

- ENTWURF -

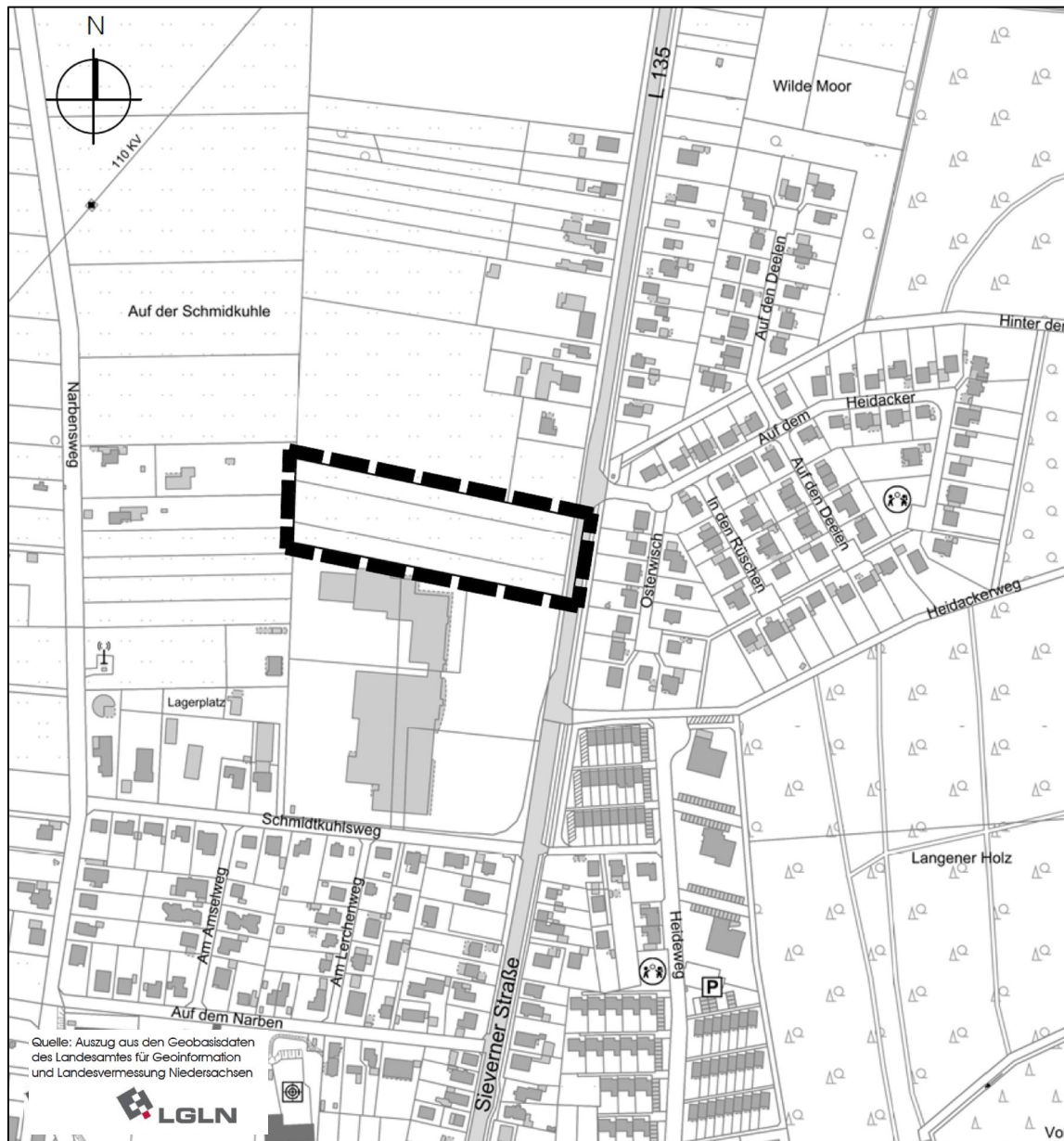
INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	4
2.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 B BAUGB	5
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1 RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	7
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	8
5.1 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	8
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN	10
5.3 GRÜNBEREICHE	12
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	13
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	13
7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	20
7.1 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE	20
7.2 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	27
7.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	28
8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	30
9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	30
10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	31
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	32
12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	32
13. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG UND HOCHWASSERSCHUTZ	35
14. BODENORDNUNG	35
15. VERFAHREN	36
16. ANHANG	37
- PLANZEICHNUNG DES B-PLANES NR. 233 "SENIORENWOHNANLAGE SIEVERNER STRAßE", ORT- SCHAFT LANGEN DER STADT GEESTLAND (AUSZUG) - PLANZEICHENERKLÄRUNG - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - ANPASSUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES LANGEN, TEILBEREICH LANGEN DER STADT GEESTLAND IM WEGE DER BERICHTIGUNG NACH § 13 A ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 BAUGB - WOHN-PARK LANGEN - GELÄNDESCHNITT UND LAGEPLAN - GRELL ARCHITEKTURBÜRO, VERDEN 08.2022 - SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN FÜR DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR EINE FLÄ- CHE IN 27607 GEESTLAND - T & H ING. GMBH, BREMEN 2022 - GERUCHSIMMISSION - GUTACHTEN ZUM NEUBAU EINER SENIORENWOHNANLAGE IN 26607 GEEST- LAND, OT LANGEN - ING.-BÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 08.2022 - GEOTECHNISCHER UNTERSUCHUNGSBERICHT SIEVERNER STRAßE 82-84, 27607 GEESTLAND- LANGEN - GEONOVO GMBH, LEER 06.2022	

Stand: 16. September 2022

1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Geestland hat am 04.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 233 "Wohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen gefasst und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Dem Bebauungsplan Nr. 233 "Wohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen der Stadt Geestland liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

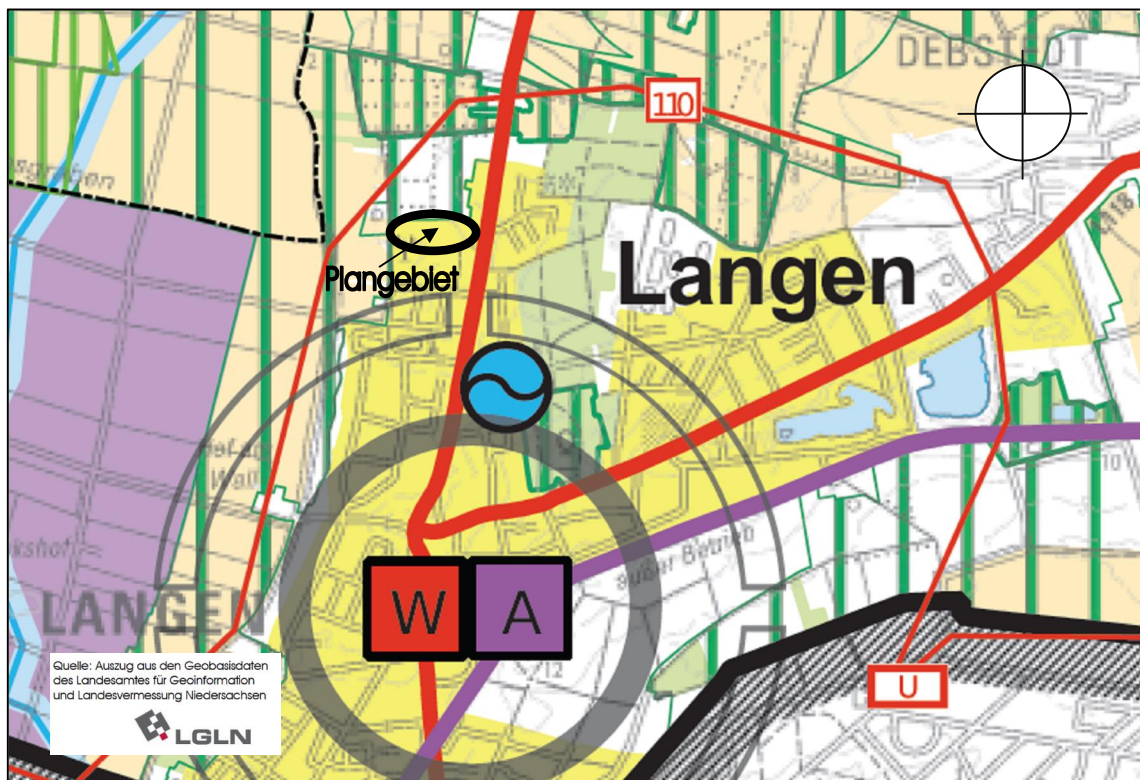
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Das Plangebiet liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2012/ 2017 im zentralen Siedlungsgebietes von Langen sowie innerhalb eines Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung". Die L 135 ist als Vorranggebiet "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.



Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Mit der geplanten Wohnanlage soll die aufgrund des demographischen Wandels und einer älter werdenden Bevölkerung vorhandene Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Menschen mit unterschiedlichen Pflege- und Unterstützungsbedarf gedeckt werden. Insofern erfüllt die Stadt Geestland die für Langen festgelegte raumordnerische Aufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten". Die Planung ist folglich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Überörtliche Hauptverkehrsstraße" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Erschließung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bereits abgestimmt wurde und die nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Anbauverbotszone von 20,00 m im Rahmen der Planung berücksichtigt wird.

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Trinkwassergewinnung" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Vorgaben der Verordnung über das Wasserschutzgebiet "Langen-Leherheide" zu beachten sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass von der im zentralen Siedlungsbereich geplanten Wohnnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet ausgehen werden.

Waldbelange

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Stadt Geestland daher wie folgt mit den Waldbelangen auseinandergesetzt: Die im Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland dargestellte Fläche für Erholungswald, die zum Teil im Plangebiet liegt und sich nördlich fortsetzt, ist bislang nicht realisiert worden. Die Fläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Anlage von Waldstrukturen im Bereich der Fläche für Erholungswald ist bei Berücksichtigung eines raumordnerischen Abstand von 100 m zur bestehenden Bebauung an der Sieverner Straße und am Narbensweg sowie den im Teilflächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zudem nicht möglich. Folglich ist planungsbedingt eine Beeinträchtigung von Waldflächen und Waldbelangen nicht zu konstatieren.

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 Stadt Geestland hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Da die geplante Wohnanlage zur Deckung der weiterhin steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Betreuungseinrichtungen dient, ist aus Sicht der Stadt Geestland die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes 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 im Stadtteil Langen aufgrund der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ein über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Bauflächen, auch für seniorengerechtes Wohnen, bereitzustellen ist.

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.07.2022 gefasst worden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, da sich östlich und nördlich die zusammenhängende Bebauung an der Sieverner Straße anschließt. Unmittelbar südlich befindet sich ein großflächig bebauter Standort mit Einzelhandelsbetrieben, während westlich die Bebauungsstrukturen am Narbensweg angrenzen. Planungsrechtlich ist die zusammenhängende Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Schmidtkuhlsweg", den Bebauungsplan Nr. 87 "Heidacker" und den Bebauungsplan Nr. 113 "Reitanlage Narbensweg", abgesichert. Die nördlich des Plangebietes liegenden Siedlungsstrukturen entlang der Sieverner Straße stellen sich aufgrund der organisch gewachsenen, zusammenhängenden Bebauung als Innenbereich nach § 34 BauGB dar.

Unter Berücksichtigung der künftigen Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes (WA) von rd. 10.168 m² und der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,40 wird die bebaubare Grundfläche im Plangebiet rd. 4.067 m² umfassen und damit unter dem in § 13 b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² liegen.

