Umfang in Anspruch genommen.

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

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

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
Der Samtgemeinde Hemmoor liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

Fazit
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung Veränderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

## 8.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

Eine Erweiterung der Bauflächen in nordöstliche Richtung ist aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes nicht vorgesehen worden, um erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Da zur Minimierung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades die vorhandene Bundesstraße für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes genutzt werden soll, ist auf eine Prüfung anderer Erschließungsalternativen verzichtet worden.

## 8.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Gebäudehöhe in der verbindlichen Bauleitplanung - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung der Bauflächen – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser.
- Erhalt der existierenden Laubbäume - Ziel: Erhalt der vorhandenen Eingrünung, Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes, des Schutzgutes Klima/ Luft und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.
- Erhalt der vorhandenen Gräben – Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für wasserbezogene Pflanzen und Tiere, Erhalt naturraumtypischer Landschaftsbildelemente, Sicherung des Wasserhaushaltes, Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser.
- Eingrünung der Bauflächen am nordöstlichen Rand durch heimische Gehölze (z. B. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan) - Ziel: Orts- und landschaftsbildtypische Eingrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsrandes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Pflanzung von mittel- oder großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen – Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von neuen Lebensräumen für heimische Tierarten.
- Pflanzung von Laubbäumen im Bereich neu zu schaffender Stellplatzflächen - Ziel: Durchgrünung von Parkplätzen, Gestaltung des Ortsbildes
- Durchgrünung von Stellplatzflächen - Ziel: Gestaltung des Ortsbildes, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tiere
- Beachtung der Regelungen des § 7 Bundes-Bodenschutzgesetzes - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

- Beachtung der Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes - Ziel: Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Ausgleichsmaßnahmen
die durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden sollen. Zugleich sollen im Bereich der Kompensationsflächen aber auch landschaftsbezogene Erholungsmöglichkeiten entstehen und sich Aufenthalts- und Freiraumqualitäten für die Bewohner der Seniorenwohnanlage entwickeln. Insofern sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vorhandene Gehölzstrukturen sowie die randlichen Gräben sind dauerhaft zu erhalten.

Ferner ist im Bereich der Ausgleichsfläche ² großes Feuchtbiotop anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Feuchtbiotop ist dabei so zu gestalten, dass möglichst flache, gebuchtete Ufer- und Böschungsstrukturen und partielle, frostfreie Gewässertiefen entstehen. Die vorhandene Grüppe ist auf einer Länge beidseitig aufzuweiten und durch gebuchtete Ufer- und Böschungsstrukturen zu gestalten. Die Maßnahmen sollten zum Schutz von Amphibien und Wiesenvögeln im Spätsommer oder Herbst durchgeführt werden. Die Gewässer und ein mind. 3,00 m Streifen entlang der Gewässer sollte der Sukzession überlassen werden.

Im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist auf einer Fläche von ca. 900 m² eine Pflanzung traditioneller hochstämmiger Obstbäume durchzuführen. Der Schutz der Streuobstwiese vor Wildverbiss ist durch Stamm-Manschetten zu gewährleisten. Obstbäume sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Entlang der nordwestlichen Grenze der Ausgleichsfläche sind Kopfweiden (Silberweide, Bruchweide und Korbweide oder Stecklinge aus der Region) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der Ausgleichsfläche, jedoch außerhalb der Gewässer- und Gehölzstrukturen, mind. fünf Weiden-Erlen-Gebüsche anzulegen, naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung ist im Bereich der Ausgleichsfläche die Anlage von Wegen sowie parkähnlichen Möblierungen zulässig, wobei die baulichen Anlagen einen Anteil von rd. 10% der Gesamtfläche der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nicht überschreiten dürfen.

Auf den verbleibenden Flächen ist zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland eine Ansaat mit Regio-Saatgut der Herkunftsregion UG 1 oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Anschließend hat eine extensive Mähwiesenpflege mit einer ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab Anfang Juli eines Jahres zu erfolgen. Ein ca. 3,00 m breiter Uferrandstreifen ist zur Entwicklung von Schilfröhricht entlang der Grüppenaufweitungen und des Feuchtbiotops vom Schnitt auszusparen. Die Verwendung von mineralischem und organischem Dünger (einschließlich Gülle), die Kalkung, der Biozideinsatz, die Reliefmelioration, Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sind nicht zulässig.

