

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 „KREIDEESEEBLICK“



BEGRÜNDUNG

- ABSCHRIFT -

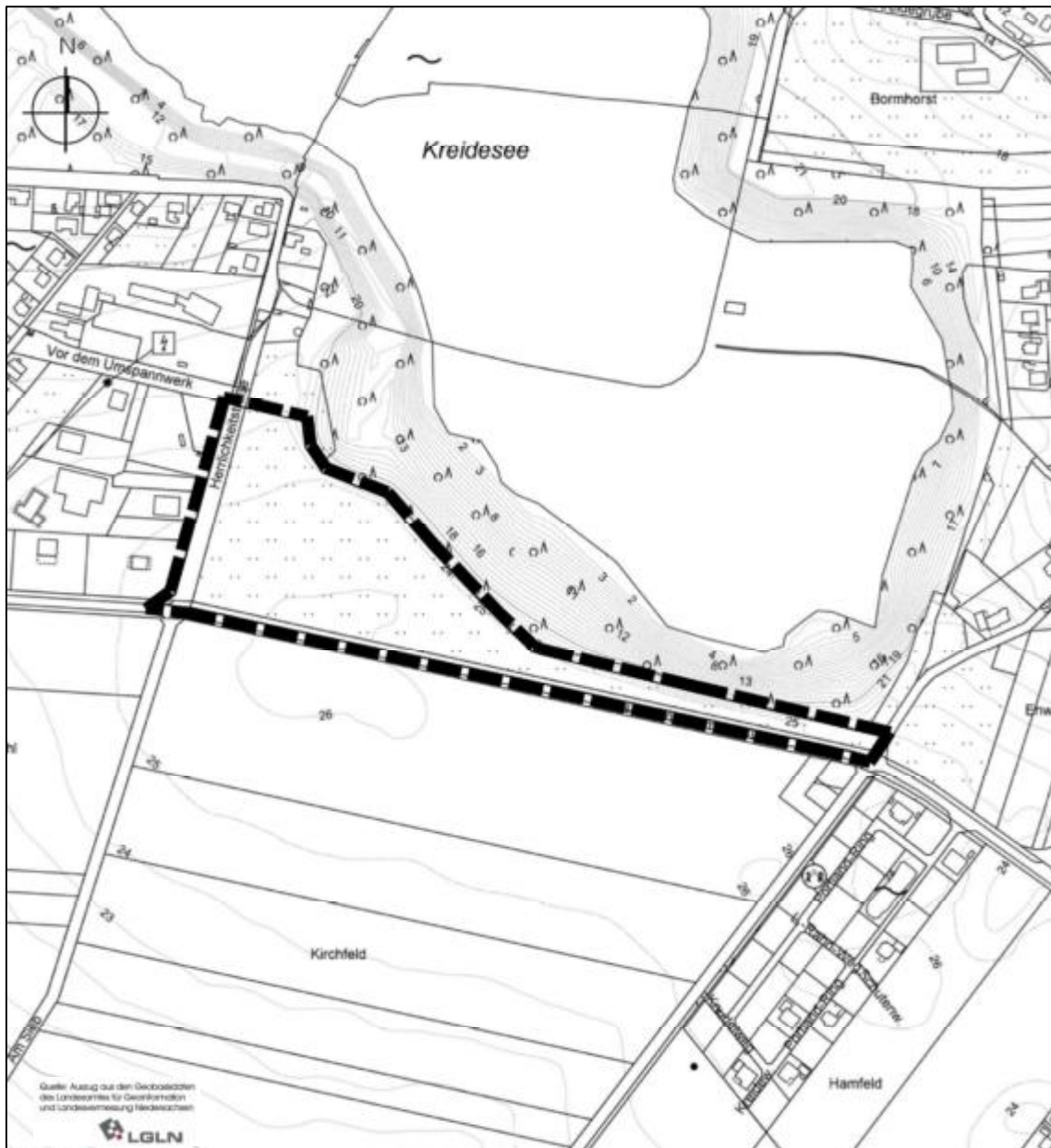
INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. H 53	4
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	5
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	8
4.3 Ziel und Zweck der Planung	9
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
5.3 Grünstrukturen	12
5.4 Städtebauliche Flächenbilanz	13
6. IMMISSIONSSCHUTZ	13
7. STANDSICHERHEIT DER KREIDEESEEBÖSCHUNG	17
8. UMWELTBERICHT	20
8.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung	20
8.2 Übersicht über das Plangebiet	22
8.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario	22
8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
8.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
8.6 Geprüfte Planungsvarianten	35
8.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	36
8.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	37
8.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
8.10 Zusammenfassung	41
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	41
10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	43
11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	44
12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	44
13. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	47
14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	47
15. BODENORDNUNG	51
16. VERFAHREN	51
17. ANHANG	53
• Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“, Stadt Hemmoor (Auszug) • Planzeichenerklärung • Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen • Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor - Pflege- u. Entwicklungskonzept (05.2004) • Erklärung einer Baulast vom 21.03.2022 • Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen • Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Elsa-Brändström-Straße in 21745 Hemmoor - TED GmbH, Bremerhaven 03.2021 • Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor - TED GmbH, Bremerhaven 07.2021 • BV Kreideseeblick, Hemmoor - Gutachten über die Ergebnisse von Standsicherheitsberechnungen - BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021 • BV Kreideseeblick Hemmoor - 2. Gutachten: Ergebnisse ergänzender Standsicherheitsuntersuchungen - BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 08.2021	

- Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes - Potenzialabschätzung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. H 84 Hemmoor "Kreideseeblick" - Ing. Büro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart 08.2021

1. EINFÜHRUNG

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zur Entwicklung eines Wohngebietes im Süden des Kreidesees gefasst.

Dem Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

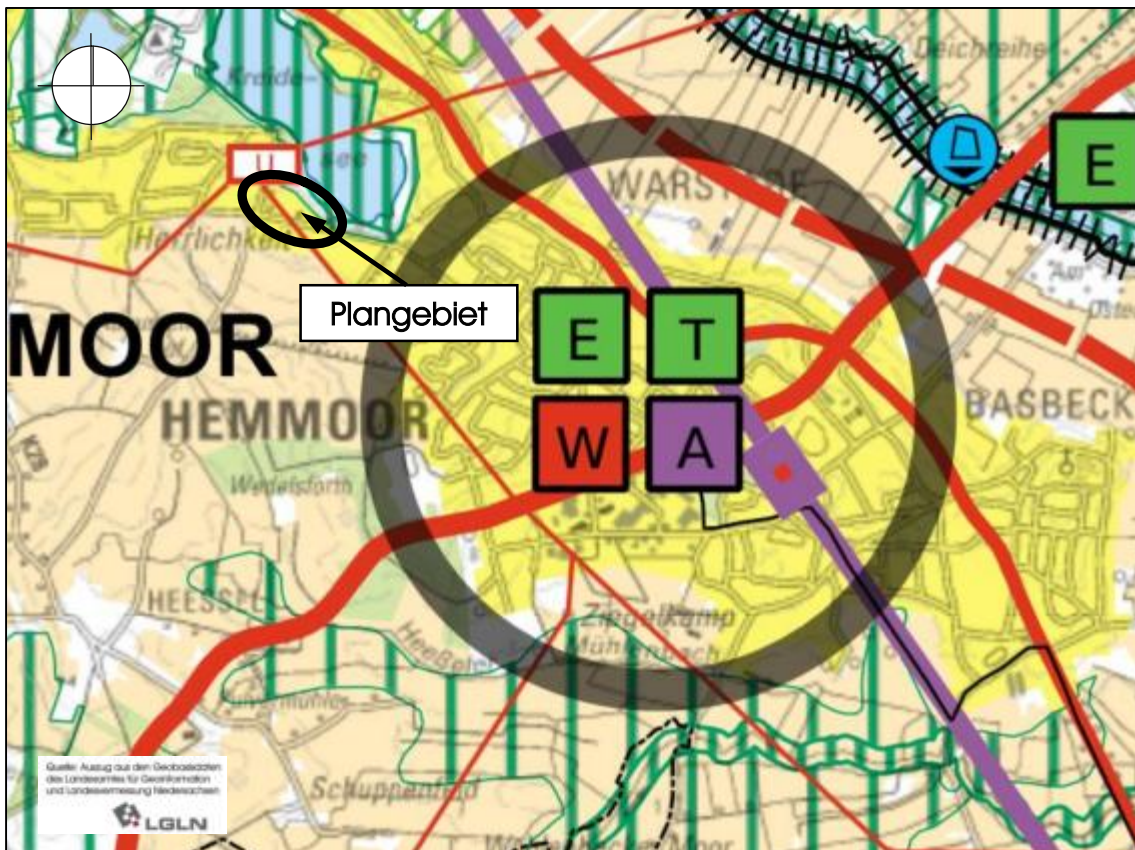
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im RROP dargestellten zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hemmoor. Der Kreidesee einschließlich seines nördlichen und westlichen Teils der Böschung ist als Vorranggebiet "Natur und Landschaft" dargestellt. Die südliche Böschung ist als Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Trasse der Hochspannungsfreileitung ist als Vorranggebiet "Leitungstrasse" gesichert worden.



Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes und der Bereitstellung von Bauland soll die weiterhin anhaltende Nachfrage in Hemmoor nach Baugrundstücken gedeckt werden und ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken in unterschiedlicher Lage, Struktur sowie Gestaltung generiert werden. Das Mittelzentrum Hemmoor erfüllt mit der vorliegenden Planung eines im zentralen Sied-

lungsgebiet liegenden Wohnbaugebietes somit die im RROP festgelegte Aufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten".

Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes "Leitungstrasse" ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Trasse der Stromfreileitung in südwestliche Richtung verlegt wurde und die Wohnbebauung einen hinreichenden Sicherheitsabstand einhält.

Mit der Planung werden sich keine negativen Auswirkungen auf das im Bereich des Kreidesees festgelegte Vorranggebiet "Natur und Landschaft" ergeben, da die geplante Wohnbebauung mind. 50,00 m vom Vorranggebiet entfernt liegt, der Böschungsbereich keiner Nutzung oder Bebauung zugeführt wird und der nach § 61 Abs. 1 BNatSchG bei Gewässern III. Ordnung einzuhaltende Abstand von 50,00 m zur Uferlinie berücksichtigt wird. Der südliche Böschungsbereich des Kreidesees wird für die Bebauung nicht in Anspruch genommen, so dass eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes "Natur und Landschaft" nicht zu erwarten ist. Dies auch unter dem Aspekt, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" bereits eine bauliche Entwicklung zulässig ist.

Bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft wird auf Kap. 12 verwiesen.

2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee"

Für das Plangebiet ist der seit 2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" der Stadt Hemmoor maßgeblich.



Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" gem. § 10 BauNVO fest. Zulässig ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Firsthöhe von 6,00 m. Des Weiteren ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt worden. Für die Erschließung ist ausgehend von der Herrlichkeitstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) vorgesehen worden.

Entlang der Herrlichkeitstraße und der Elsa-Brändström-Straße sind 15,00 m breite Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

Immissionsschutz-Gesetzes festgesetzt worden, in der bepflanzte Lärmschutzwälle angelegt werden sollten.

Die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Herrlichkeitstraße wird auf der Ostseite von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitendes Grün" begleitet. Die vorhandenen größeren Laubbäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Des Weiteren ist am Ende der Planstraße ein Spielplatz als öffentliche Grünfläche vorgesehen worden. Nördlich des Sonstigen Sondergebietes (SO) finden sich ein Regenrückhaltebecken und an der Böschungsoberkante eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die im Südwesten verlaufende Hochspannungsfreileitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen worden. Abstandsflächen zwischen der Wochenendhausbebauung und der Freileitung wurden nicht festgelegt.

Darüber hinaus sind für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" auf dem Areal des Kreideseegeländes externe Kompensationsflächen vorgesehen worden.

2.3 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.

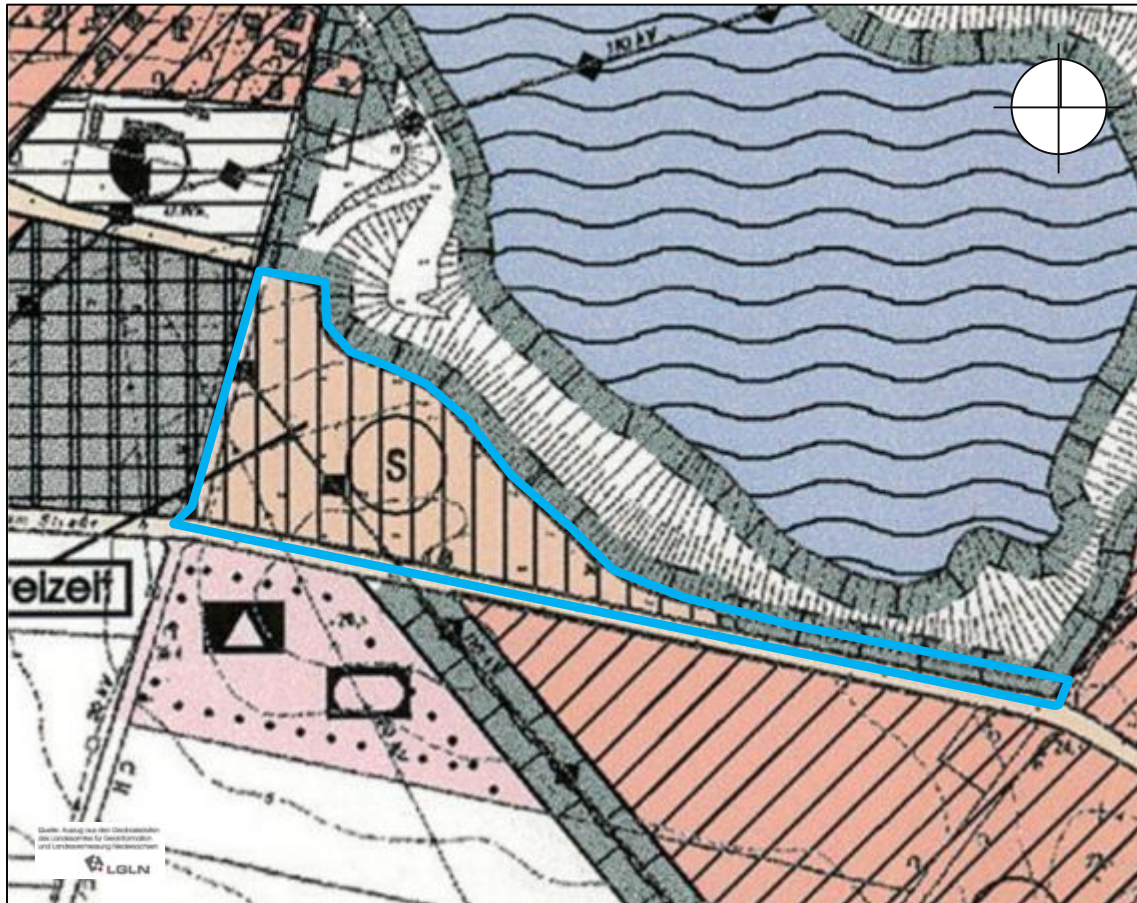
Die Stadt Hemmoor hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die Stadt Hemmoor nutzt das im zentralen Siedlungsbereich vorhandene Flächenpotenzial für die Realisierung eines Wohngebietes in besonderer Lage. Da im überwiegenden Bereich des Plangebietes aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" bereits eine Wochenendhausbebauung sowie die Anlage von Kompensationsflächen zulässig sind, erfolgt planungsbedingt keine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das geplante Wohngebiet. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist aufgrund seiner geringen Flächengröße und dem Zuschnitt der Fläche für die Landwirtschaft nur von untergeordneter Bedeutung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Eingriffskompensation erfolgt überwiegend im Plangebiet oder im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor. Letzterer bietet die Möglichkeit, dass Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch die Landwirtschaft erbracht werden können und die Flächen nicht vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Hemmoor weist für den Bereich des Plangebietes überwiegend Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" aus. Im östlichen Teil finden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Elsa-Brändström-Straße ist ferner als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen worden. Im Südwesten quert eine oberirdische Hauptversorgungsleitung "Elektrizität" das Plangebiet.

Westlich des Plangebietes finden sich gewerbliche Bauflächen, während südlich an die Elsa-Brandström-Straße Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen.



ohne Maßstab

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

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die Realisierung der geplanten Wohngebietes einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor, in der anstatt der Sonderbaufläche (S) eine Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Die Samtgemeinde Hemmoor führt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor durch, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die geplante öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes ist im Umfang geringfügig, so dass es hier keiner Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.



Planzeichenerklärung

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



1.1. Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

8. Hauptversorgungsleitungen - Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Elektrizitätsleitung - oberirdisch (nachrichtlich)

15. Sonstige Planzeichen:



15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Fläp-Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SAMTGEMEINDE HEMMOOR

LANDESKREIS CUXHAVEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 27. ÄNDERUNG -

IN DER MITGLIEDSGEMEINDE STADT HEMMOOR

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR ARCHITEKTUR · STÄDTBAU · ÖKOLOGIE AM HUBERTS 22, 21133 HEMMOOR

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor umfasst einen Teil des Flurstücks 89/10 der Flur 5, eine Teilfläche des Flurstücks 1/1 der Flur 15 sowie das Flurstück 6 und einen Teil des Flurstücks 5 der Flur 17 in der Gemarkung Warstade.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" hat insgesamt eine Fläche von rund 3,699 ha.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet" unwirksam.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Der Planbereich liegt im Stadtteil Warstade nördlich der Elsa-Brändström-Straße und östlich der Herrlichkeitstraße. Im Norden und Nordwesten befindet sich der Kreidesee (Gewässer III. Ordnung) mit seinen Böschungsbereichen, so dass eine landschaftlich reizvolle Lage mit Blickbeziehungen zum Kreidesee vorhanden ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch Grünlandflächen eingenommen, die zur Böschung des Kreidesees hin durch eine niedrige Verwallung begrenzt werden. Im Westen der Grünlandflächen finden sich ferner Bodenablagerungen in Form von einzelnen Wallabschnitten sowie ein Baustellenbereich mit Offenbodenarealen und flächenhaftem Bodenaushub. Darüber hinaus ist im Nahbereich der Herrlichkeitstraße der Gittermast einer 110 kV-Freileitung vorhanden, die den Südwesten des Plangebietes quert. Der gesamte Bereich des Kreidesees einschließlich des Plangebietes ist von einem Zaun umgeben.