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

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

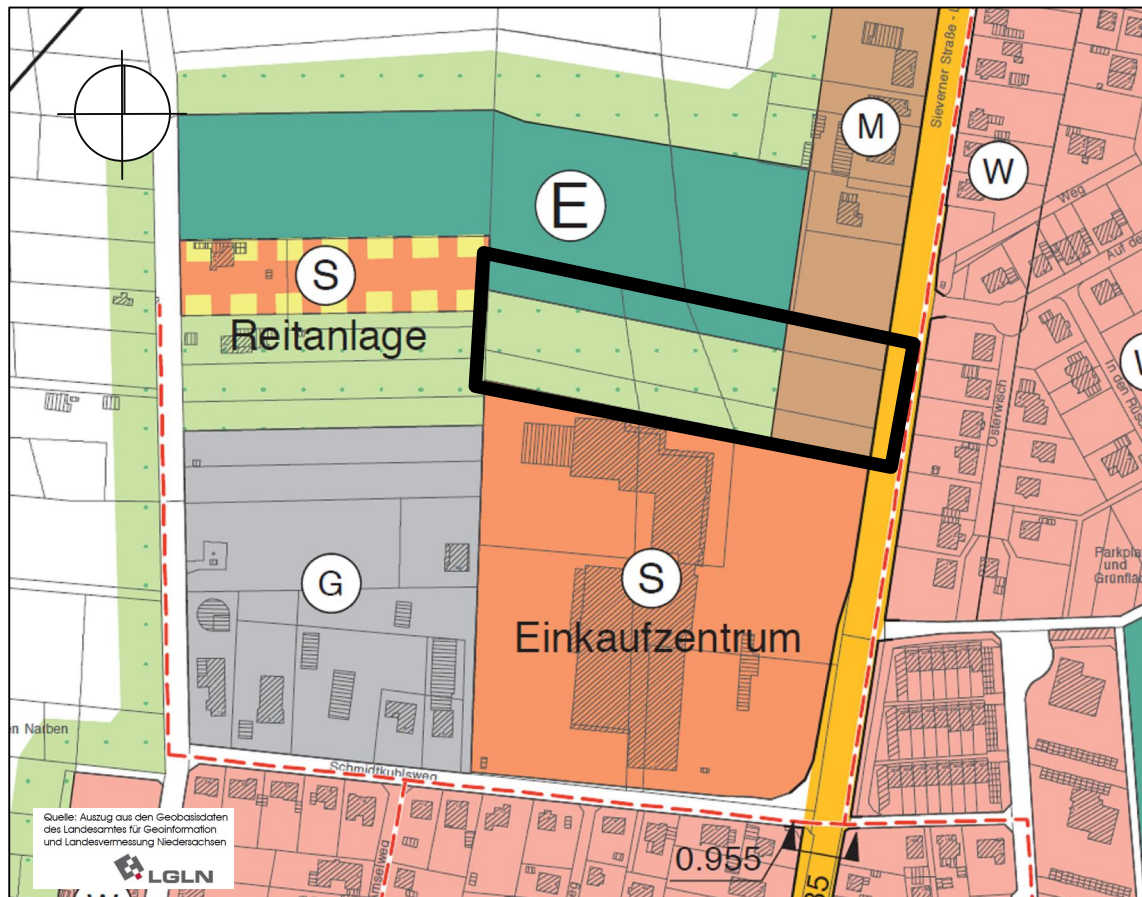
Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

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

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Teilflächennutzungsplan Langen sind im östlichen Teil des Plangebietes gemischte Bauflächen (M) und im Westen Flächen für die Landwirtschaft sowie kleinflächig eine Fläche für "Erholungswald" dargestellt. Die östlich verlaufende Landesstraße L 135 (Sieverner Straße) ist als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen worden.

Anmerkung: Der im Teilflächennutzungsplan vorgesehene "Erholungswald" ist nicht realisiert worden. Die Flächen unterliegen weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

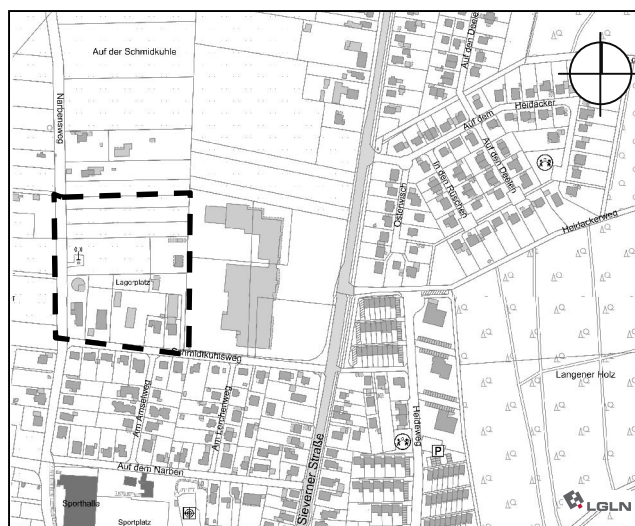


ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Langen mit Abgrenzung des Plangebietes

Im Norden grenzen gemischte Bauflächen (M) an das Plangebiet an, während sich südlich eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" anschließt. Südlich des Schmidt-kuhlsweg und östlich der Sieverner Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich befinden sich eine Sonderbaufläche (S) "Reitanlage" sowie weitere Flächen für die Landwirtschaft.

Die im Teilflächennutzungsplan Langen nördlich des Schmidtkuhlsweges und östlich des Narbensweges dargestellte Gewerbefläche ist Zuge der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schmidtkuhlsweg", Langen der Stadt Geestland angepasst und als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen worden.



Geltungsbereich der 2. Änderung des B-
Planes Nr. 45 "Schmidtkuhlsweg"

Da der Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Der Teilflächennutzungsplan Langen der Stadt Geestland wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei werden die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, die Fläche für Erholungswald und die gemischte Bauflächen (M) in Wohnbauflächen (W) umgewandelt, so dass der Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Langen kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Langen umfasst die Flurstücke 63/1, 63/2 und 63/3 sowie einen Teil des Flurstücke 1/ 1 (Sieverner Straße), Flur 1 der Gemarkung Langen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 weist insgesamt eine Flächengröße von rund 1,270 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Langen, westlich der Sieverner Straße im Anschluss an die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Grünlandflächen eingenommen, die am südlichen und westlichen Rand von Laubgehölzbeständen begleitet werden. Die Laubbäume stehen jedoch überwiegend auf den angrenzenden Flächen, so dass nur die Kronenbereiche in das Plangebiet hineinragen. Darüber hinaus verläuft im Süden ein schmaler, offener Graben, der sich an der Westseite fortsetzt. Der Graben befindet sich teils auf den Grundstücksflächen des Plangebiets und teils auf benachbarten Flächen. Das Gelände liegt gegenüber der Sieverner Straße und dem südlich angrenzenden Flurstück 71/6 rund 1,50 m tiefer. Innerhalb des Plangebiet fällt die Geländeoberfläche von Osten nach Westen von ca. 6,50 m auf 3,60 m NHN ab. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Grünlandflächen vom Narbensweg aus über eine private Flurstückszufahrt und die daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine direkte Zufahrt zur L 135 besteht nicht. Die Sieverner Straße weist im westlichen Straßenseitenraum einen einreihigen Baumbestand auf, während sich auf der Ostseite ein Fuß- und Radweg findet. Im Kreuzungsbereich mit dem Schmidtkuhlsweg ist ferner eine Lichtsignalanlage mit einer Fußgängerquerung vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Einkaufszentrum (Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Bäcker, Café, Sonderposten, Blume, Dienstleister etc.) mit einem großvolumigen, ein- und zweigeschossigen Gebäudekomplex und umfangreichen befestigten Stellplatzflächen. Die Siedlungsstrukturen auf der West- und Ostseite der Sieverner Straße sind durch eine relativ dichte Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit zugeordneten, z. T. nur kleinen Hausgärten geprägt. Dabei sind sowohl sog. Einfamilienhäuser als auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) vorhanden. Am Nordeschweg treten zudem mehrgeschossige, höhere Wohnhäuser sowie Reihenhäuser in Erscheinung. Entlang des Narbensweges, der westlich des Plangebietes verläuft, ist dagegen eine stark aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vorhanden. Hier befindet sich auch eine private Reitanlage mit Stallungen und Abreitplatz. In nordwestliche Richtung schließen sich außerdem von Baumreihen und kleineren Feldgehölzen gegliederte Grünlandflächen an. Aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten, der funktionalen Gestaltung der Gewerbebauten und der heterogenen Altersstruktur der Bebauung ist im Bereich der

vorhandenen Siedlungsstrukturen hinsichtlich der Bauformen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung und Dachformen kein einheitliches Erscheinungsbild vorhanden.

In räumlicher Nähe des Plangebietes existieren Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Café/ Bistro sowie Sportanlagen. Das Ortszentrum mit weiteren wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, Bildungsangeboten, medizinischen Einrichtungen und dem Verwaltungsstandort ist mit einer Entfernung von rd. 1,10 km noch gut erreichbar.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnanlage für Senioren zu schaffen. Damit soll dem vorhandenen und künftig ansteigenden Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Menschen mit unterschiedlichem Pflege- und Unterstützungsbedarf entsprochen werden. Der hier in Rede stehende Standort bietet sich aus Sicht der Stadt Geestland an, da aufgrund der Lage die Teilhabe der Bewohner am öffentlichen und sozialen Leben möglich ist, wohnungsnah Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes, Erholungsmöglichkeiten sowie ein fußläufig erreichbarer Anschluss an den ÖPNV existieren.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit mehreren einzeln stehenden Gebäuden. In einem zweigeschossigen, größeren Neubaukomplex im östlichen Teil des Plangebietes sollen dabei etwa 27 Wohnungen für das "Sorglos-Wohnen", zwei größere Wohneinheiten für die Einrichtung von Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Für die Versorgung der Bewohner und Pflegebedürftigen werden ferner die notwendigen Versorgungs-, Pflege- und Betreuungsangebote, ein ambulanter Pflegedienst, Gemeinschaftsräume sowie ein Café vorgesehen. Letzteres soll dabei auch Angehörigen oder Besuchern der Seniorenanlage offenstehen, so dass die Wohnanlage zugleich als Begegnungsstätte dienen wird.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind etwa fünf eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser für das "Betreute Wohnen" geplant, um hier älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in einem bereitgestellten Wohnhaus in Verbindung mit der Inanspruchnahme unterschiedlicher Pflege- und Betreuungsangebote zu ermöglichen.

Ein städtebauliches Konzept mit einem Bebauungsvorschlag sowie einem Geländeschnitt ist der Begründung im Anhang beigelegt, um die geplante Entwicklung zu verdeutlichen. Da es sich um eine gestalterische Skizze handelt und der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, könnten sich bei der Umsetzung allerdings noch Veränderungen ergeben.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Sieverner Straße (L 135) über eine private Grundstückszufahrt. Da in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nur eine Grundstückszufahrt zulässig ist, wird diese in der Planzeichnung entsprechend als Ein- und Ausfahrtsbereich fixiert. Die Lage der Grundstückszufahrt nutzt dabei eine Lücke im existierenden Baumbestand und hält einen möglichst großen Abstand zum Einmündungsbereich der Straße "Auf dem Heidacker" und dem dort vorhandenen Abbieger auf der L 135. Die nördlich und südlich der Grundstückszufahrt liegenden Abschnitte sind dementsprechend als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden.

Da das Plangebiet im Osten rund 1,50 m tiefer liegt als die Oberkante der L 135 ist im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt eine gewisse Geländeerhöhung erforderlich. Zugleich soll jedoch eine zu starke Neigung im Bereich der Aufstellflächen der Kraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich zur L 135 vermieden werden. Der städtebauliche Entwurf zeigt hierzu eine mögliche Gestaltung der Grundstückszufahrt.

Um die Anbindung der im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegenden Einzel- und Doppelhäuser sicherzustellen, sieht die Erschließungskonzeption ferner die Anlage privater Verkehrsflächen mit Wendemöglichkeit vor. Der private Zufahrtsweg soll dabei zuerst entlang der Südwestseite des Wohngebietes geführt werden und dann etwas nach Nordosten verschwenkt werden. Die Wendeanlage wird in der Mitte des Zufahrtsweges platziert. Auf eine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist jedoch verzichtet worden, um eine möglichst große Flexibilität für die Gestaltung der Neubebauung vorzuhalten.

Nach den Muster-Richtlinien für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007, zuletzt geändert 2009 - muss auf den privaten Grundstücksflächen für Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und ein lichte Höhe mind. 3,50 m eingehalten werden. Die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Feuerwehr ist somit bei der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung zu beachten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zudem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrlächen zu gewährleisten.