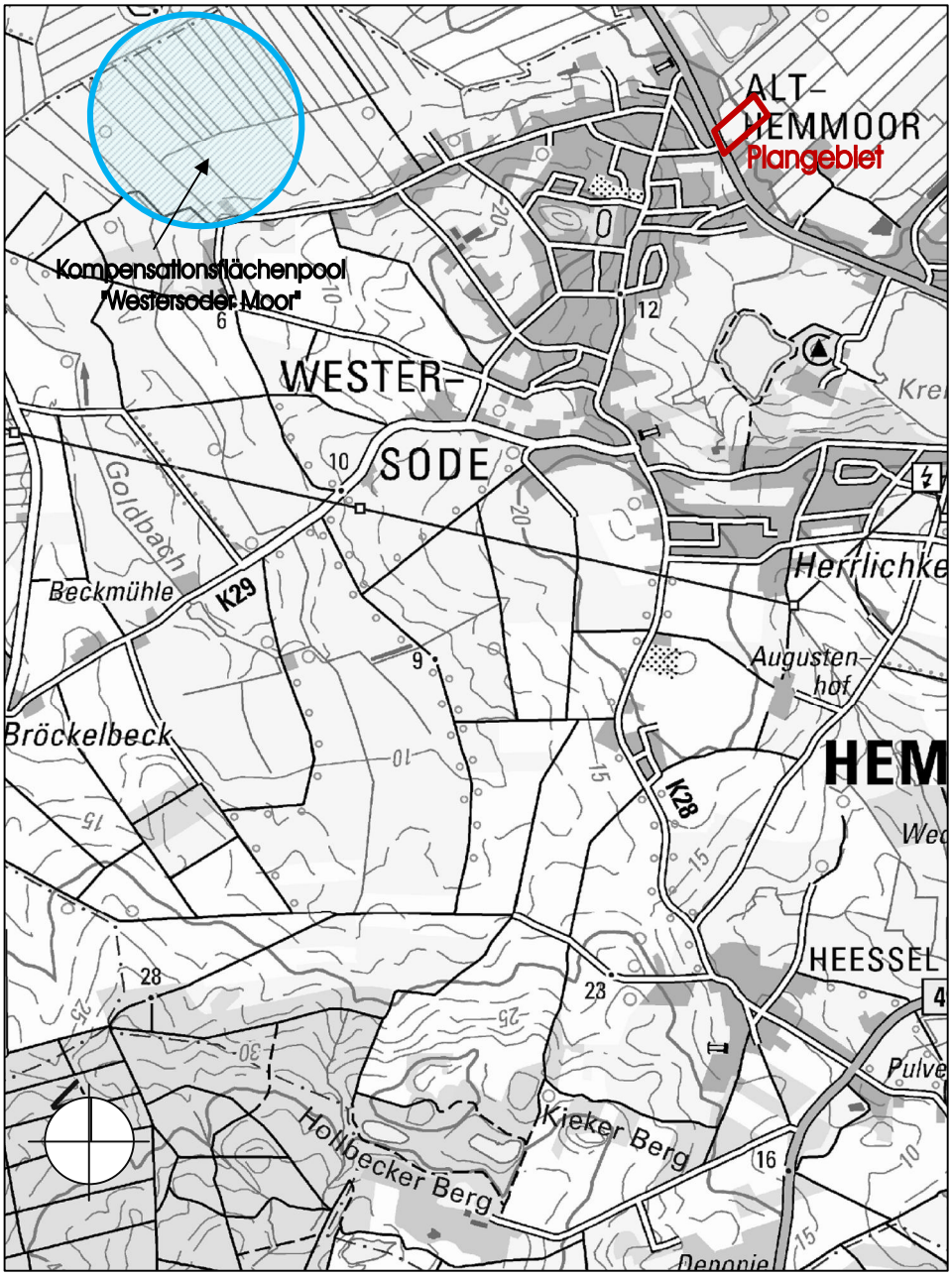
Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der randlichen Gräben III. Ordnung 5,00 m breite Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen sind:

– Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt und die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopstrukturen
– Förderung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes durch die Entwicklung naturraumtypischer Element,

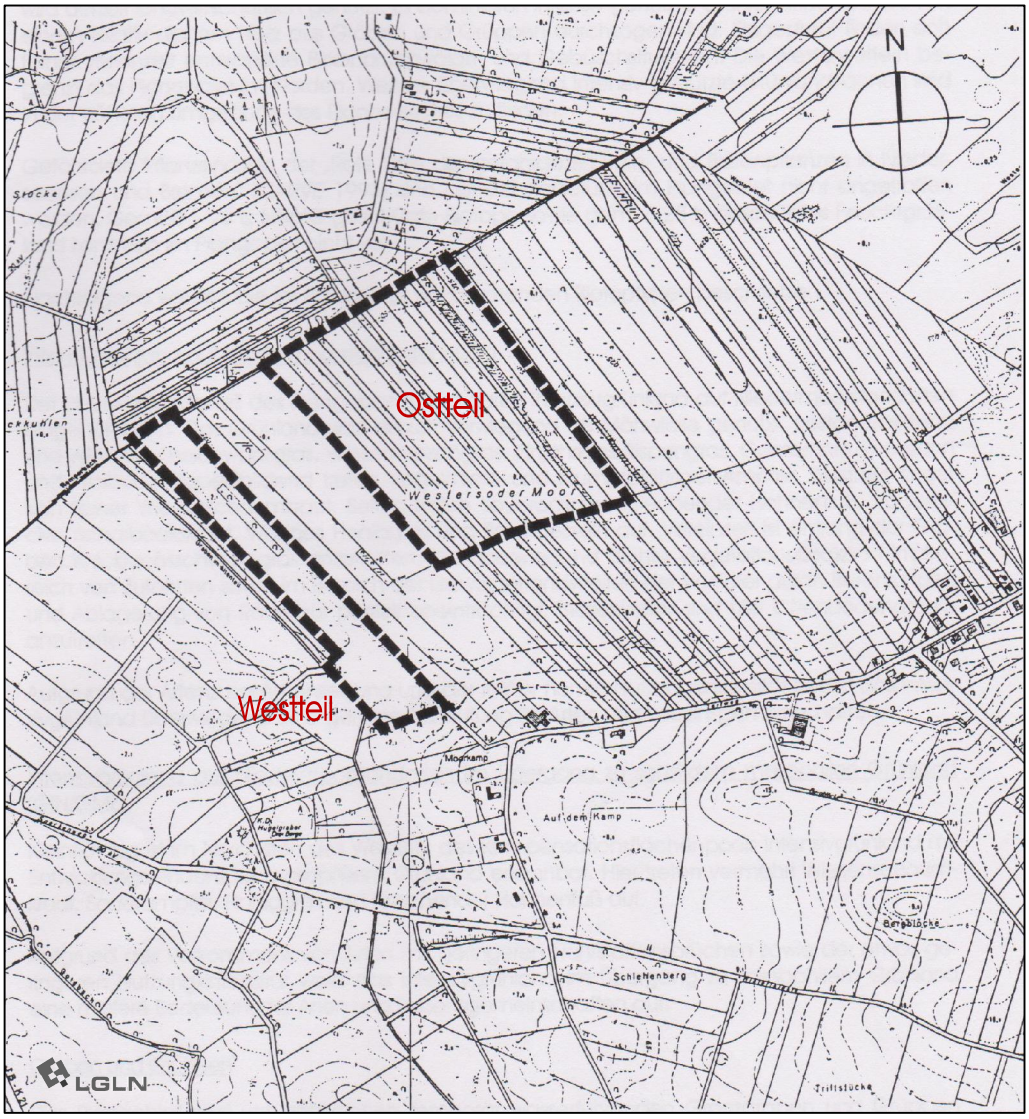
- Gestaltung des Ortsrand und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes
- Entwicklung wohnungsnaher, landschaftsbezogener Erholungsmöglichkeiten, Förderung der Aufenthalts- und Freiraumqualität