Im Bereich der westlich verlaufenden Herrlichkeitstraße sowie entlang der Nordseite Elsa-Brändström-Straße finden sich im unbefestigten Straßenseitenräume Einzelbäume sowie Strauchbestände. Die Elsa-Brändström-Straße wird im Norden überdies von einem schmalen Fuß- und Radweg begleitet, der in Richtung Innenstadt sowie an die Ostseite des Kreidesees führt. Die nördlich des Plangebietes befindliche Südböschung des Kreidesees zeichnet sich durch eine relativ flache Neigung mit einem teils bewegten Kleinrelief und den Wechsel von Gehölzbeständen und gehölzarmen Gras- und Krautfluren aus.

Westlich der Herrlichkeitstraße befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer Kontingentierung hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Immissionen. Kennzeichnend für diese gewerblichen Nutzungen sind funktionale, ein- und zweigeschossige Betriebsgebäude mit umfangreichen befestigten Lager- und Außenflächen. Nördlich des Gewerbegebietes existiert ferner ein Umspannwerk. Die südlich der Elsa-Brändström-Straße liegenden Flächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt und durch vorhandene Wege erschlossen. Das in Realisierung befindliche Neubaugebiet "Am Kirchfeld" mit einer eingeschossigen Wohnbebauung liegt südöstlich des Plangebietes. Weitere Wohnhäuser sind außerdem nördlich des Plangebietes entlang der Herrlichkeitstraße zu finden.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit ausgehend von der Herrlichkeitstraße über eine private Flurstückszufahrt. Darüber hinaus besteht nur eine sehr eingeschränkte Zugänglichkeit von Norden über das Gelände des Kreidesees. Das Zentrum der Stadt Hemmoor mit fachärztlicher Versorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben sowie Verwaltungseinrichtungen ist nur rd. 1,0 km vom Plangebiet entfernt, so dass die wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar sind.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven, noch stadtzentrumsnahen Wohngebietes in der landschaftlich sehr reizvollen Lage am Kreidesee zu schaffen. Aufgrund der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen sowie der sich verändernden Wohnansprüche möchte die Stadt Hemmoor Wohngebiete mit unterschiedlicher Struktur und Gestaltung entwickeln, um auch künftig Handlungsoptionen bezüglich der Flächenverfügbarkeit zu besitzen.

Das Baukonzept sieht eine hinsichtlich der Gebäudehöhe und Geschossigkeit gestaffelte Bebauung vor, so dass höhere mehrgeschossige Gebäude an der Elsa-Brandström-Straße und niedrigere Baukörper in Richtung Kreidesee entstehen werden. Mit der Staffelung wird der besonderen Lage am Kreidesee Rechnung getragen und die Blickmöglichkeiten zum See für eine möglichst große Zahl von Wohnungen gewährleistet. Insgesamt können rund 14 bis 15 Grundstücke für ein- und mehrgeschossige Wohngebäude innerhalb des Plangebietes entstehen.

Mit der Planung wird zudem im Mittelzentrum Hemmoor ein attraktives Angebot an Baugrundstücken generiert, so dass sich auch mittelfristig ein bedarfsorientiertes, über die Nachfrage hinausgehendes Angebot an Bauland bietet. Insofern verzichtet die Stadt Hemmoor in Abstimmung mit dem Investor auf die Umsetzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 bislang vorgesehenen Wochenendhausgebietes, zumal hierfür eigentümerseitig keine Realisierungspläne mehr vorliegen.

Um die Aufenthaltsqualität zu fördern und die Erlebbarkeit des Kreidesees für die Bewohner und die örtliche Bevölkerung zu verbessern, ist im Osten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit parkähnlichem Charakter konzipiert worden. Der an das Plangebiet angrenzende Böschungsbereich des Kreidesees soll jedoch aus ökologischen Gründen sowie mit Blick auf die Standsicherheit von baulichen Anlagen sowie weitergehenden Erholungsnutzungen freigehalten werden.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der westlich verlaufenden Herrlichkeitstraße über eine neu zu errichtende öffentliche Straße. Eine direkte Erschließung von neu entstehenden Baugrundstücken über die südlich verlaufende Elsa-Brandström-Straße ist nicht vorgesehen, um Gefahrensituationen im Bereich der öffentlichen Straße durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge zu vermeiden. Auf die Anbindung der Planstraße an die Elsa-Brandström-Straße ist verzichtet worden, um dem Entstehen eines Durchgangsverkehrs im Plangebiet entgegenzuwirken.

Die Planstraße erhält entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet eine Breite von 7,00 m und wird mit einer für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet. Unter Berücksichtigung der Schleppkurven von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ist eine Aufweitung im Zufahrtsbereich zur Herrlichkeitstraße konzipiert worden. Von der öffentlichen Planstraße zweigt zur Erschließung von Bauflächen in nördliche Richtung eine 4,00 m private Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ab.

Ergänzend ist ferner entlang der Elsa-Brandström-Straße eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um den vorhandenen schmalen Fußweg- und Radweg nach Norden erweitern zu können, die Nutzbarkeit zu verbessern und Gefahrensituationen beim Begegnen zu reduzieren. Der Fuß- und Radweg ist überdies mit der Planstraße im Bereich der Wendeanlage verbunden worden, um auch eine fußläufige Anbindung an das Plangebiet zu ermöglichen.

Die Herrlichkeitstraße ist entsprechend ihrer Funktion für die Erschließung des Plangebietes sowie der an sie angeschlossenen Siedlungsbereiche als öffentliche Straße festgesetzt worden. Der auf der Ostseite vorhandene breite, unbefestigte Straßenseitenraum mit Einzelbäumen und Gebüsch bleibt bestehen und wird als verkehrsbegleitendes Grün dargestellt.

Mit Blick auf die zulässigen mehrgeschossigen Gebäude im WA 2 und WA 3, in denen mehrere Wohneinheiten entstehen können, ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Südwesten des Plangebietes eine private Fläche für Stellplätze sowie eine Garagen- und Carportanlage konzipiert worden. Damit sollen die Baugrundstücke von Versiegelungen freigehalten und der interne Verkehr im Plangebiet reduziert werden. Gleichwohl können auf den privaten Baugrundstücken im WA 2 und WA 3 die notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und Kurzzeitparker bereitgestellt werden. Im Übrigen sollen im WA 1 die für die zulässigen Nutzungen geforderten Stellplätze gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor allem auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

Mit Blick auf die Inklusion sollte bei der Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstellplätze nach Möglichkeit die DIN 18040-3 "Barrierefreies Bauen - Öffentlicher Verkehr und Freiraum" Berücksichtigung finden.

Über die Elsa-Brändström-Straße und die anschließende Schützenstraße ist eine Anbindung an die B 495 sowie die B 73 und damit an den überregionalen Verkehr gegeben.

Das Plangebiet ist über den Bahnhof der Stadt Hemmoor, den KVG-Busverkehr, das Anrufsammel-Taxi der Samtgemeinde Hemmoor sowie den Bürgerbus und entsprechende Umstiegsmöglichkeiten gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Fußläufig erreichbare Haltestellen des Busverkehrs finden sich an der Elsa-Brändström-Straße rd. 490 m westlich und ca. 710 m südöstlich des Plangebietes sowie etwa 680 m entfernt am Alten Postweg.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln und die Ansiedlung störender Nutzungen zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit Blick auf das Baukonzept und die vorgesehene Staffelung der Neubebauung erfolgt eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in die drei Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 mit unterschiedlichen Bauweisen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen.

Im WA 3 im Süden des Plangebietes ist eine dreigeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen, so dass auch Gebäude bzw. Wohnanlagen mit mehreren Wohneinheiten entstehen können und auch für einen größeren Personenkreis das Wohnen in attraktiver Lage bzw. mit Blick auf den Kreidesee möglich wird. Die Gebäude dürfen im WA 3 aufgrund der Geschossigkeit eine maximale Höhe von 11,50 m erreichen.