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze gem. NBauO sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen. Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der L 135 (Sieverner Straße), jedoch innerhalb der Ortstafeln. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt hier somit 50 km/h. Aufgrund der Lage außerhalb der OD-Grenze ist gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie von baulichen Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten unmittelbar angeschlossen werden, bis zur einer Entfernung von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße unzulässig. Dementsprechend hält im Plangebiet die östliche Baugrenze einen Abstand von 20,00 m zum aufgemessenen Fahrbahnrand der L 135 ein. Der Straßenbaulastträger kann im Einzelfall jedoch Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Innerhalb der nicht überbaubare Flächen entlang der L 135 sollen daher mit Ausnahme von Stellplätzen, Grundstückszufahren und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sein. Da die Stellplatzflächen keine Hochbaumaßnahmen umfassen dürfen, ist davon auszugehen, dass die Errichtung von Stellplatzflächen innerhalb der 20,00 m Anbauverbotszone nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der L 135 und der öffentlichen Belange führen wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass das Plangebiet tiefer liegt als die Landesstraße. Die konkrete Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Einfriedungen ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

Über die L 135 sind eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs sowie ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei ein Teil der L 135 (Sieverner Straße) einbezogen und aufgrund der Erschließungsfunktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist die Errichtung einer Abbiegespur oder Abbiegehilfe auf der L 135 für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Um dennoch einen sichereren Verkehrsablauf zu gewährleisten und eine hinreichende Einsehbarkeit der L 135 im Einmündungsbereich der privaten Grundstückszufahrt zu gewährleisten, sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke unter Berücksichtigung der maximale Geschwindigkeit von 50 km/ h eingetragen worden. Diese zeigen, dass eine ausreichende Einsehbarkeit gewährleistet ist. Die im Straßenseitenraum der Landesstraße vorkommenden markanten

Laubbäume sollen nach Möglichkeit auch künftig bestehen bleiben. Auf eine Erhaltungsfestsetzung wird jedoch verzichtet, da die Gehölze Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind und nicht auszuschließen ist, dass ggf. einzelne Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sowie für eine hinreichende Einsicht aus der Grundstückseinfahrt in die L 135 gefällt werden müssen. Mit Blick auf eine mögliche Erhaltung einzelner Laubbäume erfolgt hierzu auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Fußläufig ist das Plangebiet derzeit nur über den auf der Ostseite der L 135 vorhandenen Fuß- und Radweg erreichbar. Um die fußläufige Anbindung der geplanten Seniorenwohnanlage zu verbessern und eine kurze Verbindung zu dem südlich liegenden Einkaufszentrum zu erreichen, ist daher im Süden des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zu dem südlichen liegenden Areal vorgesehen. Hierzu wird eine zum südlich liegenden Parkplatz des Einkaufszentrums führende Fußgänger-rampe vorgesehen worden. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung hierzu wird mit dem Eigentümer der südlich liegenden Grundstücke getroffen. Der weiterführende Fußweg verläuft dann über den Parkplatz, wobei eine konkrete Wegeführung nicht festgelegt werden kann, da es sich um private Grundstücksflächen handelt und die Fußgänger je nach Ziel unterschiedliche Weg im Bereich des Parkplatzes nehmen können. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme sowie im Hinblick auf die bereits bestehende fußläufigen Kundenverkehre auf dem Parkplatz ist das vermehrte Entstehen von Gefahrensituationen zudem nicht zu erwarten.

Über die Sieverner Straße (L 135) ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den KVG- und VBN-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich rd. 515 m südlich des Plangebietes an der Sieverner Straße und ist somit noch gut erreichbar. Über die vorhandenen Buslinien, das Anrufsammeltaxi (AST) sowie die Umstiegsmöglichkeiten an schienengebundenen Personennahverkehr in Bremerhaven ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine qualitativ hochwertige Wohnanlage für Senioren zu entwickeln und die Ansiedlung störender Nutzungen zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ausgeschlossen.

Mit Blick auf das Baukonzept und die vorhandenen Siedlungsstrukturen wird das allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche - WA 1 und WA 2 - gegliedert, für die unterschiedliche Maße baulicher Nutzung festgelegt werden. Während im WA 1 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen sowie mit einer Gebäudehöhe (GH) von 11,00 m entstehen dürfen, sind im WA 2 nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und sich die städtebauliche Dichte im rückwärtigen Bereich des Plangebietes reduziert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen folgt diesem Grundsatz, berücksichtigt aber gleichzeitig auch den notwendigen Flächenbedarf und die beabsichtigte Gestaltung der Neubebauung. Im WA 1 darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) lediglich durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennen, Masten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Solaranlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden. Damit wird erreicht, dass die für das Hauptgebäude notwendigen technischen und baulichen Einrichtungen realisierbar sind.

Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlage bzw. der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der Geländeoberfläche - gemessen am festgelegten Bezugspunkt von 6,00 m über NHN. Auf einen Bezugspunkt im Bereich der Oberkante der L 135 als öffentliche Erschließungsanlage ist dabei bewusst verzichtet worden, um die Errichtung höherer, das Ortsbild störender Gebäude zu vermeiden.

Des Weiteren ist im WA 1 eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen für die Neubebauung festgelegt, da auch im Bereich des naheliegenden Einzelhandelsstandortes großvolumige Baukörper mit Längen von über 50,00 m existieren.

Die Festlegung der Grundflächenzahlen (GRZ) für das WA 1 und WA 2 orientiert sich zum einen an den im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandenen Bebauungsstrukturen und stellt zum anderen sicher, dass die geplante Wohnanlage entsprechend dem Baukonzept umgesetzt werden kann. Dementsprechend ist eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt worden, so dass auch der konzipierte größere Neubau mit Wohnungen sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen umsetzbar ist. Die GRZ darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) um max. 50 % überschritten werden, so dass hinreichende Flächen für Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen, der privaten Erschließungsanlagen und der Nebenanlagen bereitstehen.

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

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO, den geltenden Technischen Baubestimmungen und dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG) sind bei privaten Bauvorhaben in den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beachten.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich im Plangebiet eine möglichst große Flexibilität für die Anordnung der baulichen Anlagen und der privaten Verkehrsflächen ergibt. Zum aufgemessenen Fahrbahnrand der L 135 halten die Baugrenzen aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Abstand von mindestens 20,00 m ein, so dass die Anbauverbotszone nach NStrG Berücksichtigung findet. Um hinreichende Fläche im Plangebiet für die notwendigen Stellplätze vorzuhalten, ist jedoch bestimmt worden, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Stellplätze und Einfriedungen zulässig sind. Die Anlage von hausnahen Außenwohnbereichen ist in den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 135 aus Gründen des Immissionsschutzes jedoch nicht möglich.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Die Stadt Geestland hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange und den Klimaschutz stärker in der Bauleitplanung und der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Um die Nutzung regenerativer Energie zu fördern, ist daher bestimmt worden, dass die Dachflächen der Hauptgebäude mit den technischen Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten sind. Durch den Einsatz von Solarenergie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermindert und den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1a Nr. 5 BauGB in der Siedlungsentwicklung verstärkt Rechnung getragen. Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) bei der Neuerrichtung von Gebäuden zudem ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B., Geothermie, Biomasse) zu decken. Insofern können zur Deckung des Wärme- und Energiebedarf eines Gebäudes verschiedenen Maßnahmen eingesetzt werden.

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

5.3 Grünstrukturen

An der südlichen Grenze des Plangebietes beginnt ein langgestreckter Gehölzbestand (v. a. Erlen, Eichen sowie einzelnen Sträucher), der jedoch im Wesentlichen auf den benachbarten Grundstücksflächen des Einkaufszentrum steht und mit den Kronenbereichen in das Plangebiet hineinragt. Um diesen Gehölzbestand sowie den an der Südseite vorhandenen Graben zu erhalten und damit ökologische Eingriffe und Veränderungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind im Süden des Plangebietes 8,00 m breite Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt worden.

Um die Errichtung einer fußläufigen Wegeverbindung in Richtung Süden mittels einer Fußgänger-rampe zu ermöglichen, sind im Bereich des geplanten Bauwerkes die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern unterbrochen worden. Durch die Anlage der fußläufigen Wegeverbindung müssen jedoch keine Bäume entfernt werden.

Des Weiteren ist im Westen des Plangebietes eine Grünfläche als private Parkanlage für die Seniorenwohnanlage vorgesehen worden. Im Bereich der Grünfläche sind sowohl der an der Westseite vorhandene Baumbestand als auch der dort verlaufende Graben zu erhalten. Parkähnliche Möblierungen (z. B. Sitzbänke) sind für die Entwicklung von Aufenthalts- und Freiraumqualität in der Grünfläche zulässig. Ebenso ist für die geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung die Anlage einer Regenrückhaltung (RRB) im Bereich der Grünfläche zulässig.

Da Schotter- und Kiesgärten sowie ungenutzte Pflasterflächen kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, sind diese im Plangebiet ausgeschlossen. Daher wird textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

Die im westlichen Straßenseitenraum der L 135 vorkommenden Laubbäume sollen auch künftig möglichst bestehen bleiben. Auf eine Erhaltungsfestsetzung wird jedoch verzichtet, da die Gehölze Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass für die Gewährleistung eine ausreichenden Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. der Sichtdreiecke einzelne Bäume entfernt werden müssen.

Auf eine randliche Eingrünung des Plangebietes im Norden ist verzichtet worden, da nördlich des Plangebietes entlang der L 135 sowohl eine Bebauung als auch die Ausweisung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan vorhanden sind. Daher ist zu erwarten, dass auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen künftig einer Bebauung zugeführt werden.

Auf die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes wird im Plangebiet verzichtet, da sich jeweils rund 265 m südöstlich und östlich fußläufig erreichbare Spielplätze befinden. Darüber hinaus steht die im Westen des Plangebietes vorgesehene private Grünfläche als Bewegungsfläche zur Verfügung.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	10.445
<i>darin Fläche mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern: ca. 1.297 m²</i>	
öffentliche Straßenverkehrsfläche (L 135)	477
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"	1.785
Gesamt	12.707

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

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Geräuschimmissionen

Für die Planung ist ein Schalltechnische Gutachten durch das Fachbüro T & H Ingenieure GmbH, Bremen 07.2022, erstellt worden, um den Verkehrslärm, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr auf der L 135 (Sieverner Straße) auf das Plangebiet zu ermitteln und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" zu beurteilen.

Des Weiteren ist geprüft worden, ob die Geräuschimmissionen durch das südlich liegende Einzelhandelszentrum zu Immissionskonflikten mit den geplanten schutzbedürftigen Wohneinheiten führen kann. Dazu sind die Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch die Geräuschimmissionen des gesamten Einzelhandelszentrums, im Plangebiet ermittelt und nach TA Lärm beurteilt worden. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist bei größeren Planvorhaben zudem die Auswirkung des Ziel- und Quellverkehrs in der Umgebung des Plangebietes zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der maßgeblichen Schallquellen sowie der Grundlagen zur Geräuschbeurteilung kommt die Schalltechnische Untersuchung (T & H Ingenieure GmbH, Bremen 07.2022) zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, wurden Rasterlärmkarten für eine Immissionshöhe von 2 m, 5 m und 8 m berechnet und mit den Orientierungs- und Grenzwerten von Allgemeinen Wohngebieten verglichen. Als städtebauliche Zielwerte ist grundsätzlich die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Für die Abwägung können weiterhin die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden in der derzeitigen Rechtsprechung regelmäßig mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angegeben.

Die Ergebnisse für die Tageszeit stellen sich wie folgt dar:

Orientierungswert DIN 18005:	WA: 55 dB(A) / MI: 60 dB(A)
Grenzwert 16. BImSchV:	WA: 59 dB(A) / MI: 64 dB(A)
Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung:	70 dB(A) tags gebietsunabhängig

- An der östlichen Plangebietsgrenze wurden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 7 dB(A) überschritten (MI) bzw. um maximal 12 dB(A) überschritten (WA). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im vorliegenden Fall im gesamten Plangebiet unterschritten.
- Der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ für Mischgebiete (MI) wird in 2 m Höhe ab einem Abstand von ca. 8 m und der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Mischgebiete (MI) ab einem Abstand von ca. 21 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.
- Der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird in 2 m Höhe ab einem Abstand von ca. 24 m und der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) ab einem Abstand von ca. 64 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.
- In 5 m und 8 m Höhe berechnen sich um ca. 2 dB höhere Beurteilungspegel.

Die Ergebnisse für die Nachtzeit stellen sich wie folgt dar:

Orientierungswert DIN 18005:	WA: 45 dB(A) / MI: 50 dB(A)
Grenzwert 16. BImSchV:	WA: 49 dB(A) / MI: 54 dB(A)
Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung:	60 dB(A) nachts gebietsunabhängig

- An der östlichen Plangebietsgrenze wurden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 9 dB(A) überschritten (MI) bzw. um maximal 14 dB(A) überschritten (WA). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im vorliegenden Fall im gesamten Plangebiet unterschritten.
- Der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ für Mischgebiete (MI) wird in 2 m Höhe ab einem Abstand von ca. 14 m und der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Mischgebiete (MI) ab einem Abstand von ca. 38 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.
- Der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird in 2 m Höhe ab einem Abstand von ca. 48 m und der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) ab einem Abstand von ca. 109 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten.
- In 5 m und 8 m Höhe berechnen sich um ca. 2 dB höhere Beurteilungspegel.