Durch die geplanten Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich können die planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, den Boden sowie das Schutzgut Orts-und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes nicht vollständig vermieden oder kompensiert werden.

<u>Externe Ausgleichsmaßnahmen</u>
Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt über den Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor, der aus einem östlichen und westlichen Teil besteht. Der Kompensationsflächenpool liegt nordwestlich des Stadtteiles Westersode und ist rund 1,75 km vom Plangebiet entfernt.




Räumliche Lage des Plangebietes sowie des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor"




**Übersichtskarte mit Darstellung der Abgrenzung des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor**

Der Flächenpool dient als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die an anderer Stelle vorgesehen sind. Um die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Sukzessionsflächen, Gehölzstrukturen und Feuchtlebensräumen zu erreichen, die ökologische Strukturvielfalt zu erhöhen und das Areal ökologisch aufzuwerten, ist für den Flächenpool ein Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anhang der Begründung) mit einer Wiedervernässung der Flächen, der Anlage von Graben- bzw. Grüppenaufweitungen, der Entwicklung einer Waldstruktur sowie einer Nutzungsextensivierung erstellt worden. Insgesamt stehen im Bereich des Flächenpools "Westersoder Moor" rund 20,945 Werteinheiten als Kompensationspotenzial zur Verfügung. Die Flächen des Kompensationsflächenpools stehen im Eigentum der Stadt Hemmoor.

Von den im Bereich des Kompensationsflächenpools verfügbaren 20,945 Werteinheiten ist bislang ein Anteil von 1,881 Werteinheiten sowie eine Fläche von 0,125 ha als Waldersatz (≙ ca. 0,144 WE) durch andere kompensationspflichtige Planungen der Kommune in Anspruch genommen worden, so dass weiterhin ca. 18,920 Werteinheiten zur Verfügung stehen.

Das planungsbedingte Kompensationsdefizit kann daher über den Flächenpool "Westersoder Moor" vollständig ausgeglichen werden. Die im Flächenpool weiterhin verfügbaren Werteinheiten können für anderweitige Planungen genutzt werden. Sofern die Kommune künftig für anderweitige

Bauleitplanungen Flächen oder Wertpunkte des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" beansprucht, wird im Rahmen der jeweiligen Planungen dann die Belegung des Flächenpools aktualisiert und entsprechend dargelegt.

Die Flächen des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden.

## 8.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung werden folgende Maßnahmen seitens der Samtgemeinde Hemmoor ergriffen:

- Kontrolle des nachfolgenden Bebauungsplanes bezüglich der Umsetzung der Vorgaben der 26. Flächennutzungsplan-Änderung
- Prüfung der Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen

## 8.9 Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Hemmoor führt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Stadt Hemmoor durch, um durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, Serviceangeboten sowie Wohnungen für das "Betreute Wohnen" zu schaffen.

Planungsbedingt ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden sowie das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen. Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser und Mensch sollen durch die Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen vermieden werden. Die Bereitstellung und die naturnahe Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am nordöstlichen Rand des Plangebietes tragen zur Kompensation planungsbedingter Beeinträchtigungen bei. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsflächen im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor zur Verfügung gestellt.

# 9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung 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 BNatSchG unter besonderem Schutz. Es ist verboten,

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

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

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

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

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf

damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs-und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Biotoptypenkartierung (August 2020).