Im Bereich der unmittelbar nördlich angrenzenden Bauflächen des WA 2 werden dann die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse reduziert, um für die angrenzenden dreigeschossigen Gebäude weiterhin Blickbeziehungen zum Kreidesee zu ermöglichen. Im WA 2 sind daher zweigeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser mit einer Gebäudehöhe von max. 10,00 m zulässig. Damit wird zugleich den Anforderungen an moderne Wohnformen, z. B. zweigeschossige Stadtvillen mit ein- und zwei Wohneinheiten, Rechnung getragen.

Im Nahbereich der Kreideseeböschung erfolgt dann aufgrund des Überganges zum freien Landschaftsraum eine Veränderung der Bauweise sowie eine Reduzierung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe. Das Baukonzept sieht im WA 1 somit nur noch eine eingeschossige Bebauung mit

Einzel- und Doppelhäusern mit einer Höhe von 8,50 m vor, wodurch in landschaftlich reizvoller Lage Baugrundstücken für sog. "Einfamilienhäuser" angeboten werden können.

Um eine optimale Nutzung der verfügbaren Bauflächen und eine bestmögliche Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgelegt worden. Um den Versiegelungsgrad und den Oberflächenwasserabfluss jedoch zu reduzieren, darf die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebenanlagen) nur um max. 30 % überschritten werden. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass im Südwesten des Plangebietes ein Gemeinschaftsstellplatz konzipiert wurde und daher auf den privaten Baugrundstücken weniger versiegelte Fläche für Kfz-Stellplätze benötigt wird.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen im WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück - bestimmt worden.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich zum einen eine möglichst große Flexibilität für die geplante Neubebauung ergibt und bei Bedarf auch größere Grundstücke für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten parzellierbar sind. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den GFL-Fläche halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von 3,00 m bis 5,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Baukörpern an die Erschließungsanlagen verhindert wird. Zur Mitte der Trasse der Hochspannungsfreileitung halten die Baugrenzen einen Sicherheitsabstand von 25,00 m ein.

Darüber hinaus ist bei der Festlegung der Baugrenzen aus Gründen der Standsicherheit der Kreideseeböschung ein Abstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante festgelegt worden. Im Bereich der Abstandsfläche ist eine 5,00 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Übrigen sind in den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen, Terrassen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Nebengebäude nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und die vorgenannten Abstände zum Böschungsbereich und den Erschließungsanlagen nicht unterschritten werden.

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

Ferner ist bestimmt worden, dass bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports Flachdächer sowie Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Zusammenhang mit Solarmodulen zur Wärme- und/ oder Stromgewinnung auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird oder vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mehr als 50% beträgt. 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. Durch den Einsatz von Solarenergie kann der Verbrauch fossiler Brennstoffe gesenkt und damit dem Klimaschutz verstärkt Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen lassen hierzu eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur alternativen Energiegewinnung gut geeignet.

5.3 Grünstrukturen

Zur Entwicklung von Freiraum- und Aufenthaltsqualität ist um östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen, in der durch die Anlage eines Weges und parkähnlichen Möblierungen die Blickmöglichkeiten und damit die Erlebbarkeit des Kreidesees verbessert werden sollen.

Der auf der Ostseite der Herrlichkeitstraße vorhandene unbefestigte Straßenseitenraum mit seinem Gehölzbestand ist als verkehrsbegleitendes Grün dargestellt worden, um die vorhandene Durchgrünung und die Gehölzstrukturen zu erhalten. Hier sind als Kompensation für den Verlust eines Weißdornstrauches im Bereich der Bauflächen zudem Weißdornsträucher zu pflanzen. Die auf den verbleibenden Flächen vorhandenen Gras- und Staudenfluren sind zu erhalten und können alle 2 bis 3 Jahre einmal gemäht werden.

Im Anschluss an das verkehrsbegleitende Grün finden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Abschirmung gegenüber dem westlich liegenden Gewerbegebiet dienen und die randliche Eingrünung des Plangebietes unterstützen. Daher ist auf der Fläche eine Initialpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Verwallungen sind als Sichtschutz sowie aus Gründen des Immissionsschutzes zu erhalten und in die Bepflanzung zu integrieren. Dabei können im Bereich der Leitungstrasse niedriger wachsende Gebüsch (z. B. Wuchshöhen: Ginster - ca. 1,50 bis 2,00 m, Hundsrose - ca. 2,00 bis 3,00 m, Weißdorn - ca. 2,00 bis 4,00 m, Schwarzer Holunder - ca. 2,00 - 3,00 m) gepflanzt werden, so dass ständige Rückschnitte nicht erforderlich werden und eine weitgehend naturnahe Entwicklung der Gehölzstrukturen zu erwarten ist. Mit Blick auf die Sicherheitsanforderungen der Hochspannungsfreileitung dürfen die Sträucher bei Bedarf allerdings zurückgeschnitten werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerdem die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung zulässig, um die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, wird die konkrete Lage der Regenrückhaltung und ihre Ausgestaltung in Abhängigkeit von der notwendigen Größe und erschließungstechnischer Aspekte (z. B. Anbindung an die Regenwasserkanalisation) erst in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung festgelegt.

Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen sind am südlichen Rand des Plangebiets privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen worden, um eine landschaftliche Einbindung der Neubebauung zu erreichen. In den Pflanzonen sind daher naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Naturraumtypisch bedeutet dabei, dass es sich um mindestens zweireihige Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern handelt und verschiedene Straucharten zu verwenden sind.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen als Sicherheitszone entlang der Kreideseeböschung. Erdarbeiten sind hier nicht zulässig. Daher sind die vorhandene kleine Verwallung und die Gras- und Staudenfluren dauerhaft zu erhalten. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Zugleich bleiben die Blickmöglichkeiten in Richtung Kreidesees für die künftigen Bewohner bestehen, so dass die Grundstücke an Attraktivität gewinnen.

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

Schotter- und Kiesgärten bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. 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 entlang der Herrlichkeitstraße und der Elsa-Brändström-Straße vorhandenen größeren Laubbäume sind zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als zu "erhalten" festgesetzt worden.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da sich westlich und südöstlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung in den Wohngebieten "Am Kirchfeld" und "Grenzweg" insgesamt zwei fußläufig erreichbare öffentliche Spielplätze befinden. Insofern wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der im Plangebiet künftig lebenden Kinder hinreichend Rechnung getragen.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1, 2 und 3) <i>- darin Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ca. 2.367 m²</i>	19.837
öffentliche Straßenverkehrsflächen - neue Planstraße	2.065
öffentliche Straßenverkehrsflächen - Herrlichkeitstraße	1.071
öffentliche Verkehrsflächen - Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	3.379
GFL-Fläche	186
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.222
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Carports/ Garagen	1.565
öffentliche Grünfläche "verkehrsbegleitenden Grün"	1.342
öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	4.330
gesamt	36.997

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Bauleitplanung ist eine Schalltechnische Untersuchung durch die ted GmbH Bremerhaven, 03.2021 erstellt worden. Im Rahmen der Untersuchung sind die durch die Kfz-Verkehre auf der Elsa-Brändström-Straße verursachten Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelt und beurteilt worden. Weiterhin ist die durch das westlich gelegene Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes zu erwartende Geräuschemissionssituation ermittelt und beurteilt worden. Darüber hinaus wurden die durch eine Hochspannungsleitung (110-kV-Freileitung) im Plangebiet zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen untersucht werden.

Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehre

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden Elsa-Brändström-Straße teilweise überschritten werden.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II, III, IV und V nach DIN 4109-1 befindet.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach Abschnitt 4.4 der DIN 4109-2 zu erbringen, dass die Anforderungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1, die sich für die

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1



Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Geräuschimmissionen durch gewerbliche Nutzungen

Im Baufeld WA 1 soll eine maximale Gebäudehöhe von $GH = 8,50$ m festgelegt werden. Die Immissionsraster in den für das Baufeld WA 1 relevanten Höhen von 2,5 m, 5 m und 7,5 m über Geländeoberkante zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags und nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Im Baufeld WA 2/ WA 3 werden tags und nachts in allen betrachteten Höhen sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten.

Geräuschemissionen der 110-kV-Freileitung

Die durch den Betrieb der Freileitung bei ungünstigen Witterungsbedingungen bedingten Immissionspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 40 dB(A) in der Nachtzeit in einem Abstand von 25 m zu Leitungsachse in Höhen von 2 m, 5 m, 8 m und 11 m signifikant um mindestens 20 dB.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf der Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen der Schallimmissionsprognose (ted GmbH, Bremerhaven 03.2021) ist folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden Elsa-Brändström-Straße teilweise überschritten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
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(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w\text{ ges}}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w\text{ ges}}$ in dB ermittelt sich wie folgt:

$$R'_{w\text{ ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

L_a	maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
$K_{\text{Raumart}} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{\text{Raumart}} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{\text{Raumart}} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w\text{ ges}} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w\text{ ges}} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

Des Weiteren ist in die Planzeichnung eine Darstellung mit den im Plangebiet zu beachtenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 enthalten.