Gewerbelärm

Die Geräuschemissionen des gesamten Einzelhandelszentrums wurden bereits im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Schmidtkuhlsweg“ der Stadt Geestland schalltechnisch untersucht. Gemäß des o. g. schalltechnischen Gutachtens ergibt sich am schallkritischsten Ort im Plangebiet (südliche Plangebietsgrenze), ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden dadurch im gesamten Plangebiet eingehalten.

Somit sind die Geräuschemissionen, verursacht durch das vorhandene Einzelhandelszentrum, im gesamten Plangebiet unkritisch.

Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes mit einer planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs von weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Aus sachverständiger Sicht liegen auch keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor. Es kann daher auf die detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung verzichtet werden, da es sich nicht um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.

Abwägungskriterien und Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen durch den öffentlichen Verkehrslärm sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Im vorliegenden Fall kommen jedoch aktive Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht und wären auch nicht verhältnismäßig.

Passive Maßnahmen

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, können weiterhin Vorgaben für die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und deren Anwendung bzw. Umsetzung im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der aktuellen DIN 4109, Ausgabe 2018. Nach dieser Norm wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) für die Gesamtbelastung berechnet, wobei im vorliegenden Fall die verkehrsbedingte sowie die gewerbliche Geräuschbelastung als maßgebliche Quellen zu berücksichtigen sind. Die Ableitung von Lärmpegelbereichen über den maßgeblichen Außenlärmpegel kann nach der neuen DIN 4109 ebenfalls vorgenommen werden. Hierzu kann die nachfolgende Tabelle aus der neuen DIN 4109 herangezogen werden:

Tabelle 2 Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109-1, Ausgabe 2018)

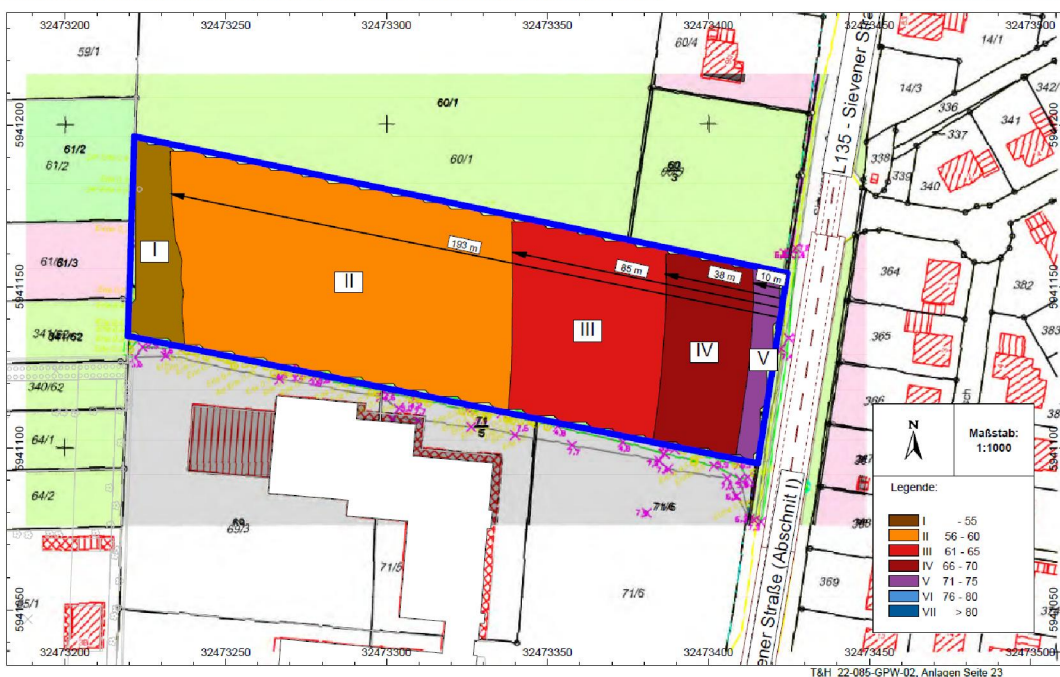
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP) in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Ableitung von Lärmpegelbereichen über die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach obenstehender Tabelle.

Die so ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der nachstehenden Abbildung (Anlage 5.2) dargestellt. Die Lärmpegelbereiche sollten als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan übernommen werden. Unabhängig von den Lärmpegelbereichen ist nach DIN 4109 im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten.

Anlage 5.2
Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 8 m Höhe auf Basis der Nachtwerte (Variante 2)



Es ist zu beachten, dass sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite teilweise deutlich geringere Lärmpegelbereiche berechnen als in der obigen Abbildung dargestellt. Diese Effekte lassen sich Vorweg jedoch nicht abschließend berücksichtigen, da die Abschirmungen von der jeweiligen Planung abhängen. Insofern kann von den dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

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, 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 2719 wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Beim 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. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt der Grenzwert nachts 49 dB(A).

Da sich im vorliegenden Fall nachts innerhalb der Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes (ca. 30 m von Straßenkante der L 135) Beurteilungspegel berechnen, die 50 dB(A) übersteigen, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen für Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich im östlichen Teil des Plangebiets erforderlich.

Wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jedoch nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen bzw. Anordnung der schutzbedürftigen Schlafräume in westliche Richtung oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein geringerer Lärmpegel als 50 dB(A) vorliegt, kann für diese Räume dann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlüftungstechnischer Anlage verzichtet werden.

Hausnahe Außenwohnbereiche

In der Regel lassen sich hausnahe Außenwohnbereiche noch bis zum Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) realisieren bzw. scheint die Anordnung von Außenwohnbereichen bis zu diesem Grenzwert noch vertretbar. Dieser Wert wird ab einem Abstand von ca. 8 m zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Andersherum sollten dann auch übergeordnete Gründe vorliegen, warum die hausnahen Außenwohnbereiche nicht in Bereichen angeordnet werden können, in denen geringere Pegel vorherrschen, z. B. auf den der L 135 abgewandten Gebäudeseiten oder in einem größeren Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze (mindestens 8 m).

Bei der Abwägung muss jedoch auch beachtet werden, dass derartige Vorgaben in der Regel zu entsprechenden Einschränkungen in der Grundrissgestaltung und der Wohnqualität (Verschattungseffekte etc.) führen können. Aus sachverständiger Sicht kann somit festgestellt werden, dass auch bei ungeschützten Außenwohnbereichen bis zu einem Beurteilungspegel von $L_{r, tag} = 64$ dB(A) gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen wird vorgeschlagen, ungeschützte Außenwohnbereiche bis zu einem Beurteilungspegel von $L_{r, tag} = 64$ dB(A) an allen Fassaden zuzulassen, da der Ausschluss von Außenwohnbereichen an bestimmten Fassadenseiten bzw. das Vorschreiben baulicher Schallschutzmaßnahmen in der Regel zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität führen. Grundsätzlich sollten Außenwohnbereiche nicht im näheren Bereich der L 135 angeordnet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In die Planzeichnung ist eine Fachkarte Immissionsschutz mit den bei der Schalldämmung der Außenbauteile zu beachtenden Lärmpegelbereichen (LBP) aufgenommen worden.

Entlang der L 135 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen grundsätzlich ausgeschlossen, da dieser Bereich außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen liegt.

Außerdem ist textlich festgesetzt worden, dass im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die Errichtung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ist daher nicht möglich. Auf die in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene textliche Festsetzung zu den Außenwohnbereichen wird daher verzichtet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind außerdem folgende in der Schalltechnischen Untersuchung empfohlene textliche Festsetzungen aufgenommen worden:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach dem MALP die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgebliche Außenlärmpegel mit den berechneten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
I	– 55	30	30
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Schlafräume:

In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von $L_{r,nacht} > 50$ dB(A) vorliegt, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von $L_{r,nacht} \leq 50$ dB(A) vorliegt.

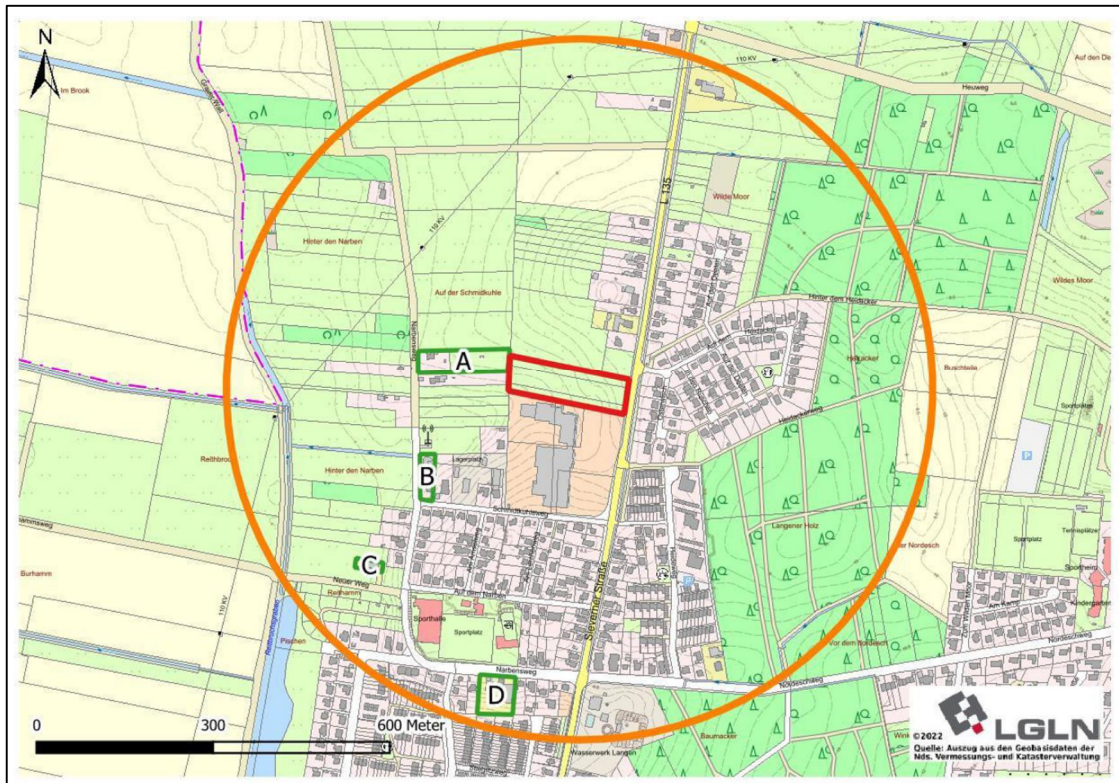
Durch die im Rahmen der Planung vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen können im Bereich des geplanten Wohngebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Schalltechnische Untersuchung (T & H Ingenieure GmbH, Bremen 07.2022) ist Bestandteil der Begründung und kann dem Anhang entnommen werden.

Geruchsimmissionen

Angesichts der in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden Reitanlage mit Pferdehaltung sowie im Hinblick auf weitere im Umfeld existierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ist ein Geruchsimmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2022 erstellt worden, um die Geruchsemissionen im Sinne der TA-Luft 2021 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln. Das Geruchsimmissionsgutachten ist der Begründung im Anhang beigelegt. Gemäß Anhang 7, Nr. 4.4.2 der TA Luft 2021 wurden in den Berechnungen des Geruchsimmissionsgutachtens alle relevanten Betriebe berücksichtigt, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich befinden. In diesem Fall handelt es sich dabei um vier Betriebe mit Tierhaltung. Zusätzlich wurde geprüft, ob über diesen Abstand hinaus weitere geruchs-

intensive Betriebe vorhanden sind, die auch aus größerer Entfernung bis in den Planbereich hinein Geruchsimmissionen verursachen könnten. Weitere, auch über den 600 m Radius hinaus entfernte als die hier genannten landwirtschaftlichen Tierhaltungen und sonstigen Geruchsquellen wirken nach derzeitigem Kenntnisstand nicht relevant in den Bereich der hier betrachteten potenziellen Baufläche hinein.



Lage der Immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe (grün umrandet) sowie Darstellung des 600 m Radius (orange dargestellt) um den Vorthabenstandort (rot) - Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, 08.2022

Die Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes, der Geländeunterschiede und der angenommenen Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) sowie der emissionsrelevanten Daten (z. B. Quellschichten, Reststofflagerung).

Nach Anhang 7, Nr. 3.1, Tabelle 22 der TA Luft 2021 darf in Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung eine maximale Immissionshäufigkeit IG von 15 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden; bei Wohn- und Mischgebieten sind bis zu 10 % der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

Die Planfläche soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Dementsprechend ist hier ein Richtwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit anzusetzen. Unter den gegebenen Annahmen wird auf der gesamten Planfläche der Richtwert von 10 % der Jahresstunden deutlich eingehalten. Unter den gegebenen Annahmen werden im Bereich der Planfläche sowie der geplanten Bebauungsstrukturen bis zu 1 % der Jahresstunden prognostiziert. Das Vorhaben ist unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmissionen somit zulässig.