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

Die im Plangebiet existierenden Gewässer sollen als potenzielle Lebensräume für Amphibien grundsätzlich erhalten werden, so dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder besonders geschützter Vögel vor. Das Plangebiet grenzt im Nordosten jedoch an ein Brutvogelgebiet mit landesweiter Bedeutung (NUMIS 2013). Im Plangebiet sind bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, Gehölzstrukturen sowie Erschließungsanlagen typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen (z. B. Verkehr) und menschlichen Aktivitäten im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Aus den vorgenannten Gründen ist daher nicht auszuschließen, dass der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel eher unattraktiv ist.

Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume sollen als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft und als potenzielle Fledermaushabitate erhalten werden, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden. Bei den Gehölzen wurden allerdings keine Nistplätze von Brutvögeln oder potenzielle Fledermausquartierte festgestellt, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen ist ferner davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Darüber hinaus werden durch die Eingrünung des Plangebietes, die Anlage der Streuobstwiese, der Feuchtlebensräume und der Weiden-Erlen-Gebüsche sowie durch die Entwicklung von Extensivgrünland die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten, insb. für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Insekten, in gewissem Umfang verbessert.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien zu beachten:

⇒ Sofern Gehölze beseitigt werden sollen, ist dies nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu gewährleisten.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich geschützter Brutvogelarten zu vermeiden, sollten Baufeldräumungen erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel durchgeführt werden.

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

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

## 10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

In einer Entfernung von rd. 160 m südlich des Plangebietes befinden sich auf dem Flurstück 476/1 (Cuxhavener Straße 17) die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Schule sowie des dazugehörenden ehemaligen Stalls, die als Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Baudenkmale ausgewiesen sind. Die ehemalige Schule unterliegt überdies als Einzelobjekt dem Denkmalschutz des § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Aufgrund des Abstandes zwischen dem Plangebiet und den Baudenkmalen sowie der vorhandenen Zwischenbebauung entlang der Bundesstraße sind keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischer ist nachfolgender Hinweis zu beachten:

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

## 11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit. Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich rund 150 m südöstlich des Plangebietes an der Cuxhavener Straße. Die Samtgemeinde Hemmoor hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung daher mit einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus dem in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb ergeben könnte, auseinandergesetzt und den einzuhaltenden Mindestabstand nach Ziffer 5.4.7.1 der TA-Luft in Verbindung mit Ziff. 4.8 Anhang 1 TA-Luft zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Seniorenwohnanlage geprüft.

Der landwirtschaftliche Betrieb an der Cuxhavener Straße hält nach Angabe des Pächters derzeit rund 40 Rinder, 60 Pferde und 4 Schweine, so dass von rd. 101 Großvieheinheiten (GV) auszugehen ist. Die Berechnung des einzuhaltenden Mindestabstandes zwischen dem landwirtschaftlich Betrieben und der geplanten Seniorenwohnanlage erfolgt nach Ziffer 5.4.7.1 der TA-Luft in Verbindung mit Ziff. 4.8 Anhang 1 TA-Luft.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsausrichtung, der Anzahl der Tiere und der sich daraus ergebenden rd. 101 Großvieheinheiten ist zwischen der geplanten Seniorenwohnanlage und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Mindestabstand nach TA-Luft von ca. 125 m einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mind. 140 m zum Betriebsstandort, so dass der Mindestabstand nach TA-Luft eingehalten wird. Insofern ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund des ausreichenden räumlichen Abstandes und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung keine unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen auftreten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Darüber hinaus lässt der Abstand zum Plangebiet auch künftig noch potenzielle betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes zu. Da bestehende Wohnbebauungen an der B 73 jedoch näher zu dem existierenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort liegen als das Plangebiet, musste der landwirtschaftliche Betrieb bereits auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen bei seiner Betriebsausübung und seinen in der Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen Rücksicht nehmen. Die Wohnbebauung wirken folglich erstlimitierend, so dass der landwirtschaftliche Betriebsstandort durch die geplante Seniorenwohnanlage nicht weiter eingeschränkt wird.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Gerüche), ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage angrenzend an einen landwirtschaftlich genutzten Bereich innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Seniorenwohnanlage und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist.

Durch die Bereitstellung des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor und die dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgt der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen auf stadteigenen Flächen. Auf agrarstrukturelle Belange wird dabei gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG dabei Rücksicht genommen, da durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flächenpools keine Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver 2021) und damit mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus trägt die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich des Flächenpools zur Vernetzung von Lebensräumen sowie zur nachhaltigen Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei. Außerdem dürfen die im Bereich des Kompensationsflächenpool liegenden Ausgleichsflächen zum Teil als Extensivgrünland bewirtschaftet werden, so dass die Kompensationsflächen nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen durch die Landwirtschaft erbracht werden können.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet.

## 12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 20 Untere Oste sowie im Gebiet des Schwengsiel Schleusenverbandes.

An der Nordwest-, Nordost- und Südwestseite des Plangebietes verlaufen offene Gräben, die als Gewässer III. Ordnung eingestuft sind. Des Weiteren verläuft östlich der B 73 die Süderwettern, ein

Gewässer II. Ordnung. Die aufgemessenen Gräben werden grundsätzlich erhalten, um die Entwässerung des Plangebietes und der umgebenden Flächen auch künftig sicherzustellen.