Aufgrund der festgelegten Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 53 vorgesehene Anlage von Lärmschutzwällen entlang der Elsa-Brändström-Straße kann daher künftig verzichtet werden. Die Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, Bremerhaven 03.2021) ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Geräuschimmissionen des Umspannwerkes

Nordwestlich des Plangebietes wird ein Umspannwerk betrieben. Die ted GmbH (07.2021) hat daher ergänzende Betrachtungen bzgl. der durch den Betrieb eines Umspannwerkes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen im Hinblick auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. H 84 durchgeführt.

Da der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 in der Nacht um 15 dB geringer ist, als am Tag, ist mit der Betrachtung der kritischeren Nachtzeit auch der Betrieb des Umspannwerkes am Tage abgedeckt.

Zur Abschätzung der durch den Betrieb des Umspannwerkes zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine Flächenschallquelle berücksichtigt. Das Umspannwerk wurde so mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 im Bereich der westlich und südwestlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sowie im gemäß B-Plan Nr. H 53 ausgewiesenen SO „Wochenendhausgebiet“, unter Berücksichtigung der plangebenden gewerblichen Vorbelastung durch das Gewerbegebiet, gerade eingehalten werden.

Auf dieser Basis wurde für das Umspannwerk ein flächenbezogener Schalleistungspegel von LWA“, nachts = 45 dB(A)/m² für eine Fläche von etwa 5.860 m² ermittelt. Dies entspricht etwa einem Schalleistungspegel von etwa 83 dB(A). Erfahrungsgemäß sind die durch Transformatoren bedingten Geräuschimmissionen am prägnantesten in einem Umspannwerk. Das Luftbild zeigt zwei Transformatoren im Außenbereich des Umspannwerkes. Die Schalleistung von 110 KV-Transformatoren kann auf Basis von Literaturangaben mit 75 dB(A) - 85 dB(A) angegeben werden. Insofern ist der ermittelte Ansatz von 45 dB(A)/m² nachts durchaus plausibel für das betrachtete Umspannwerk.

Die Emissionsansätze für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 42 gingen, wie in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 dargestellt, in die Berechnungen ein.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die westlich gelegenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42, 1. Änderung sowie durch den für das Grundstück des Umspannwerkes ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden schalltechnische Berechnungen in Bezug auf einen Immissionsort IO 1 durchgeführt. Der Immissionsort IO 1 wurde in dem gemäß Vorentwurf des B-Plans Nr. H 84 für Bebauungen vorgesehenen Bereich an der Stelle berücksichtigt, an der am ehesten eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 zu erwarten ist.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 nachts durch den Betrieb des Umspannwerkes sowie die plangebenden Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in allen betrachteten Höhen mindestens eingehalten wird. Die Immissionspegel des Umspannwerkes unterschreiten den Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 nachts um mindestens 8 dB. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit im Bereich des Plangebietes gewährleistet.

26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder

Das Umspannwerk befindet sich nordwestlich des Plangebietes nördlich der Straße "Vor dem Umspannwerk". Für Umspannwerke sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) maßgeblich.

Die Grenzwerte der 26. BImSchV sind bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Änderung von Hoch- und Niederfrequenzanlagen sowie Gleichstromanlagen zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität einzuhalten. Insofern sind beim Betrieb des Umspannwerkes keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Bereich benachbarter schutzwürdiger Bebauungen/ Nutzungen zu erwarten.

Darüber hinaus liegen vorhandene schutzwürdige Wohnbebauungen (z. B. an der Straße "Querpfahl", südlich der Straße "Vor dem Umspannwerk", nördlich des Umspannwerkes), auf die nach der 26. BImSchV beim Betrieb des Umspannwerkes bereits Rücksicht genommen werden muss, zudem näher oder in vergleichbarer Entfernung zum Standort des Umspannwerkes als das im Plangebiet vorgesehene Wohngebiet.

Aufgrund der zwingenden Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV bei den in der Umgebung liegenden Wohnnutzungen, ist auch im Bereich des Plangebietes eine hinreichender Schutz vor Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder bzw. Strahlung gegeben.

Laut den "Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV bzw. der Verordnung über elektromagnetische Felder" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom September 2014 ist zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu Orten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen (z. B. zum Wohnen) bestimmt sind, bei 110 kV-Stromfreileitungen ein Abstand von 10,00 m und bei 380 kV-Leitungen ein Abstand von 20,00 m einzuhalten. Die im Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von mehr als 10,00 m zur 110 kV-Stromleitung ein, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.

Da die im Bereich der Stromfreileitungstrasse geplante Stellplatz-, Garagen- und Carportanlage nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dient, sind hier keine negativen Auswirkungen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Stromfreileitung zu erwarten. Abstände zur Stromfreileitung sind hier nicht einzuhalten.

7. STANDSICHERHEIT DER KREIDEESEEBÖSCHUNG

Laut Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor ist eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert worden, die vorläufig von Bebauung freizuhalten wäre. Von der "Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor" (1991) wurde hierzu im südlichen Böschungsbereich des Kreidesees eine 50,00 m breite Sicherheitszone, gemessen von der Böschungsoberkante, empfohlen.

Die Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet lediglich die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde. Nach den Empfehlungen der Gutachter ist eine Bebauung in der Standsicherheitszone im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zulässig (s. Planfeststellungsbeschluss v. 20.11.1996, Seite 16).

Aufgrund der räumliche Lage des Plangebietes im Nahbereich der Böschung des Kreidesees sind daher Standsicherheitsberechnungen durch die BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021, durchgeführt worden.

Zur Ergänzung der Kartengrundlage im unteren Böschungsbereich wurden insgesamt 61 Lage- und Höhenpunkte mittels Präzisions-GPS eingemessen. Auf dieser Datenbasis wurde ein digitales Geländemodell erstellt, aus dem die Böschungsprofile durch Verschneidung gewonnen wurden.

Durch das Büro Dr. U. Lade, Hechthausen-Bornberg sind ferner drei Rammkernsondierungen bis auf eine Maximaltiefe von 15 m unter Gelände niedergebracht und dem Gutachter zur Verfügung gestellt worden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse sowie der in Abschnitt 2 des Gutachtens genannten Unterlagen wurden Standsicherheitsberechnungen nach EC7 durchgeführt.

Im Gegensatz zu einigen älteren Normen, die bei früheren Untersuchungen der Standsicherheitsverhältnisse an der Kreidegrube Hemmoor zur Anwendung kamen, geht die derzeit gültige Normung nach Eurocode EC7 nicht mehr vom globalen Sicherheitskonzept, sondern vom Teilsicherheitskonzept aus.

Die Untersuchungen zur Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens „Kreideseeblick“ entlang der Elsa-Brandström-Straße in Hemmoor kommen zu folgenden Ergebnissen:

1. Der Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht oberflächennah aus Geschiebeböden unter Böden bzw. Decksanden. Darunter folgen bis zur Oberfläche der Kreide Sande mit einer älteren Geschiebelehm-lage. Im Osten schaltet sich zwischen dem oberen Geschiebemergel und den Sanden eine Schicht aus feinsandigem Schluff ein.
2. Der Seewasserspiegel befindet sich im Bereich von ca. NHN +/- 0,0 m.
3. Die oberflächennahe Geschiebemergelschicht behindert die Grundwasserneubildung lokal sehr wirksam. Hier ist mit dem Auftreten von oberflächennahem Stauwasser zu rechnen.
4. Nach den Ergebnissen der hier durchgeführten Rammkernsondierungen sowie älterer Untersuchungen ist davon auszugehen, dass sich der Grundwasserspiegel in etwa im Bereich des Seewasserspiegels befindet. Damit ist er für die Böschungssicherheit im untersuchten Bereich nicht relevant.
5. Wenn überhaupt, ist auf der tieferen Geschiebelehm-lage nur phasenweise mit einem sehr geringen Vorkommen von Stauwasser zu rechnen.
6. Die Standsicherheitsverhältnisse der Böschung sind ausreichend im Sinne der Norm und weisen auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven auf.
7. Trotz der Sicherheitsreserven wird empfohlen, die hier vorgelegten Standsicherheitsberechnungen für das ungünstigste Profil 3 zu verifizieren.
8. Es wird empfohlen, parallel zur Böschungsschulter einen 10 m breiten Streifen vor Erosion zu schützen und von Bebauung freizuhalten.
9. Eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund darf nicht in Böschungsnähe erfolgen.

Aus statischen Gründen, die bei der Berechnung der Böschungssicherheit zugrundegelegt werden, ergibt sich keine Notwendigkeit zu weiteren Empfehlungen. Im Vergleich zum Eigengewicht der Böschung erscheint die Einwirkung aus einer zusätzlichen Bauwerksbelastung sehr gering.

Die Standsicherheitsberechnungen (BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021) sind der Begründung im Anhang beigelegt.

Ergebnisse ergänzender Standsicherheitsuntersuchungen

Die für das Plangebiet durchgeführte Standsicherheitsuntersuchung ist durch BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 09.2021 um eine Standsicherheitsberechnung ergänzt worden, um den Lasteintragen durch die geplanten Gebäude zu berücksichtigen.