Rasterwerte der belastungsrelevanten Kenngröße in % der Jahresstunden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 233 und einer detaillierten Darstellung der geplanten Bebauungskonzeptes (verändert nach Grell Architekturbüro und Convivo Unternehmensgruppe, Stand: Mai 2022) (hier sog. Wahrnehmungsstunden), interpoliert aus einem geschachtelten Raster, dargestellt in einem 10 m – Raster (AKTerm Nordholz) - Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, 08.2022.

Mobilfunk

Beim Bau und Betrieb von Mobilfunkmasten sind die in der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) festgelegten Grenzwerte für elektromagnetische Felder sowie die Vorschriften der Verordnung über das Nachweisverfahren zu Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) einzuhalten. Zweck der Verordnungen ist der Schutz und die Vorsorge vor möglichen Gesundheitsrisiken durch elektromagnetische, elektrische und magnetische Felder. Die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV gelten dabei unabhängig von der verwendeten Mobilfunktechnik (z. B. LTE, UMTS). Die Einhaltung der Grenzwerte wird von der Bundesnetzagentur mit regelmäßigen Messungen kontrolliert. Die standortbezogenen Sicherheitsabstände für die Funkanlagen werden im Rahmen der erforderlichen Standortbescheinigung unter Berücksichtigung der Montagehöhe und der Abstrahlrichtung von der Bundesnetzagentur festgelegt.

In einem Abstand von rd. 160,00 m befindet sich südwestlich des Plangebietes, östlich des Narbensweges eine standortbescheinigungspflichtige, ortsfeste Mobilfunk- bzw. Funksendeanlage. Die Standortbescheinigung Nr. 021360 ist laut Bundesnetzagentur am 03.12.2021 erteilt worden. Der in der Standortbescheinigung ausgewiesene standortbezogene Sicherheitsabstand der Sendeanlage beträgt in Hauptstrahlrichtung 22,33 m und in vertikaler Richtung 3,33 m.

Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Sendeanlage von rd. 160,00 m, ist festzustellen, dass die in der Standortbescheinigung festgelegten Sicherheitsabstände eingehalten werden und der laut 26. BImSchV vorgeschriebene Schutz gegeben ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bereich des Plangebietes somit gewährleistet.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen der Stadt Geestland wird nach § 13 b BauGB im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

7.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (März/ Juni 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2022), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 45 "Schmidtkuhlsweg" in Geestland/ Langen (C. Krummel, 01.2019)

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

Für das Plangebiet ist im März und Juni 2022 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden, bei der auch die am Rand des Plangebietes existierenden Bäume auf das Vorkommen von größeren Asthöhlen und Spalten als potenzielle Fledermausquartiere und Nistplätze für Brutvögel in Augenschein genommen wurden.

Das Plangebiet wird überwiegend durch feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingenommen, das im westlichen Teil schmale, schwach ausgeprägte Gruppen aufweist. Im Süden und Westen des Plangebietes beginnt ein ausgeprägter, langgestreckter Baumbestand (v. a. Erlen, Eichen, Weißdorn, zerstreut Schwarzer Holunder, Vogelbeere, junger Ahorn). Die Gehölze (HEB) stehen jedoch überwiegend auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen eines Einkaufszentrums, so dass sich im Plangebiet selbst nur wenige Einzelbäume befinden. Der Kronenrand der Bäume ragt jedoch in das Plangebiet hinein. Begleitet wird der Baumbestand durch Brombeer-Brennnesselbestände. Des Weiteren sind Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen - Parkplatz, unmittelbar angrenzendes Gebäude des Einkaufszentrum, Verkehrslärm - zu erwarten.

Großkronige Einzelbäume (Eichen) sowie einige Weißdornsträucher (HB) existieren außerdem im westlichen Straßenseitenraum der L 135. Der Gehölzbestand weist hier jedoch einzelne Lücken auf. Der Straßenseitenraum sowie der angrenzende Böschungsbereich wird darüber hinaus durch halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) eingenommen.

Des Weiteren verläuft an der Süd- und Westgrenze des Plangebiets ein sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ), der nur temporär wasserführend ist und von den angrenzenden Gehölzen stark beschattet wird.

Nördlich des Plangebietes sowie östlich der L 135 schließen sich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Grundstücke mit Hausgärten (OEL/PHZ) an, während südlich ein großflächiger Einzelhandelsstandort (OGG) mit großvolumigen Gebäuden und umfangreichen befestigten Parkplatzflächen existiert. Die westlich liegenden Bereiche sind durch einen Wechsel von Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und einzeln liegenden Wohnhäusern und Gehöften geprägt. Die L 135 (OVS) mit asphaltierter Fahrbahn sowie begleitendem Fuß- und Radweg verläuft im Osten des Plangebietes.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel ¹	Biotoptyp ¹	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe ²
GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	III
FGZ	sonstiger vegetationsarmer Graben	II
HEB	Baumbestand des Siedlungsbereiches	III
OVS	Straße	I
UHT	halbruderale Gras- und Staudenflur	III
	Einzelbaum/ Baumbestand	
¹ nach v. Drachenfels (2021), ² nach NLWKN (2019)		
Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften		
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien

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

Südlich und westlich des Planbereiches kommen in den Gehölzbeständen einzelne Bäumen mit größeren Stammdurchmessern sowie (kleineren) Astlöcher und vereinzelt Spaltenstrukturen vor, die als geeignete Lebensstätten für Höhlenbrüter (Brutvögel und Fledermäuse) dienen können. Die großkronigen Bäume bieten zudem aufgrund ihres Alters Habitatstrukturen als Sing- und Ansitzwarten. Aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Verkehr und die benachbarten Nutzungsstrukturen (Einkaufszentrum, Parkplatz) ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Als Brutvögel sind potenziell u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig sowie weitere Singvogelarten zu erwarten. Insbesondere bei den älteren Laubbäumen ist auch mit der gelegentlichen Nutzung durch den Buntspecht zu rechnen, zumal Spuren der Nahrungssuche vorhanden sind. Die älteren Gehölze besitzen aufgrund ihrer Struktur als Ansitz- und Singwarten durchaus auch Eignung als (Teil-)Lebensraum für die nach aktueller Roter Liste im Bestand gefährdeten Singvogelarten z. B. Star, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper. Großvogelnester oder sonstige Hinweise auf eine Nutzung als Brutplatz durch Greifvögel wurden nicht gefunden.

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen sich die Säugetiere im Sommer v. a. tagsüber und im Winter ganztags aufhalten. Quartiermöglichkeiten finden sich generell in größeren Bäumen mit Höhlen, Spalten oder abstehender Rinde oder in Gebäuden. Der südlich des Plangebietes existierende Gebäudekomplex bietet aufgrund der Baukonstruktion sowie der Nutzung weder Einflugmöglichkeiten noch geeignete Quartiere für Fledermäuse. Bei einigen älteren Bäumen mit Stammdurchmessern sind Astlöcher und Spaltenstrukturen vorhanden, die Fledermäusen potenziell als Sommer- und Winterquartier dienen können. Außerdem ist eine Nutzung des Plangebietes von baumbewohnenden Fledermäusen als Jagdlebensraum nicht auszuschließen. Dies betrifft insbesondere die zwei häufigsten "Siedlungsfledermausarten" Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die möglicherweise ältere Gebäude in der westlichen Umgebung als Quartiere nutzen. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhauf- und Langohrfledermaus. Allerdings sind Störungen der Lebensraumfunktionen im Plangebiet durch die angrenzenden Nutzungen (z. B. Verkehr, Einzelhandel) nicht auszuschließen.

Der an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes existierende Graben ist aufgrund des stark variierenden Wasserstands und der starken Beschattung nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Amphibien geeignet. Eine potenzielle Nutzung als Wanderungskorridor wäre allerdings möglich.

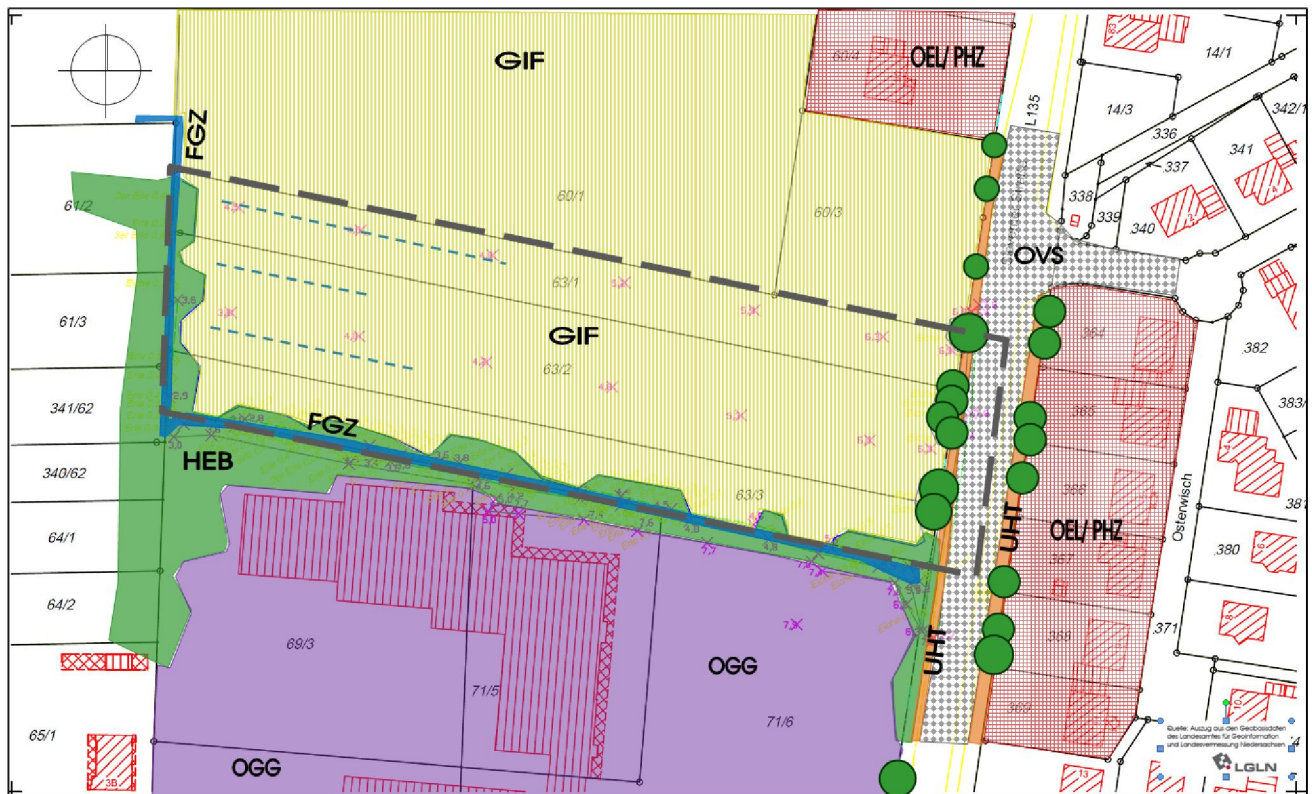
Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung (März/ Juni 2022) weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Durch die Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage und die Anlage der privaten Grünfläche mit einer Regenrückhaltung geht Intensivgrünland mit allgemeiner Bedeutung verloren, so dass planungsbedingt Beeinträchtigungen des Schutzzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Für die Anlage der Grundstückszufahrt zur L 135 ist kleinflächig die Inanspruchnahme von halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit allgemeiner Bedeutung erforderlich.