Gemäß der Satzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 20 Untere Oste müssen Ufergrundstücke an Verbandsgewässern einen Räumstreifen in einer Breite von 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante, zur Verfügung stellen. Sie dürfen in einer Breite von 5,00 m von der oberen Böschungskante nicht bebaut werden. Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bedürfen der Zustimmung des Verbandes. Für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, gilt auch laut der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen. Dies ist auch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu beachten ist.

## 13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

## 14. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der südwestlich verlaufenden Bundesstraße 73 (Cuxhavener Straße) über eine neu zu errichtende private Grundstückzufahrt. Von der privaten Zufahrt wird dann die innere Erschließung des Plangebietes über private Zufahrten und Wege erfolgen.

Die Bundesstraße 73 ist gut ausgebaut und beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet, so dass zum einen eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs zu erwarten ist. Zum anderen ist eine fußläufige Anbindung an das Plangebiet gewährleistet und die benachbarten Infrastruktur- und Versorgungsangebote sind für die Bewohner fußläufig erreichbar. Für die Verkehrssicherheit ist zudem eine Querungshilfe im Bereich der B 73 bereits auf der Höhe des Einzelhandelsstandortes vorhanden. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnanlage ein Bushaltestelle, so dass eine gute Einbindung in den ÖPNV besteht.

Über die Bundesstraße ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den Bahnhof der Stadt Hemmoor, die KVG sowie das Anrufsammel-Taxi der Samtgemeinde Hemmoor sichergestellt.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung der Seniorenwohnanlage sind ggf. entsprechende Strom- und Gasleitungen neu zu verlegen. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Gas) der EWE Netz GmbH. Dabei verlaufen nach der Netz-Auskunft der EWE Netz GmbH (2021) im Bereich der Straßenparzelle der Bundestraße wesentliche Strom- und Gasversorgungsleitungen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort genau zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt, überbaut oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Lei-

tungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutsche Telekom Technik GmbH und/ oder der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich Telekommunikationsleitungen der Versorgungsträger. Dabei verlaufen im Bereich der Straßenverkehrsparzelle der Bundesstraße sowie auf den privaten Grundstücken nach der Leitungsnetz-Auskunft der EWE Netz GmbH (2020) und der Deutschen Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 25.11.2020) mehrere Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Leitungstrassen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen ist und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

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

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

Trink- und Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung steht rund 70 m südlich des Plangebietes an der B 73 ein Hydrant DN 200 zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Wingst abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll über einzelne Rohrleitungen in die am Rand des Plangebietes verlaufenden offenen Gräben abgeleitet.

Um eine übermäßige Belastung der Vorfluter zu vermeiden, darf das Oberflächenwasser der privaten Flächen dabei nur gedrosselt in die Gräben abgeleitet werden. Hierfür ggf. erforderliche Retentionsräume (z. B. Regenrückhaltungen) sind innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch mit dem Gewässereigentümer bzw. dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen. Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dann nicht erforderlich.

Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG wird allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind daher die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen. Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen und dort zu stellen.

Abwasserentsorgung
Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage der Samtgemeinde Hemmoor.

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 nordöstlichen Teil des Plangebietes steht aufgrund der Daten des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2021) Baugrund mit großer Setzungsempfindlichkeit (u. a. aufgrund hoher organischer Anteile und weicher Konsistenz) an. Daher ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Ferner ist im Nordosten des Plangebietes laut NIBIS (LBEG 2021) ein Vorkommen sulfatsaurer Böden (Niedermoortorfe im Küstenholozän, z. T. mit sulfatsaurem Material, Torfe z. T. mit mineralischen Einspülungen; auch Areale mit schwefelärmeren, fluviatilen Ablagerungen im Tiderückstau über Torfen) nicht auszuschließen. Als Maßnahme ist bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) eine Erkundung zu empfehlen. "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" können den vom LBEG herausgegebenen GEOFAKTEN 25 (Schäfer et. al, 2010) entnommen werden.

## 15. VERFAHREN

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hemmoor hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Des Weiteren hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hemmoor in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …… durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Samtgemeinde Hemmoor hat den Feststellungsbeschluss für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am …….. gefasst.

Hemmoor, den .....