Dabei wird von den Einwirkungen einer äußeren Belastung ausgegangen, bei der es sich sowohl um die permanent wirkenden Bauwerkslasten als auch um nur temporär wirkende Lasten aus dem Baustellenbetrieb (wie z.B. durch LKWs, Baumaschinen oder Krane) handeln kann.

Da die genaue Bauwerksausführung sowie die daraus resultierenden Bauwerkslasten, die unterhalb der jeweiligen Fundamentsohlen in den Untergrund eingetragen werden, noch nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Bauwerkslasten im Bereich der bei den vorliegenden Unter-

grundverhältnissen maximal möglichen Werten liegen. Bei einer Bauwerksausführung, die zu geringeren Lasteinträgen in den Untergrund führt, werden durch diese Vorgehensweise zusätzliche und in der Berechnung nicht berücksichtigte Sicherheitsreserven geschaffen. Die Annahme eines sehr hohen Lasteintrages aus den Bauwerksfundamenten dient dabei nur dem Zweck, die daraus resultierende Auswirkung auf die Standsicherheit der Böschung zu kalkulieren.

Die Standsicherheitsberechnungen wurden für Auflasten von minimal 100 kN/m² bis maximal 1.200 kN/m² durchgeführt.

Die ergänzenden Standsicherheitsuntersuchungen im Bereich des BV Kreideseeblick in Hemmoor haben unter Berücksichtigung unterschiedlicher äußerer Auflasten zu den folgenden Ergebnissen geführt:

1. Unter den zugrundegelegten Randbedingungen (10 m breiter Sicherheitsstreifen) zeigt die Böschung bis zu einer Auflast von ca. 450 kN/m² keine Abhängigkeit von der Höhe der Auflast.
2. Oberhalb dieses Wertes verändert sich die Geometrie der jeweils ungünstigsten Gleitkreise, so dass diese jetzt unterhalb der geplanten Bebauung verlaufen. Dementsprechend zeigt der Ausnutzungsgrad jetzt eine Abhängigkeit von der Höhe der Auflast.
3. Bis zu einer Auflast knapp oberhalb von 1.100 kN/m² errechnen sich ausreichende Standsicherheitsreserven im Sinne der Norm.
4. Es wird empfohlen, diese maximal mögliche Auflast nur bis zu 2/3, d.h. bis zu einem Wert von 730 kN/m² auszunutzen.
5. Alle weiteren Empfehlungen aus dem Vorgutachten (siehe Unterlage 2.8) gelten weiterhin.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Standsicherheitsgutachtens sowie der ergänzenden Untersuchungen halten die Baugrenzen im Norden des Plangebietes einen Abstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante des Kreidesees ein. In dieser Sicherheitszone sind eine von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. In dieser Sicherheitszone sind die Errichtung von baulichen Anlagen, die Durchführung von Erdarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien und das Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Die im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorhandene Vegetationsdecke ist zu erhalten.

Das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine im Westen des Plangebietes verlaufende Regenwasserleitung in ein nördlich der Herrlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine übermäßige Belastung der bereits bestehenden öffentlichen Regenwasserkanalisation zu vermeiden, darf zum einen die im Plangebiet festgesetzte GRZ nur um maximal 30% überschritten werden. Zum anderen darf Oberflächenwasser laut einer Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aus dem Plangebiet nur gedrosselt mit maximal 5 l/sec. abgeführt werden. Hierzu sind im Plangebiet entsprechende Regenrückhaltungen vorzusehen und im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung nachzuweisen. Für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens stehen im Plangebiet die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit Retentionsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken (z. B. Zisternen, Mulden, Teiche) oder im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z. B. unterirdische Regenrückhaltung) zu errichten. Insofern ist eine geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund in Böschungsnähe ist nicht zulässig. Außerdem darf Baustellenwasser sowie Überschusswasser zur Vermeidung von Erosionsschäden nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche abgeleitet werden.

Der Planbereich sowie die Böschungsoberkante des Kreidesees sind aufgemessen worden. Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss wird der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen gegen unbefugtes Betreten abgezaunt. Hierzu ist eine textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen worden.

Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht und durch eine neue Baulast vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidensee Hemmoor mbH sowie mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen:

- regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren
- für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken
- zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Die vorgenannte Baulast einschl. Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung wird auch festgelegt, dass die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt Hemmoor zu begleiten sind, und die Dokumentation in Form eines Protokolls mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen ist. Die Sichtkontrollen werden in eine vertragliche Vereinbarung aufgenommen. Eine Kopie der Baulastenerklärung vom 21.03.2022 ist der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigelegt worden. Die Standsicherheit ist somit gewährleistet.

8. UMWELTBERICHT

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

8.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines landschaftlich reizvoll gelegenen Wohngebietes zu schaffen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	• ca. 3,699 ha
Art der baulichen Nutzung:	• Allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 1,983 ha
Bauweisen und Baudichten:	• Gliederung in die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 • WA 1: Einzel- und Doppelhäuser, 1 Vollgeschoss, Gebäudehöhe von max. 8,50 m • WA 2: Einzelhäuser, 2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe von max. 10,00 m

	• WA 3: Einzelhäuser, 3 Vollgeschosse, Gebäudehöhe von max. 11,50 m • Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 • Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 30 %
Verkehrerschließung:	• Erschließung ausgehend von der Herrlichkeitstraße über eine neu zu errichtende Planstraße - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,206 ha • Verkehrsfläche der Herrlichkeitstraße: ca. 0,107 ha • Gemeinschaftsstellplatzanlage: ca. 0,156 ha • GFL-Fläche: ca. 0,018 ha • Fuß- und Radweg - Fläche ca. 0,338 ha
Ökologische Aspekte:	• Anlage einer öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" im Osten - Flächengröße: ca. 0,433 ha • Erhalt von verkehrsbegleitendem Grün - Fläche ca. 0,134 ha • Durchgrünung des Plangebiets durch Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen • Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 0,322 ha • randliche Eingrünung • Erhalt von Laubbäumen • Dachbegrünung • Bereitstellung externer Ausgleichsflächen • Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers außerhalb des Plangebietes
Sonstiges	• Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee"

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

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	⇒ keine Beanspruchung von Böden mit hoher Natürlichkeit, besonderen Standortbedingungen oder von seltenen Böden ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da überwiegend Flächen in Anspruch genommen, für die bereits eine Bebauung zulässig ist
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB).	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
– Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten und Schönheit sowie	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Naturdenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvoller Bereiche“, Wasser- / Heilquellschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung/ Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel Lebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen und

der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden (§1 BNatSchG).	Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft
--	--

8.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Stadtteil Warstade, nördlich der Elsa-Brändström-Straße und östlich der Herrlichkeitstraße, im Süden des Kreidesees.

Landschaftsraum: naturräumliche Lage im Bereich der „Lamstedter Geest“; übergeordnete Region „Stader Geest“

Flächennutzungen: Grünlandflächen, Verkehrsflächen mit z. T. unbefestigtem Seitenraum, Verwallungen, Strom-Mast

Bau- und Bodendenkmale: keine Bau- und Bodendenkmale

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope: keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG; keine Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ (LRP Landkreis Cuxhaven 2000), keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Südböschung des Kreidesees das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop GB-CUX 2320/125 (Magerrasen).

Nach § 61 Abs. 1 BNatSchG ist ein Bereich in einem Abstand von 50,00 m zur Uferlinie des Kreidesees von baulichen Anlagen freizuhalten.

8.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (März/ Juli 2021), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2021/ 2022)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach NLWKN 2015/2019.