Der randliche Graben bleibt grundsätzlich bestehen. Jedoch ist für die Anlage einer fußläufigen Verbindung in Form einer Fußgängerrampe zum südlich liegenden Parkplatz eines Einzelhandelsstandortes eine Querung des Grabens erforderlich. Die Querung sollte mit einem Durchlass versehen, so dass die Durchgängigkeit des Gewässers erhalten bleibt. Die Durchführung von weiteren Gewässerbaumaßnahmen ist derzeit nicht beabsichtigt. Da der Graben jedoch als Wanderungskorridor von Amphibien genutzt werden kann, sollten die Baufeldräumung und Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien durchgeführt werden. Ansonsten ist zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion ein Amphibienschutzzaun entlang des Grabens aufzustellen. Die fußläufige Querung sollten zudem möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien realisiert werden.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölzbestände an der Süd- und Westseite des Plangebietes als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse erhalten. Zum Schutz der Gehölze mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich ist eine 8,00 m breite Fläche für die Bindung mit Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt worden. Die Anlage der fußläufigen Verbindung erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Gehölzbestandes (z. B. durch Nutzung vorhandener Lücken), so dass keine Bäume entfernt werden müssen. Um die Errichtung einer fußläufigen Wegeverbindung in Richtung Süden mittels einer Fußgängerrampe zu ermöglichen, sind im Bereich des geplanten Bauwerkes jedoch keine Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dargestellt worden. Auch die im Straßenseitenraum der L 135 stehenden Laubbäume sollen soweit wie möglich bestehen bleiben. Auf eine Erhaltungsfestsetzung ist jedoch verzichtet worden, da nicht auszuschließen ist, dass ggf. einzelne Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sowie für eine hinreichende Einsicht aus der Grundstückseinfahrt in die L 135 gefällt werden müssen. Bei der Anlage der Regenrückhaltung im Bereich der privaten Grünfläche sollte auf den randlichen Baumbestand Rücksicht genommen werden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

-  sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
-  Baumbestand des Siedlungsbereiches (HEB)
-  sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
-  halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT)
-  Straße (OVS)
-  Einzelhausgeblet mit Hausgarten (OEL/ PHZ)
-  Gewerbegebiet (OGG)
-  einzelner Laubbaum
-  schwach ausgeprägte Gruppe
-  räumlicher Geltungsbereich

**BEBAUUNGSPLAN NR. 233 "SENIORENWOHNANLAGE
SIEVERNER STRAßE", ORTSCHAFT LANGEN
STADT GEESTLAND**

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

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juni 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022), Geotechnischer Untersuchungsbericht Sieverner Straße 82-84, 27607 Geestland-Langen (Geonovo GmbH, Leer 06.2022)

Im Plangebiet stehen laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) im Osten Podsol, im Westen Pseudogley-Podsole und im Südwesten kleinflächig Niedermoorareale an. Die vorkommenden Böden sind nicht als schutzwürdige oder seltene Böden eingestuft. Bei dem Niedermoorstandort handelt es sich jedoch um einen kohlenstoffreichen Boden.

Im Bereich der Grünlandflächen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung Böden mit mittlerer Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung. Dagegen zeichnen sich Straßenverkehrsflächen bedingt durch Versiegelungen und die anthropogene Beeinflussung durch eine starke Überprägung und eine sehr geringe Natürlichkeit aus. Lediglich im Straßenseitenraum ist beim Vorkommen von Gehölzbeständen von einer etwas höheren Natürlichkeit auszugehen. Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor. Die Bodenfruchtbarkeit und damit die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist laut des NIBIS-Kartenservers gering. Die Böden weisen zumeist eine geringe bis sehr geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf. Lediglich am südwestlichen Rand ist ein Bereich mit hoher Verdichtungsempfindlichkeit anzutreffen.

Die Stadt Geestland hat im Rahmen der Planung eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind neben Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven auch die Daten und Themenkarten aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	– überwiegend keine herausragenden Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut – im Südwesten kleinflächig kohlenstoffreiche Böden	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte – nur im Südwesten kleinflächig Böden mit besonderen Standorteigenschaft
Naturnähe	– Böden mit mittlerer bis sehr geringer Natürlichkeit	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– geringe Bodenfruchtbarkeit	– keine Bedeutung für die Ertragsfähigkeit
Regelungsfunktion	– Funktion für die Grundwasserneubildung: im Osten hoch und im Westen gering – Retentionsvermögen: mittel	– besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion nur im Osten
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch	– besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine Bodendenkmale – keine seltenen Böden	– keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden eine besondere Bedeutung für die Regelungs- sowie die Filter- und Pufferfunktion aufweisen. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist jedoch nur im Osten gegeben, da hier wasserdurchlässigere Böden anstehen. Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind nur am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhanden.

Durch die geplante Neubebauung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten und unversiegelten Bereichen erheblich beeinträchtigt werden. Darüber sind aufgrund des gegenüber der Sieverner Straße tiefer liegenden Geländes Bodenaufschüttungen bei der Anlage der notwendigen Grundstückszufahrt erforderlich. Die Anlage einer Regenrückhaltung im Bereich der Grünfläche ist ebenfalls als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten. Ansonsten sind Bodenbewegungen nur im Rahmen des bei Bauvorhaben üblichen Umfangs zu erwarten. Durch die Nutzung der Straßenverkehrsflächen der Sieverner Straße für die Erschließung des Plangebietes werden sich keine Eingriffe ergeben.

Darüber hinaus werden planungsbedingt keine Böden mit besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Die kohlenstoffreichen Niedermoorböden liegen innerhalb der privaten Grünfläche, so dass eine Überbauung nicht zu erwarten ist. Kleinflächig kann die Inanspruchnahme für eine Regenrückhaltung jedoch erforderlich werden.

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

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juni 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022), Geotechnischer Untersuchungsbericht Sieverner Straße 82-84, 27607 Geestland-Langen (Geonovo GmbH, Leer 06.2022)

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes findet sich ein offener Graben, der auch Entwässerungsfunktionen für das Plangebiet und die Umgebung besitzt. Der nur temporär wasserführende Graben, der teils im Plangebiet und teils auf den benachbarten Flächen liegt, weist einen überwiegend geradlinigen Verlauf und eine starke Beschattung durch die angrenzende Gehölzstrukturen auf. Der Graben entwässert in westliche Richtung zum Reitbruchsgraben.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers ist in einer Tiefe von rd. 0,90 m bis 1,60 m unter der Geländeoberfläche anzutreffen (Geonovo GmbH 06.2022). Die mittlere natürliche Grundwasserneubildungsrate liegt im Westen bei 150 bis 200 mm/ Jahr und im östlichen Teil bei 250 bis 350 mm/Jahr (NIBIS 2022) und ist damit als mittel bis hoch zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen könnte die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenwasserabflusses trägt die Gestaltung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien bei. Darüber hinaus leistet die vorgesehene Dachbegrünung von Nebengebäuden einen Beitrag zur Retention von Niederschlägen. Mit der geplanten Regenrückhaltung und der gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wird einer Überlastung der Gewässer entgegengewirkt und der Oberflächenwasserabfluss gesteuert.

Ferner wird der am Rand des Plangebietes verlaufenden offenen Graben dauerhaft erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

Schutzgut Klima

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juni 2022), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022).

Da das Plangebiet aufgrund der Lage im besiedelten Bereich und der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung aufweist, sind planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft zu erwarten. Die am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände bleiben erhalten, so dass negativen Auswirkungen auf das Kleinklima vermieden werden können.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juni 2022), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Ortsbild ist durch die Lage im Siedlungsbereich mit den vorhandenen Bebauungsstrukturen (Einzelhausbebauung, Einzelhandelsstandort mit großvolumigen Gebäuden und Parkplatz) und den Verkehrsflächen, durch die Grünlandflächen sowie die angrenzenden Gehölzbestände geprägt. Das Plangebiet liegt überdies etwas tiefer als die östlich verlaufende L 135. Der Graben am südlichen und westlichen Rand tritt visuell nicht in Erscheinung. Die Baumbestände erhöhen die Strukturvielfalt und Naturnähe und schirmen das Plangebiet nach Süden und Westen ab. Der großflächige Einkaufsstandort im Süden sowie die L 135 sind aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen dennoch als gewisse Vorbelastung zu werten. Insbesondere aus südlicher Blickrichtung sind die großvolumigen Gebäude gut wahrnehmbar. Aus nördlicher Richtung tritt die Bebauung entlang der L 135 visuelle in Erscheinung, während das Einkaufszentrum durch die Gehölze nur begrenzt sichtbar ist.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung Landschaftsbildes" (Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Plangebietes daher eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Dagegen sind die im Süden und Osten vorhandenen Siedlungsstrukturen nur von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Die westlich liegenden Bereiche am Narbensenweg, die durch einen Wechsel von Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und einzelnen bebauten Grundstücken geprägt werden, weisen eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Mit der geplanten Neubebauung wird sich das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet verändern. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung entlang der L 135 und den großvolumigen Gebäudekomplex im Süden sind die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Osten des Plangebietes jedoch als weniger erheblich zu bewerten. In westliche und südliche Richtung schirmen die vorhandenen Gehölzstrukturen das Plangebiet ab, so dass die Neubebauung hier landschaftlich eingebunden wird. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ist der Erhalt der südlich und westlich existierenden Gehölzbestände sowie eine Abstufung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit in westliche Richtung vorgesehen. Um dem Entstehen hoher, das Ortsbild störender Gebäude zu vermeiden, ist ferner der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe auf 6,00 m über NHN festgesetzt. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen werden zudem negative Auswirkungen auf die westlich liegenden Bereiche mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild vermieden. Der Erhalt der im Süden des Plangebietes vorhandene Gehölzstrukturen trägt außerdem zur Aufenthalts- und Freiraumqualität bei, da somit das Einkaufszentrum auch künftig visuell weniger stark wahrnehmbar ist.

Schutzgut Mensch

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (März/ Juni 2022), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022), Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche in 27607 Geestland - T & H Ing. GmbH, Bremen 2022, Geruchsimmission - Gutachten zum Neubau einer Seniorenwohnanlage in 26607 Geestland, OT Langen (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2022).

Aufgrund der Lage des Plangebiets nördlich eines größeren Einzelhandelsstandort sowie westlich der L 135 ist für die geplante Seniorenwohnanlage eine Schalltechnische Untersuchung (T & H Ing. GmbH, Bremen 07.2022) erstellt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass sich aus der gewerblichen Nutzung keine Lärmbelastungen für das Plangebiet ergeben. Allerdings sind Geräuschimmissionen aus dem Verkehr der L 135, vor allem im östlichen Teil des Plangebietes, ermittelt worden. Durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden jedoch unzumutbare Lärmbelastungen im Plangebiet vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit planungsbedingt nicht zu erwarten.

Von den im einem nach TA Luft zu betrachtenden Umkreis von 600 m liegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung gehen keine unzumutbaren Geruchsimmissionen für das Plangebiet aus (Ing.-Büro Prof Dr. Oldenburg, Oederquart, 08.2022).

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (März/ Juni 2022), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Durch die Neubebauung werden bislang unbebaute Grünlandflächen in Anspruch genommen. Da die geplante Wohnanlage jedoch zur Deckung der weiterhin steigenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Betreuungseinrichtungen dient, ist aus Sicht der Stadt Geestland die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches.

7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Gebäudehöhe und Grundflächenzahl - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische oder hohe Gebäude.
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die Anbindung des Plangebietes - Ziel: Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden.
- Erhalt des vorhandenen Grabens und gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser – Ziel: Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensraumfunktionen für wasserbezogene Tierarten (insb. Amphibien), Sicherung des Wasserhaushaltes (Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser).
- Erhalt der südlichen und westlichen Gehölzbestände - Ziel: Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Baumbestände, Erhalt der Biotopstrukturen und Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, landschaftliche Einbindung des Plangebietes, Entwicklung von Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange- Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesgärten auf den privaten Grundstücksflächen - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Gestaltung von Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien – Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Wasser
- Anlage einer Regenrückhaltung mit Sammlung und gedrosselter Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - Ziel: Verringerung von Starkregenabflüssen, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Wasser.
- Dachbegrünung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Nutzung von Solarenergie für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß.
- Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch

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

7.3 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 Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Langen sind im Rahmen der Biotopkartierung (März und Juni 2022) 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 am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände werden als potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel und Fledermäuse erhalten. Zum Schutz der Gehölze mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich ist eine 8,00 m breite Fläche für die Bindung mit Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt worden. Die Anlage einer geplanten fußläufigen Verbindung zum südlichen Einzelhandelsstandort erfolgt gehölzschonend. Auch die im Straßenseitenraum der L 135 stehenden Laubbäume sollen soweit wie möglich bestehen bleiben. Auf eine Erhaltungsfestsetzung ist jedoch verzichtet worden, da nicht auszuschließen ist, dass ggf. einzelne Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sowie für eine hinreichende Einsicht aus der Grundstückseinfahrt in die L 135 gefällt werden müssen. Eine mögliche Fällung von Gehölze entlang der L 135 darf nur innerhalb der in § 39 Abs. 5 BNatSchG festgelegten Zeitraumes zwischen Oktober und Februar und damit außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln erfolgen, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Vor der Fällung sind die betroffenen Bäume mit Höhlenstrukturen zudem durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, ggf. endoskopisch, zu untersuchen. Sofern ein Fledermausvorkommen festgestellt wird, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der randliche Graben bleibt grundsätzlich bestehen. Jedoch ist für die Anlage der fußläufigen Verbindung zum südlich liegenden Einzelhandelsstandort eine Querung erforderlich. Die Querung ist zum Erhalt der Durchgängigkeit mit einem Durchlass zu versehen. Da der Graben jedoch als Wanderungskorridor von Amphibien genutzt werden kann, sollten Baufeldräumungen und Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden. Sofern Baumaßnahmen während der Wanderzeit der Amphibien durchgeführt werden, lässt sich eine Gefährdung wandernder Individuen durch die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes entlang des Grabens ausschließen. Die fußläufige Querung sollten zudem möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien errichtet werden.