…….....
Samtgemeindebürgermeister

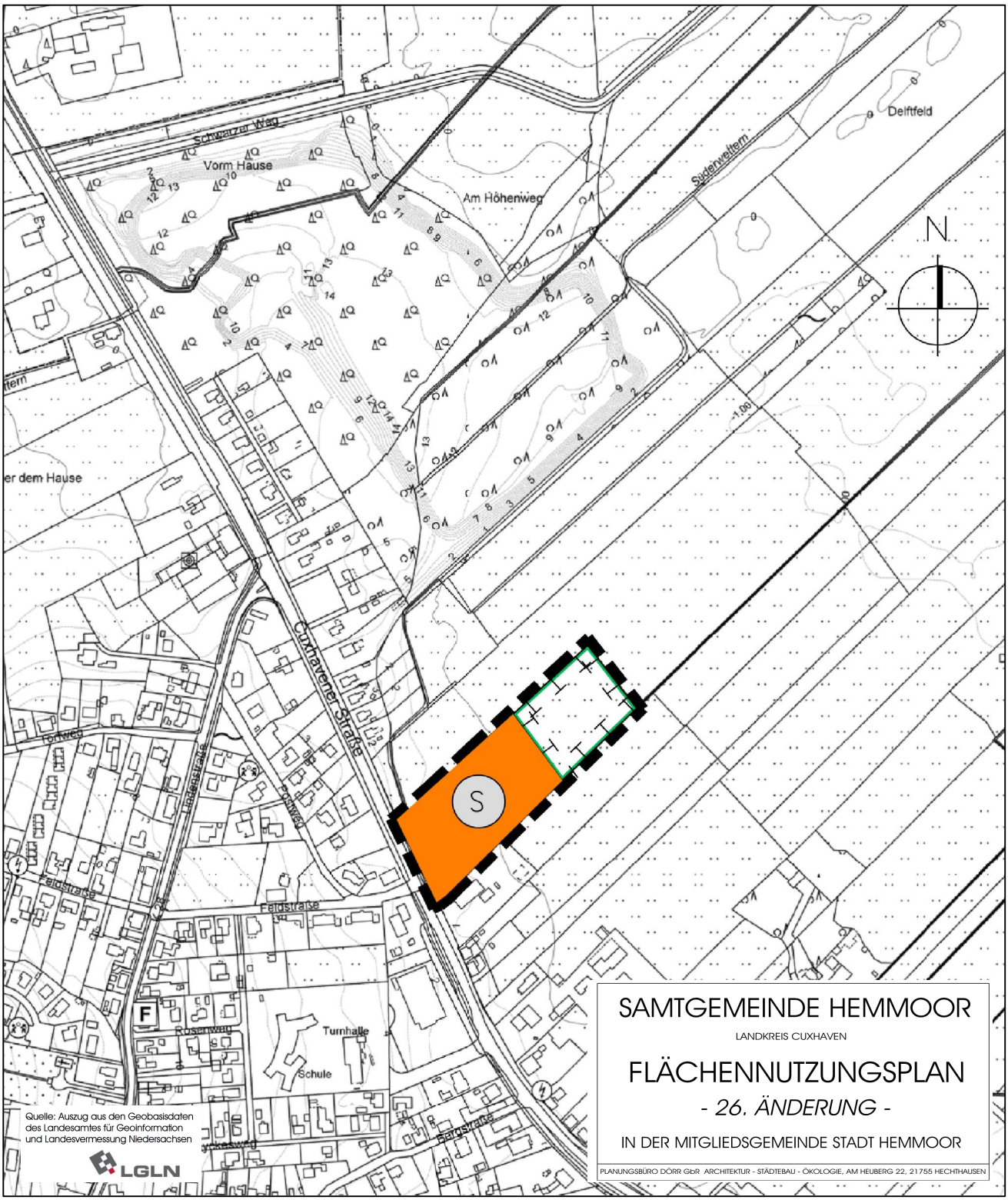
erarbeitet durch:

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

Hechthausen, den ……

# 16. ANHANG

- Planzeichnung 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor (Auszug)
- Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor - Pflege- und Entwicklungskonzept (05.2004)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 78 und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hemmoor - T & H Ing. GmbH, Bremen 01.2021