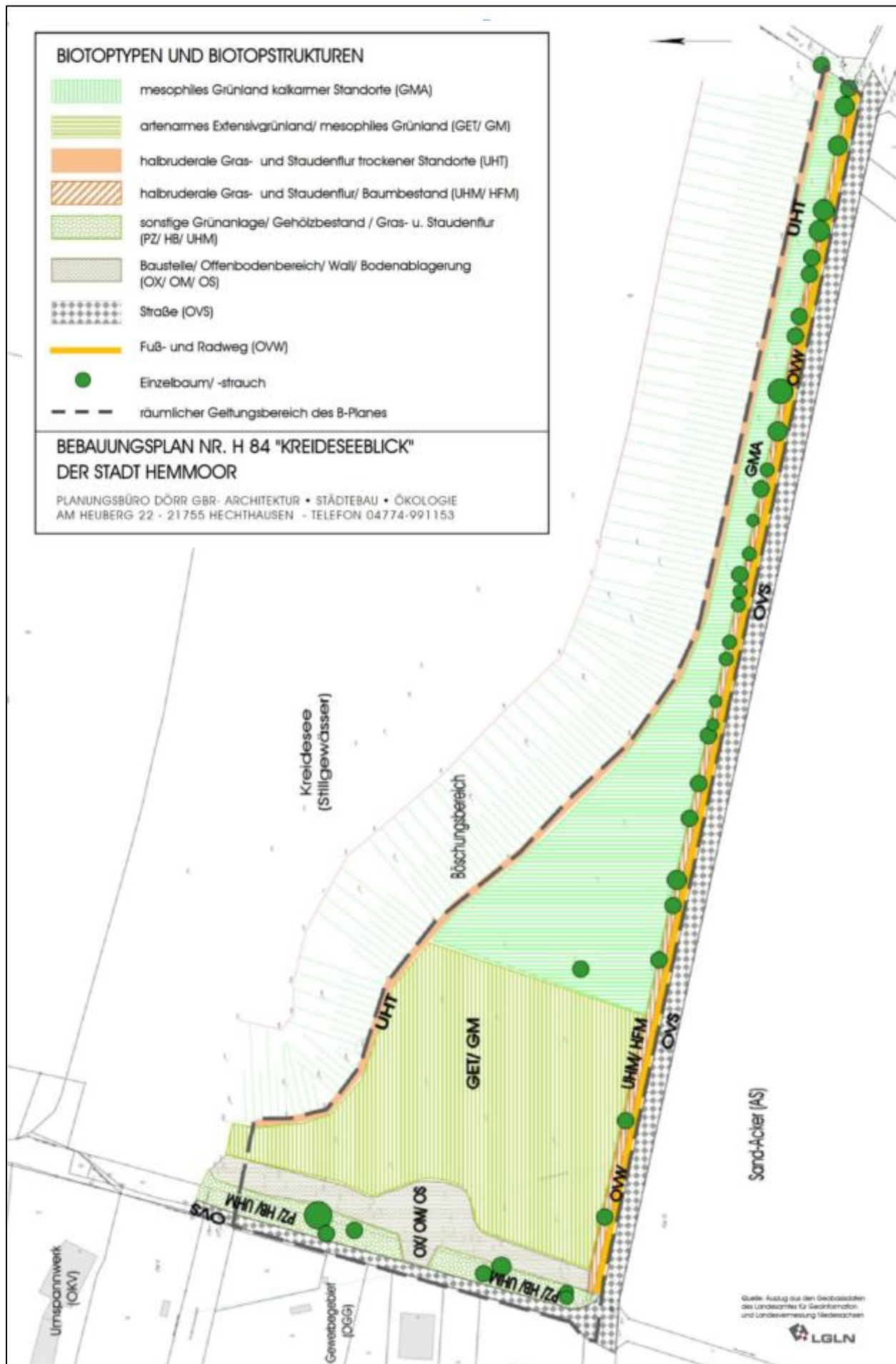
Der westliche Teil des Plangebietes wird durch ein Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland und mesophilem Grünland (GET/ GM) mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen, wobei im Westen in Bereichen mit intensiverer Nutzung auch eine Entwicklungstendenz zu Intensivgrünland (GIT) erkennbar ist. In Bereichen mit Anklang an das Intensivgrünland dominieren vor allem Gräser (wie z. B. Englisches Raygras, Einjähriges Rispengras) und es kommen vermehrt Störungszeiger (wie z. B. Vogelmiere, randlich Brennesseln) vor. Die Artenvielfalt ist hier zudem reduziert, was mit der Intensivierung der Beweidung (Viehverbiss, Trittschäden, höherer Dunganfall) und der zusätzlich durchgeführten Mahd und der damit verbundenen Zurückdrängung empfindlicher Arten begründet ist. Im östlichen Teil findet sich mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA), das überwiegend eine allgemeine bis besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Entlang der Nordseite des Grünlandes ist eine niedrige Verwaltung vorhanden, die durch halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) geprägt wird. Im nördlichen Straßenseitenraum der Elsa-Brändström-Straße finden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie eine Laubbaumreihe (UHM/ HFM). Im Westen des Plangebietes sind teils unbewachsene Erdwälle, Offenbodenbereiche, Bodenablagerungen und ein Baustellenbe-

reich (OX/ OM/ OS) vorhanden, so dass hier die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften relativ gering ist. Erschlossen werden die Flächen durch die südlich verlaufende Elsa-Brändström-Straße sowie die im Westen existierende Herrlichkeitstraße, die durch befestigte Verkehrsflächen (OVS) gekennzeichnet sind. Die Elsa-Brändström-Straße wird zudem von einem befestigten Fuß- und Radweg begleitet. Im unbefestigten Straßenseitenraum der Herrlichkeitstraße finden sich eine Grünanlage (PZ/ HB/ UHM) mit Scherrasenflächen, Gras- und Staudenfluren sowie einzelnen Laubbäumen und Sträuchern. Als Vorbelastungen sind die im Südwesten des Plangebietes verlaufende Hochspannungsfreileitung, die angrenzenden Verkehrsflächen, die benachbarte gewerbliche Nutzung sowie die Einzäunung des gesamten Seegeländes zu werten.

Westlich der Herrlichkeitstraße befindet sich ein Gewerbegebiet (OGG) mit funktionalen, ein- und zweigeschossigen Gebäuden sowie umfangreichen befestigten Lager- und Außenflächen. Nördlich des Gewerbegebietes existiert ferner ein Umspannwerk (OKV). Die südlich der Elsa-Brändström-Straße liegenden Flächen werden als Ackerflächen (AS) genutzt und durch vorhandene Straßen und Wege (OVS, OWW) erschlossen. Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees ist durch einen Wechsel von Gebüschstrukturen, Gehölzbeständen und Ruderalfluren (UR/ HB/ BR) gekennzeichnet. Lediglich im unteren Böschungshangbereich finden sich noch magerassenähnliche Strukturen.

Laut der Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesees" im August 2004 sind im unteren Böschungsbereich des Kreidesees, und damit mind. 60 m vom Plangebiet entfernt, nur vereinzelt Berg-Sandglöckchen (RL 2 H) und Zwergfilzkraut (3F) angetroffen worden. Zum Zeitpunkt der damaligen Kartierung im August 2004 war der Böschungsbereich des Kreidesees jedoch im Wesentlichen durch niedrige, trockene Gras- und Staudenfluren und Magerassenareale geprägt, wobei bereits ein aufkommender Gehölzaufwuchs erkennbar war. Aufgrund der natürlichen Sukzession und dem erfolgten starken Aufwuchs von Gehölzen haben sich die Gras- und Staudenfluren sowie die Magerassenareale als Standorte der o. g. Arten jedoch stark zurückentwickelt und sind gegenwärtig nur noch in relativ geringem Umfang im unteren Böschungsbereich, damit außerhalb des Bebauungsplan Nr. H 84, vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind im Rahmen der Biotopkartierung keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten nach der Roten Liste von Niedersachsen und Deutschland erfasst worden. Das vom Landkreis Cuxhaven genannte Vorkommen der Gewöhnlichen Kreuzblume sowie die im Rahmen der Biotopkartierung von 2004 für den Bebauungsplan Nr. H 53 beschriebenen Einzelvorkommen von Berg-Sandglöckchen und Zwerg-Filzkraut sind nur im außerhalb des Plangebietes liegenden Böschungsbereich, jedoch weder innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 53 festgestellt worden. Laut der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Dr. Oldenburg, 08.2021) kann aufgrund der zu betrachtenden Habitatkomplexe eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten sowie von Farn- und Blütenpflanzen und Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zudem ausgeschlossen werden.



Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick"

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften**
GMA	mesophiles Grünland kalkarmer Standorte	IV
GMA	mesophiles Grünland kalkarmer Standorte	IV
GET/ GM	artenarmes Extensivgrünland/ mesophiles Grünland	III
UHT	halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	III
UHM/ HFM	halbruderale Gras- und Staudenflur/ Baumbestand	III
OX/ OM/ OS	Baustelle/ Offenbodenbereich/ Wall/ Bodenablagerung	I
PZ/ HB/ UHM	sonstige Grünanlage/ Gehölzbestand/ Gras- u. Staudenflur	II
OWW	befestigter Fuß- und Radweg	I
OVS	Straße	I
	Einzelbaum/ -strauch	III
* nach v. Drachenfels (2021), * nach NLWKN (2015/ 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, Reptilien und Amphibien

Für die Planung ist eine Potenzialabschätzung zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2021, durchgeführt worden.

Für die Betrachtung der möglichen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten wurde der Untersuchungsraum auf einen Radius von 500 m um das Plangebiet festgelegt. Dies entspricht dem Orientierungswert des Methodenhandbuches "Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen" (MKULNV, 2017). Dieser orientiert sich an der Störungsempfindlichkeit von Brutvögeln bzw. der maximalen planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanz, da andere Artengruppen im Regelfall nicht empfindlicher sind als Brutvögel.