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

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

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten daher möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogel- und Amphibienarten zu vermeiden, sollten mit den Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) und der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden.

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

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

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

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vergleichbarkeit mit umliegenden Biotopstrukturen bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist.

8. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) stehen.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

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

9. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Eine Fortsetzung der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt eigentümerseitig auf Freiwilligkeit.

Gemäß Anhang 7, Nr. 4.4.2 der TA Luft 2021 befinden sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich vier Betriebe mit Tierhaltung. Daher ist ein Geruchsimmisionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2022 erstellt worden, um die Geruchsemissionen im Sinne der TA-Luft 2021 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln. Die Planfläche soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Dementsprechend ist dort ein Immissionsrichtwert für anlagenbezogene Gerüche von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit anzusetzen. Unter den gegebenen Annahmen wird auf der gesamten Planfläche der Richtwert von 10 % der Jahresstunden deutlich eingehalten. Unter den gegebenen Annahmen werden im Bereich der Planfläche sowie der geplanten Bebauungsstrukturen bis zu 1 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert. Das Vorhaben ist unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmisionsgutachten (Ing.-Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 098.2022) ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Im Rahmen des Geruchsimmissionsgutachtens wurden für die Betriebe zu der vorhandenen bzw. genehmigten Tierhaltung keine möglichen Erweiterungen der Tierbestände berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Kenntnisse über konkrete Erweiterungsplanungen vorlagen. Es wird seitens des Gutachters jedoch darauf hingewiesen, dass schon vorhandene Wohnbebauungen für zukünftige Erweiterungsplanungen der Betriebe berücksichtigt werden müssen und je nach Lage der Betriebe diese Wohnbebauung stärker limitierend auf künftige Erweiterungen wirken kann, als die geplante Wohnbebauung der Planfläche, da im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung z.T. höhere Immissionshäufigkeiten prognostiziert werden, als im Bereich der Planfläche.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre) 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 der geplanten Seniorenwohnanlage erforderlich ist. Flächen mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver LBEG 2022) werden planungsbedingt nicht betroffen. Die Bereitstellung von Kompensationsflächen ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch künftig über die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege gewährleistet.

10. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 83 Land Wursten. Verbandsgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entlang der Süd- und Westseite des Plangebietes verläuft ein temporär wasserführender Graben, der aufgemessen wurde und über den die Entwässerung des Plangebietes sowie des südlich liegenden Einkaufszentrums erfolgt. Der Graben entwässert in westliche Richtung zum Narbenschweg und anschließend weiter in Richtung des Reitbruchsgrabens. Es handelt sich dabei um einen Anliegergraben und ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung des Grabens (oberirdische Gewässer) obliegt gem. § 40 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) den privaten Eigentümern/Anliegern, um die Abführung des Oberflächenwassers sicherzustellen.

Der innerhalb des Plangebietes existierende Graben wird erhalten und über die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern und über die private Grünfläche dauerhaft gesichert. In den Graben soll eine gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung wird hierzu auf Kap. 12 verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven vom 23.06.2010 für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, gilt, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes "Langen-Leherheide" und zwar in der Schutzzone III A. Die Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 sind daher grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

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

Kampfmittelerkundung und -räumung

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

12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung der Bauflächen sind ggf. entsprechende Strom- und Gasleitungen auf den privaten Grundstücksflächen neu zu verlegen. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2022) Versorgungsleitungen des Unternehmens, die überwiegend in der Sieverner Straße verlaufen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung der Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen (mind. 2,20 m Breite gem. DIN 1998) ist in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den gültigen Rechtsvorschriften festzulegen.

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

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Wasserversorgungsleitungen auf den privaten Flächen. Träger der Trinkwasserversorgung ist die wesernetz Bremerhaven GmbH.

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

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung stehen die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten (z. B. an der Einmündung "Am Lerchenweg", im Süden des Einkaufszentrums) zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet erforderlich sein, sind die Standorte sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit der örtlichen Feuerwehr und mit dem zuständigen Wasserversorger abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, so dass die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Die Details der Ausführung, z. B. Führung der Abwasserleitungen auf den privaten Grundstücken, Lage von Revisions-schächten, Leitungs- und Wegerechte auf den privaten Flächen, usw. sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zwischen dem Vorhabenträger und dem Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord abzustimmen.

Telekommunikation

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

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

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

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

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird wie bisher in den Straßenseitenraum abgeleitet.

Laut dem von Geonovo GmbH, Leer im Juni 2022 erstellten Geotechnischen Untersuchungsbericht ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen bindigen, nur schwach bis sehr schwach durchlässigen Bodenschichten und des mittleren Grundwasserstandes von 0,90 m bis 1,60 m eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich. Lediglich im Südosten sind gut durchlässige Sande und ein ausreichender Grundwasserstand vorhanden.

Da zum einen für die Versickerung nur ein relativ kleiner Bereich im Südosten des Plangebietes geeignet ist und dieser bebaut werden soll und zum anderen das Gelände in westliche Richtung geneigt ist, sieht das Entwässerungskonzept für die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Anlage einer Regenrückhaltung (RRB) im Bereich der privaten Grünfläche vor. Das im Bereich der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Regenwasserleitungen in die Regenrückhaltung (z. B. Regenrückhaltebecken, Teich) geführt, dort gesammelt und anschließend in den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben abgeführt. Der Graben entwässert in westliche Richtung in den Reitbruchsgraben. Die in der privaten Grünfläche

che zulässige Regenrückhaltung (RRB) ist entsprechend dem ATV Regelwerk zu dimensionieren und zu betreiben. Um eine Überlastung des südlich verlaufenden Grabens und des anschließenden Gewässersystems zu vermeiden, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser mit 1,0 l*s/ha zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) nur 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 WHG wird allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der für das Wasserschutzgebiet geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008 wird hingewiesen.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen.

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2022) befinden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet ist nach den Daten des LBEG (2022) tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Locker- und Festgesteinen zu erwarten. Es ist dennoch zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen. Daher ist für das Plangebiet von der Geonovo GmbH, Leer 06.2022, ein Geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt worden, in dem die örtlichen Boden- und Baugrundverhältnisse unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen ermittelt wurden. Das Gutachten kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen: Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind baugrundverbessernde Maßnahmen durch Bodenaustausch erforderlich. Der Oberboden ist nicht zur Aufnahme statischer Lasten geeignet und daher vollständig abzuschleifen. Im östlichen Teil des Grundstücks ist der Boden ab 1,00 m u. GOK ausreichend tragfähig und sollte bis in diese Tiefe ausgetauscht werden. Die Sande der Baugrubensohle sind statisch nachzuverdichten. Anschließend kann ein Füllsand lagenweise optimal lagerungsdicht eingebaut werden. Im westlichen Teil des Grundstücks ist der Boden erst ab einer Tiefe von 2,30 m unter der Geländeoberkante (GOK) tragfähig und muss bis in diese Tiefe ausgetauscht werden. In diesem Teil des Grundstücks stehen Geschiebelehme an. Geschiebelehme neigen bei dynamischer Belastung sowie bei Niederschlägen zum Aufweichen. Die Erdarbeiten sollten daher bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden. Um den empfindlichen Geschiebelehm nicht zu stören, ist der Erdaushub in jedem Fall im "Vor-Kopf-Verfahren" auszuführen. Als Trennschicht ist auf dem Geschiebelehm ein Geovlies zu verlegen. Darauf können dann die Füllsande lageweise eingebaut werden.

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

Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegenzuwirken.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) finden sich im Südwesten des Plangebietes geringe Flächenanteile mit sulfatsaurem Material. Eine Erkundung und die Beachtung der "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" wären daher nur bei einer Bebauung des Areals und begründeten Hinweise im Bodenprofil wie z. B. schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/ oder Eisenausfällungen, erforderlich.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2022 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

13. HOCHWASSERRISIKO UND HOCHWASSERSCHUTZ

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) weder in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG noch in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestuft Weser verläuft rund 5,10 km westlich des Plangebietes. Nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem nicht mit signifikanten Schäden durch Überflutungen bzw. Hochwasser zu rechnen ist. Der Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung durch das Eindringen von Meerwasser mit damit verbundenen Hochwasserschäden ist aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch die vorhandenen Hauptdeiche an der Weser und der Nordseeküste als eher gering einzuschätzen. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

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

14. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

15. VERFAHREN

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

Geestland, den

.....
Bürgermeister

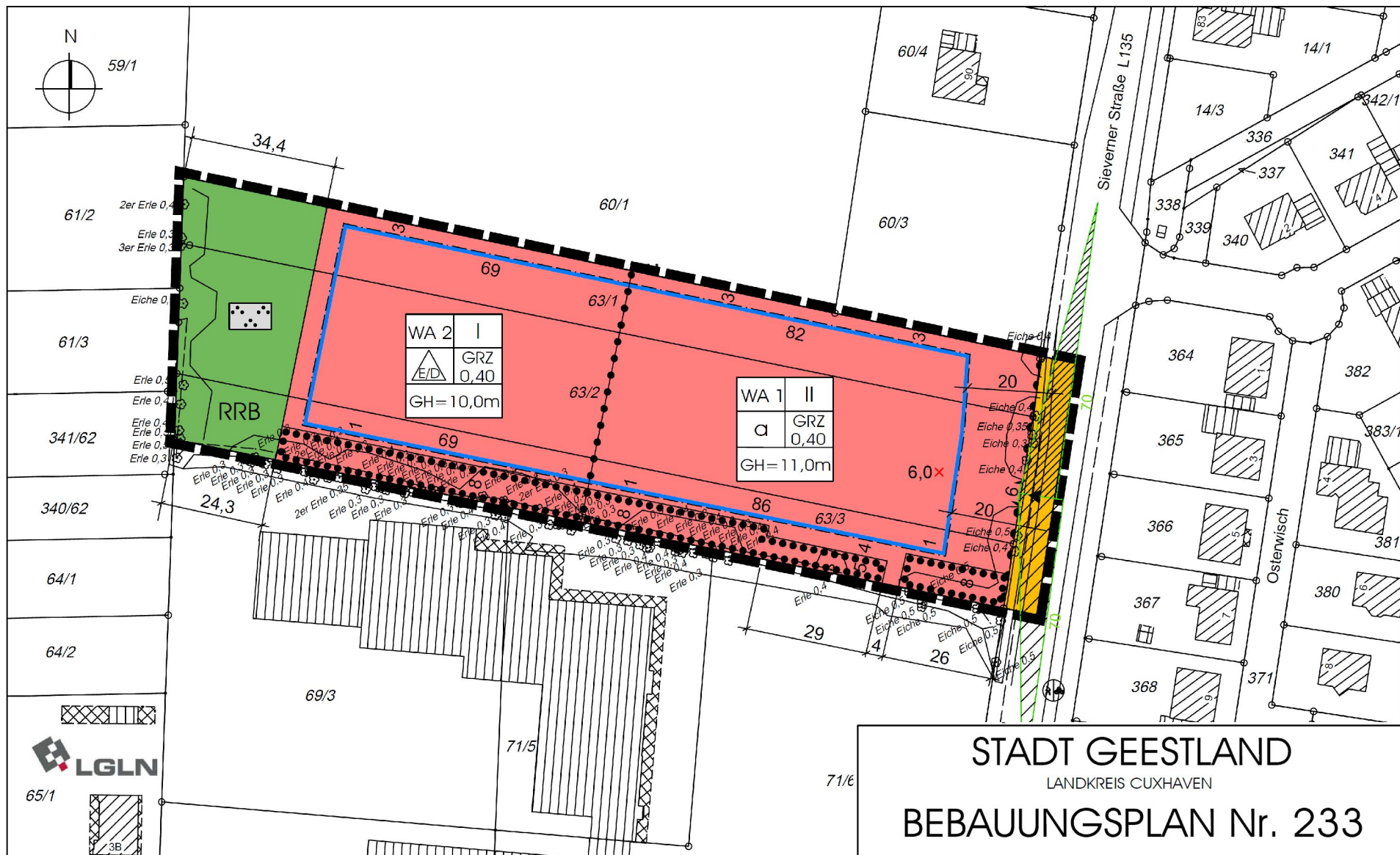
erarbeitet durch:

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

Hechthausen, den

16. ANHANG

- Planzeichnung des B-Planes Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen der Stadt Geestland (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Teilflächennutzungsplanes Langen, Teilbereich Langen der Stadt Geestland im Wege der Berichtigung nach § 13 A Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Wohnpark Langen - Geländeschnitt und Lageplan - Grell Architekturbüro, Verden 08.2022
- Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche in 27607 Geestland - T & H Ing. GmbH, Bremen 2022
- Geruchsimmission - Gutachten zum Neubau einer Seniorenwohnanlage in 27607 Geestland, OT Langen - Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2022
- Geotechnischer Untersuchungsbericht Sieverner Straße 82-84, 27607 Geestland-Langen - Geonovo GmbH, Leer 06.2022



STADT GEESTLAND

LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 233

"SENIORENWOHNANLAGE SIEVERNER STRAÙE", ORTSCHAFT LANGEN

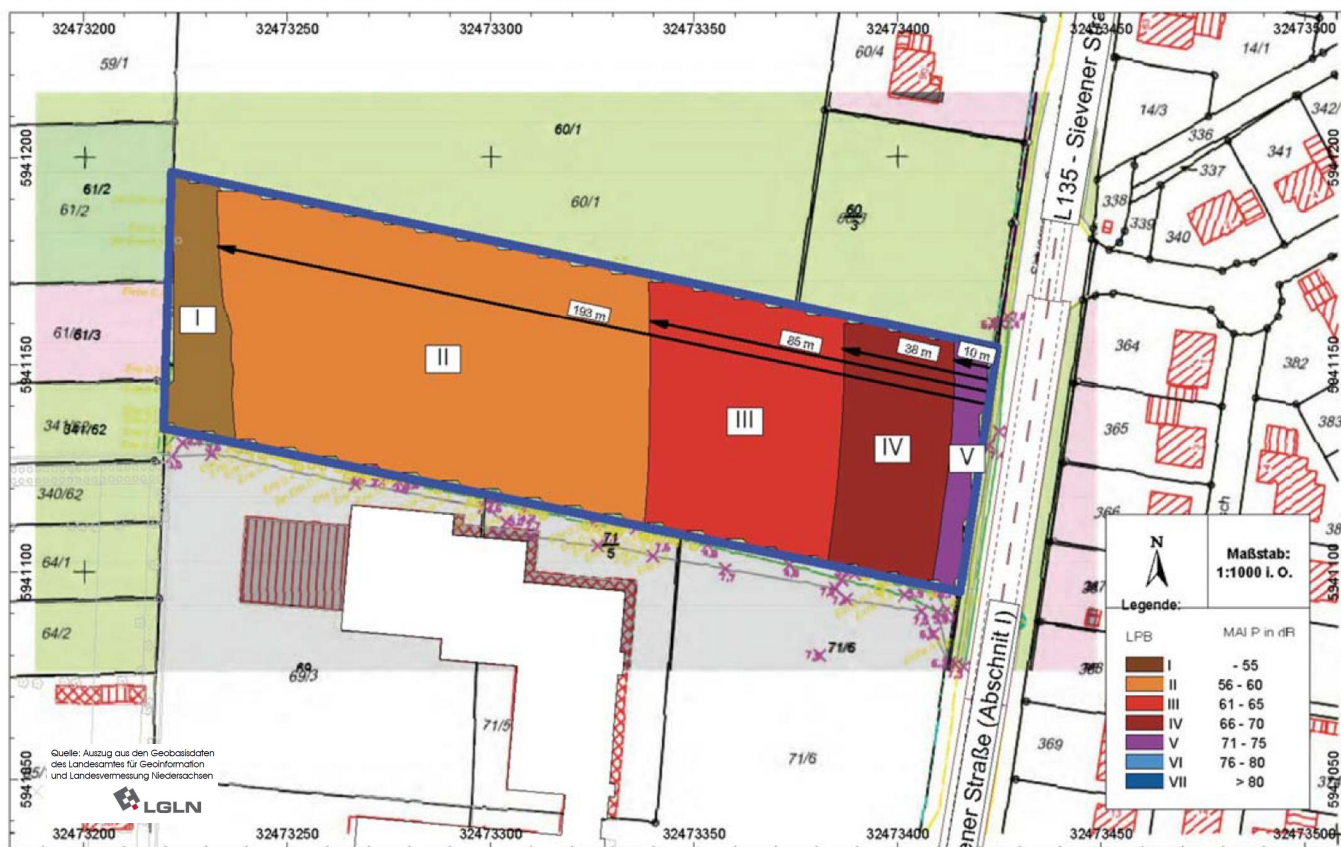
- Im Verfahren gem. § 13 b BauGB -

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

Fachkarte Immissionsschutz

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 8 m Höhe auf Basis der Nachtwerte

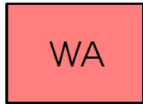
T&H INGENIEURE
Büro für Umweltschutz und technische Akustik



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

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



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bzw. 2)
(§ 4 BauNVO)

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

0,40

2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

I bzw. II

2.7. Zahl der Vollgeschosse

10,0 bzw. 11,0

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

6,0 x

Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) ü. NHN

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



3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.3. abweichende Bauweise



3.5. Baugrenze

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



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt



Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

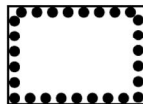


9. Private Grünflächen



Zweckbestimmungen: Parkanlage und Regenrückhaltung (RRB)

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



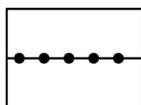
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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



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

5

Abstände in Metern



Sichtdreiecke - nachrichtlich -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
2. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 135 sind keine bauliche Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätze und Einfriedungen. Bei der Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten/-zuwegungen im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollte der Wurzelbereich von künftig bestehend bleibenden Bäumen (zum Wurzelbereich zählt die unterhalb der Krone liegende Fläche) möglichst freigehalten werden.
3. Im WA 1 darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Solaranlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden.
4. Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der Geländeoberfläche - gemessen am festgelegten Bezugspunkt von 6,00 m über NHN.
5. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
6. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Laubbäume sowie der offene Graben zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
7. Im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage und Regenrückhaltung" sind Wege und parkähnliche Möblierungen (z. B. Sitzplätze) sowie Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig. Die im Westen und Süden der Grünfläche vorhandenen Laubbäume einschl. des Kronen- und Wurzelbereiches sowie der Graben sind zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
8. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit technischen Anlagen zur Gewinnung von Wärme und/ oder Strom aus Solarenergie auszustatten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Wintergärten, Belichtungsflächen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker oder Gauben.
9. Auf den privaten Grundstücken sind die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
10. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen.
Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung
 1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
 2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mindestens 50% beträgt.
11. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

12. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach dem MALP (maßgeblicher Außenlärmpegel) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) in den in der Fachkarte: Immissionsschutz gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen (LPB) I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Tabelle 3: Maßgebliche Außenlärmpegel mit den berechneten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärm - pegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büro Räume
I	– 55	30	30
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Schlafräume:

In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von $L_{r, nacht} > 50$ dB(A) vorliegt, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von $L_{r, nacht} = 50$ dB(A) vorliegt.

Generelle Hinweise:

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Hinweis: Durch Gebäudeabschirmungen lassen sich üblicherweise Pegelreduzierungen von etwa 5 dB erzielen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
3. Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven gilt für Gewässer dritter Ordnung, die nicht Verbandsgewässer sind, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 5,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante nicht errichtet werden dürfen.
4. Während der gesamten Zeit der Bautätigkeit ist der Schutz zu erhaltender Bäume bzw. Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen), auch im baustellennahen Bereich, zu gewährleisten.
5. Baufeldräumungen sollten möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) sowie der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden.
6. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Vor der Fällung sollten die betroffenen Bäume zudem durch einen Fachgutachter/in auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, ggf. endoskopisch, untersucht werden. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
7. Zur Vermeidung der Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.
8. Sofern Baufeldräumungen und Baumaßnahmen während der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden sollen, ist dann entlang des Grabens ein durchgängiger Amphibienschutzzaun aufzustellen. Die Anlage einer fußläufigen Verbindung mit Querung des Grabens sollte möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien durchgeführt werden.
9. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren.

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

Hier: Anpassung des Teilflächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen der Stadt Geestland

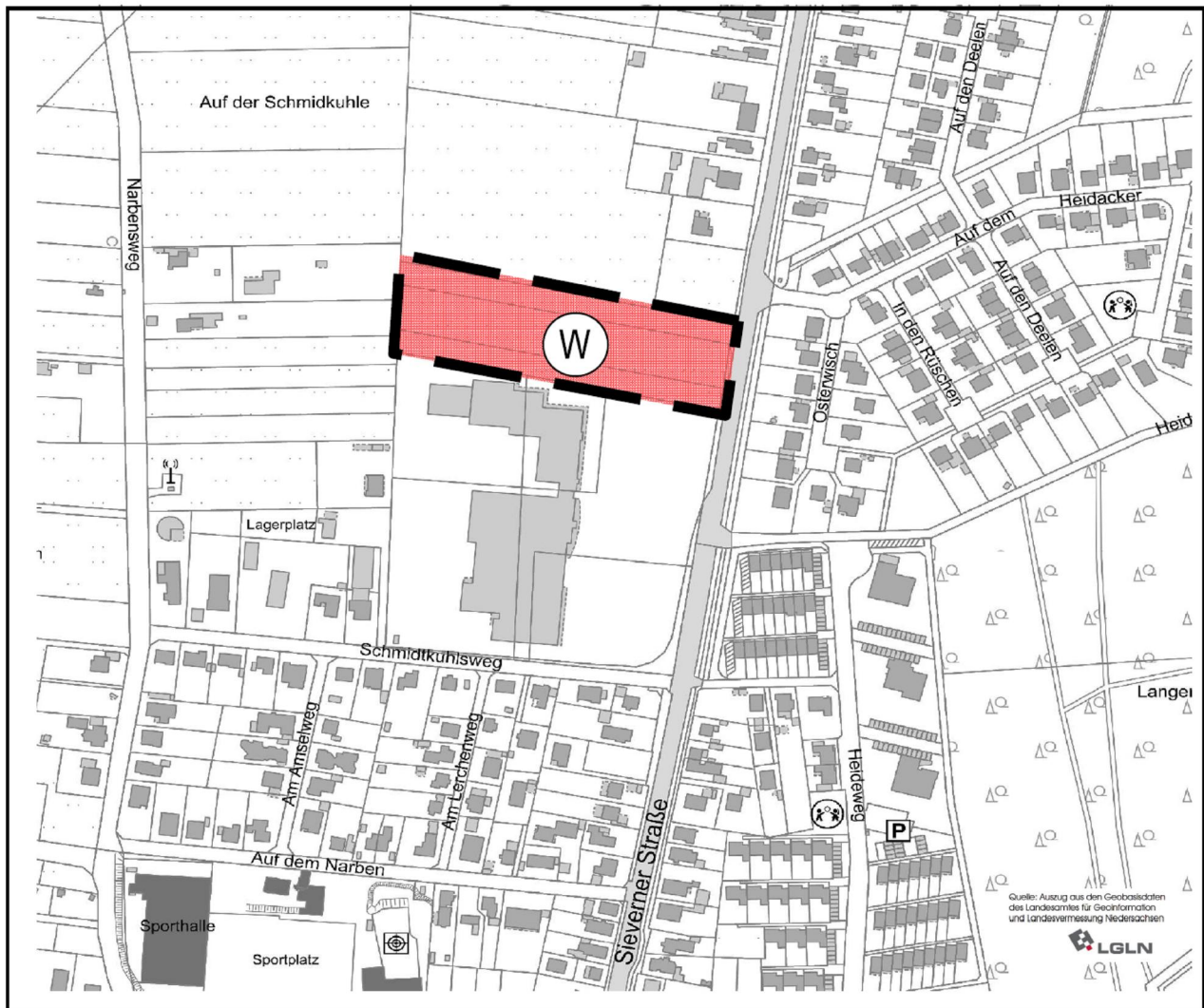
Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche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

Mit der Veröffentlichung wurde der nach § 13 b BauGB aufgestellte und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langen der Stadt Geestland am rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan Langen, Teilbereich Langen der Stadt Geestland ab.

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

Stadt Geestland, den

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

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



Wohnbaufläche (W)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes

Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

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

Bebauungsplan Nr. 233 "Seniorenwohnanlage Sieverner Straße", Ortschaft Langer
der Stadt Geestland