# SAMTGEMEINDE HEMMOOR

LANDKREIS CUXHAVEN

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

*- 26. ÄNDERUNG -*

IN DER MITGLIEDSGEMEINDE STADT HEMMOOR

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

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

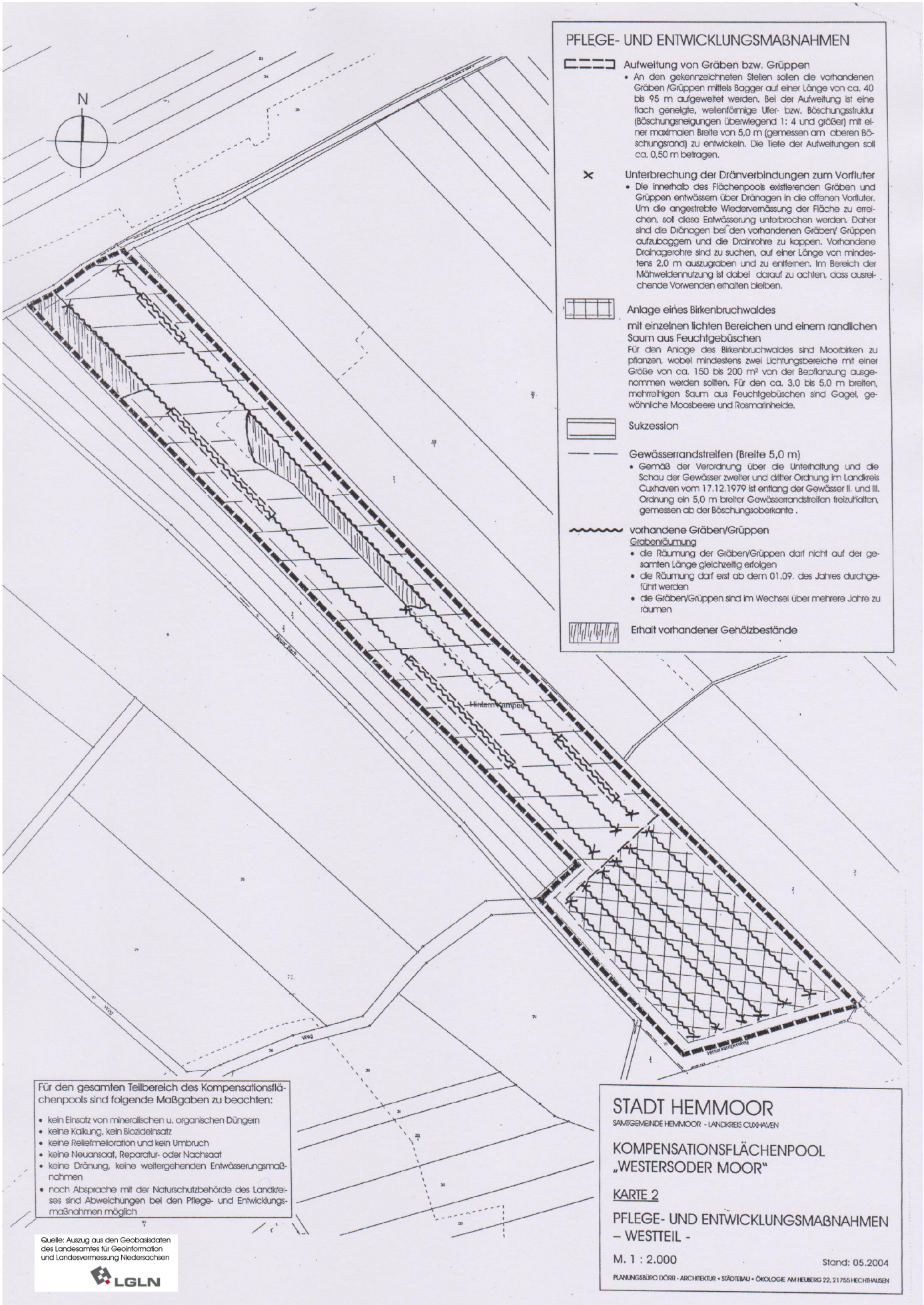
S — 1.4. Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: "Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung" (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 26. FNP-Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)




## PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN

**Aufweitung von Gräben bzw. Grüppen**

- An den gekennzeichneten Stellen sollen die vorhandenen Gräben /Grüppen mittels Bagger auf einer Länge von ca. 40 bis 95 m aufgeweitet werden. Bei der Aufweitung ist eine flach geneigte, wellenförmige Ufer- bzw. Böschungsstruktur (Böschungsneigungen überwiegend 1: 4 und größer) mit einer maximalen Breite von 5,0 m (gemessen am oberen Böschungsrand) zu entwickeln. Die Tiefe der Aufweitungen soll ca. 0,50 m betragen.

**Unterbrechung der Dränverbindungen zum Vorfluter**

- Die innerhalb des Flächenpools existierenden Gräben und Grüppen entwässern über Dränagen in die offenen Vorfluter. Um die angestrebte Wiedervernässung der Fläche zu erreichen, soll diese Entwässerung unterbrochen werden. Daher sind die Dränagen bei den vorhandenen Gräben/ Grüppen aufzubaggern und die Drainrohre zu kappen. Vorhandene Drainagerohre sind zu suchen, auf einer Länge von mindestens 2,0 m auszugraben und zu entfernen. Im Bereich der Mähweidennutzung ist dabei darauf zu achten, dass ausreichende Vorwenden erhalten bleiben.

**Anlage eines Birkenbruchwaldes**

**mit einzelnen lichten Bereichen und einem randlichen Saum aus Feuchtgebüschen**

Für den Anlage des Birkenbruchwaldes sind Moorbirken zu pflanzen, wobei mindestens zwei Lichtungsbereiche mit einer Größe von ca. 150 bis 200 m² von der Bepflanzung ausgenommen werden sollten. Für den ca. 3,0 bis 5,0 m breiten, mehrreihigen Saum aus Feuchtgebüschen sind Gagel, gewöhnliche Moosbeere und Rosmarinheide.

**Sukzession**

**Gewässerrandstreifen (Breite 5,0 m)**

- Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer zweiter und dritter Ordnung im Landkreis Cuxhaven vom 17.12.1979 ist entlang der Gewässer II. und III. Ordnung ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten, gemessen ab der Böschungsoberkante .

**vorhandene Gräben/Grüppen**

Grabenräumung

- die Räumung der Gräben/Grüppen darf nicht auf der gesamten Länge gleichzeitig erfolgen
- die Räumung darf erst ab dem 01.09. des Jahres durchgeführt werden
- die Gräben/Grüppen sind im Wechsel über mehrere Jahre zu räumen

**Erhalt vorhandener Gehölzbestände**

**Für den gesamten Teilbereich des Kompensationsflächenpools sind folgende Maßgaben zu beachten:**

- kein Einsatz von mineralischen u. organischen Düngern
- keine Kalkung, kein Biozideinsatz
- keine Reliefmelioration und kein Umbruch
- keine Neuansaat, Reparatur- oder Nachsaat
- keine Dränung, keine weitergehenden Entwässerungsmaßnahmen
- nach Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises sind Abweichungen bei den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen möglich

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

LGLN

# STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

## KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOL „WESTERSODER MOOR"

KARTE 2

## PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN – WESTTEIL -

M. 1 : 2.000

Stand: 05.2004

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

# STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

## KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOL „WESTERSODER MOOR"

KARTE 2

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN – OSTTEIL -

M. 1 : 2.000

Stand: 05.2004

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

## GE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN

### Mähweidenpflege

- Mahdtermin ab 25. Juni
- die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen
- das Mähgut ist abzufahren
- entlang der Gräben sind möglichst 2,0 m breite Uferrandstreifen beim 1. Schnitt auszusparen
- anschließende Beweidung mit Rindern: 1,5 - 2,5 GVE/ha
- ggf. ist im Herbst ein Pflegeschnitt mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen
- Weideauftrieb nicht vor dem 1. Mai, Weideabtrieb bis zum 10. Oktober des Jahres
- Beweidung mit Rindern mit 1,0 - 1,5 GVE/ha bis zum 1. Juli des Jahres
- kein Walzen, Schleppen, Rüschen und keine Bodenbearbeitungsmaßnahmen in der Zeit vom 15.03. bis zum 1. Mahdtermin

### Anlage offener Wasserflächen

- Um durch die Entwicklung aquatischer Lebensräume die ökologische Vielfalt zu erhöhen, sind an fünf Stellen im Plangebiet 300 bis 500 m² große offene Wasserflächen anzulegen. Die Wasserflächen sind dabei so zu gestalten, dass gebuchtete vielgestaltige Ufer- und Böschungsstrukturen und Flachwasserbereiche (Böschungsneigungen 1 : 4 und größer) entstehen. Drei Wasserflächen sollten zudem so ausgebildet werden, dass in den zentralen Bereichen eine Tiefe von mind. 1,50 m entsteht, um für Amphibien frostfreie Lebensräume zu entwickeln. Die Wasserflächen sind der Sukzession zu überlassen.
- Die Anlage der Wasserflächen sollte im Hinblick auf den Schutz von Amphibien und Wiesenvögeln im Spätsommer durchgeführt werden.

### Aufweitung von Gräben bzw. Grüppen

- An den gekennzeichneten Stellen sollen die vorhandenen Gräben /Grüppen mittels Bagger auf einer Länge von ca. 40 bis 90 m aufgeweitet werden. Bei der Aufweitung ist eine flach geneigte, wellenförmige Ufer- bzw. Böschungsstruktur (Böschungsneigungen überwiegend 1: 4 und größer) mit einer maximalen Breite von 5,0 m (gemessen am oberen Böschungsrand) zu entwickeln. Die Tiefe der Aufweitungen soll ca. 0,50 m betragen.

### Unterbrechung der Dränverbindungen zum Vorfluter

- Die innerhalb des Flächenpools existierenden Gräben und Grüppen entwässern über Dränagen in die offenen Vorfluter. Um die angestrebte Wiedervernässung der Fläche zu erreichen, soll diese Entwässerung unterbrochen werden. Daher sind die Dränagen bei den vorhandenen Gräben/ Grüppen aufzuboggern und die Drainrohre zu kappen. Vorhandene Drainagerohre sind zu suchen, auf einer Länge von mindestens 2,0 m auszugraben und zu entfernen. Im Bereich der Mähweidennutzung ist dabei darauf zu achten, dass ausreichende Vorwenden erhalten bleiben.

### Sukzession

### Gewässerrandstreifen (Breite 5,0 m)

- Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer zweiter und dritter Ordnung im Landkreis Cuxhaven vom 17.12.1979 ist entlang der Gewässer II. und III. Ordnung ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten, gemessen ab der Böschungsoberkante .

### vorhandene Gräben/Grüppen

Grabenräumung

- die Räumung der Gräben/Grüppen darf nicht auf der gesamten Länge gleichzeitig erfolgen
- die Räumung darf erst ab dem 01.09. des Jahres durchgeführt werden
- die Gräben/Grüppen sind im Wechsel über mehrere Jahre zu räumen

### Erhalt vorhandener Gehölzbestände

### Erhalt des vorhandenen Sumpfbereiches

**Für den gesamten Bereich des Kompensationsflächenpools sind folgende Maßgaben zu beachten:**

- kein Einsatz von mineralischen u. organischen Düngern
  *Sollte zur Stabilisierung der Grasnarbe im Bereich der Mähweiden nach Ablauf einer mehrjährigen Aushagerungsphase eine Kali-/Phosphatdüngung erforderlich werden, kann ggf. max. 100dt/Stalmist bzw. max. 80 kg/ha Kali und 20 kg/ha Phosphat aufgebracht werden – eine vorhergehende Abstimmung der Maßnahme mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven ist erforderlich.*
- keine Kalkung, kein Biozideinsatz
- keine Reliefmelioration und kein Umbruch
- keine Neuansaat, Reparatur- oder Nachsaat
- keine Dränung, keine weitergehenden Entwässerungsmaßnahmen
- nach Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises sind Abweichungen bei den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (z. B. aufgrund der Witterungsbedingungen) möglich

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

LGLN