Aufgrund der Vorbelastung am Standort durch den südlichen Straßenverkehr auf der Elsa-Brändström-Straße, dem westlich gelegenen Gewerbegebiet, Wohngebiet und Umspannwerk sowie der dort verlaufenden Umspannungstrasse, wird im Weiteren von einem reduzierten Abstand von 100 m um das Vorhaben ausgegangen, so dass jedoch das § 30 BNatSchG geschützte Biotop und die Uferzone des Kreidesees im Untersuchungsraum weiterhin berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung des Untersuchungsgebietes werden die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV-FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, die potenziell in diesen Lebensraumbereichen siedeln und somit nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, betrachtet. Diese im ersten Schritt erfolgende Selektion des zu prüfenden Artenspektrums (Relevanzprüfung bzw. Abschichtung) geschieht anhand der im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensraumtypen (Habitatkomplexe) sowie des räumlichen Vorkommens, Bestands, Verbreitung und Standortansprüchen der Arten. Hierfür wurden die Anforderungen der Arten an ihre Lebensräume, das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (THEUNERT, 2015) sowie die Karten der „Niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Vollzugshinweise“ (NLWKN), der „Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BFN, 2007) und des „Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005 - 2008“ (KRAUSE ET AL, 2014) berücksichtigt.

Eine entsprechende Abschichtung ist notwendig, um die Vielzahl von FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten, die für eine artenschutzrechtliche Prüfung zu berücksichtigen sind, auf die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Arten einzuschränken. Eine Vorselektierung erfolgt sowohl anhand der im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatkomplexe als auch des räumlichen Vorkommens, Bestand, Verbreitung und Standortansprüchen der Arten. THEUNERT (2008, akt. Fassung 01.01.2015) stellt die in Niedersachsen vorkommenden, nach Anhang IV und II der FFH-Richtlinie besonders oder streng geschützten Arten bezogen auf ihr Vorkommen in 18 Habitatkomplexen zusammen. Die im reduzierten Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen kön-

nen den Habitatkomplexen Nr. 2 - Gehölze, Nr. 10 – Grünland sowie Nr. 9 - Magerrasen am südlichen Kreideseehang zugeordnet werden.

Brutvögel

Im Folgenden werden die europäischen Vogelarten, zusammengefasst in Brutgilden aufgrund ihrer ähnlichen Standortansprüche, betrachtet.

Höhlenbrüter (z.B. Sperling, Star, Blaumeise) können die Bäume mit Höhlen und Spalten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Bei der Ortsbegehung am 16.07.2021 wurden alle Bäume und Sträucher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Höhlen und Spalten untersucht und notfalls mittels Endoskops näher betrachtet. Jedoch wies keine der vorkommenden Baumhöhlen und -spalten Anzeichen auf frühere und aktuelle Nutzung durch Vertreter der Avifauna auf. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Strauch- und Baumbrüter (z.B. Heckenbraunelle, Grünfink, Bluthänfling, Mäusebussard, Elster) nutzen Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für das Bauvorhaben muss ein einzelner Weißdornbusch innerhalb der Baugrenzen entfernt werden. Andere Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nicht entfernt werden. Während der Ortsbegehung konnten keine Horste oder Vogelnester in den Baumkronen oder Gehölzen festgestellt werden.

Gebäude- oder Nischenbrüter wie z.B. Rauchschnäpfer, Mehlschnäpfer, Mauersegler, Grauschnäpfer oder etwa die Schleiereule und der Turmfalke finden am Standort sowie in dessen direkten Umfeld keine für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeigneten Strukturen.

Bodenbrüter, wie etwa die Feldlerche und der Kiebitz, könnten die Grünlandfläche, welche überbaut werden soll, als Brutstätte nutzen. Es handelt sich dabei nicht um den bevorzugten Lebensraum „weitflächiges Offenland mit eher niedriger Grasvegetation“. Im Rahmen des hier anzusetzenden „worst-case-Ansatzes“ ist eine Nutzung der hier beplanten Grünlandfläche durch Vertreter der Gilde der Bodenbrüter dennoch auszuschließen. Bei den projektbedingten Wirkungen handelt es sich insbesondere um den Verlust der Vorhabensfläche. Lärm, wie er durch die Bauarbeiten oder den Betrieb der Anlage entsteht, wird im Umfeld des Standortes bereits durch den südlichen und östlichen Straßenverkehr emittiert. Weiterhin ist die Vorhabensfläche bereits durch eine Hochspannungsleitung, ein Industriegebiet und ein Umspannwerk vorbelastet. Diese Wirkungen sind für alle Vertreter der Offenlandbrüter gleich einzuschätzen. Daher ist das Vorkommen dieser störungsempfindlichen Arten als unwahrscheinlich anzunehmen.

Fledermäuse

Wie die Potenzialanalyse zeigt, ist ein potenzielles Vorkommen von bei THEUNERT (2015) gelisteter Fledermaus- und Säugetierarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) im Umfeld des Vorhabenstandortes anhand der Habitatkomplexe unwahrscheinlich. Auch die Untersuchung der Bäume mit Baumhöhlen und -spalten im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Endoskop zeigte keinerlei Spuren der Höhlen und Spalten durch Fledermäuse, so dass eine aktuelle oder vergangene Nutzung der örtlichen Gehölzbestände als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (für Sommer- oder Winterquartier) durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Die Grünlandfläche kann potenziell von vielen Tieren der Feldflur und auch von vielen Fledermausarten als sekundäres Jagdrevier genutzt werden.

Reptilien

Die Abschichtung der streng geschützten Reptilienarten im Untersuchungsgebiet des Bauvorhabens hat ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse ergeben. Die Art bewohnt überwiegend Heidegebiete, Halbtrocken- und Trockenrasen, sowie sonnenexponierte Waldränder, Feldraine, und Böschungen. Als eierlegende Art ist die Zauneidechse besonders von vegetationsfreien, sandigen Eiablageplätzen abhängig (LANUV, Abfrage August 2021). Der südliche Kreideseehang (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG Biotop) stellt einen geeigneten Lebensraum dar.

Amphibien

Die Abschichtung der streng geschützten Amphibienarten im Untersuchungsgebiet des Bauvorhabens hat ein potenzielles Vorkommen der Kreuzkröte und der Knoblauchkröte (ergeben). Beide Arten bevorzugen als Hauptlebensraum Heiden- und Magerrasen, welches als § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG Biotop am südlichen Kreideseehang vorhanden ist. In dieses Biotop wird durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen.

Bei der Ortsbegehung am 21.07.2021 wurden eine junge Erdkröte und ein junger Grasfrosch auf der Vorhabensfläche beobachtet, was darauf hinweist, dass das Gebiet von einigen Amphibienarten als Wanderkorridor benutzt wird. Auch wenn es sich bei den vorgefundenen Amphibien um keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie handelt, kann im Sinne eines worst-case Ansatzes, das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten auf diesem Wanderkorridor nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Fische und Rundmäuler

Vorkommen von Arten dieser Gruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind für den Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Da im Untersuchungsraum keine Fließ- oder Stehgewässer vorkommen und somit vom Bauvorhaben nicht betroffen sind.

Libellen, Schmetterlinge, Hautflügler, Käfer, Echte Netzflügler, Springschrecken und Webspinnen

Die Ausprägungen der im Untersuchungsraum vorkommenden Habitatkomplexe Gehölze Nr. 2, und Grünland Nr. 10 dienen streng geschützten Arten dieser Ordnungen lediglich als Nahrungshabitate. Die vorhabenbedingte Betroffenheit im Untersuchungsgebiet vorkommender Nahrungsgäste durch Verlust von nicht existenziellen Nahrungshabitaten bzw. die Störung in Jagdrevieren entzieht sich grundsätzlich den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (LBV SH 2009).

Der Habitatkomplex Nr. 9 – Magerrasen- dient einigen Arten, besonders Arten aus der Ordnung der Springschrecken als Hauptlebensraum, jedoch wird in diesen durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen.

Weichtiere

Streng geschützte heimische Weichtiere (Schnecken und Muscheln), die innerhalb der Habitatkomplexe Nr. 2, Nr. 9 oder Nr. 10 vorkommen können, sind nach THEUNERT (2015) nicht gelistet. In Fließ- oder Stehgewässer wird durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen.

Farn- und Blütenpflanzen

Aufgrund der zu betrachtenden Habitatkomplexe - Gehölze und Grünland - kann eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Streng geschützte Vertreter der Artengruppen Moose, Flechten oder Pilze die innerhalb der Habitatkomplexe Gehölz (Nr. 2), Magerrasen (Nr. 9) und Grünland (Nr. 10) vorkommen können, sind nach THEUNERT (2015) nicht gelistet.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/Juli 2021), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2021/ 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2021/2022), Bodenuntersuchungen (Dr. U. Lade, Hechthausen 01.2021), Standsicherheitsberechnungen (BGW Geotechnik GmbH, 02.2021)

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2021/ 2022) sind im westlichen Teil des Plangebietes Podsol-Böden und östlichen Teil im Bereich der öffentlichen Grünfläche Pseudogley-Podsole anzutreffen, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft werden. Im zentralen Bereich kommen laut LBEG (2021/ 2022) jedoch schutzwürdige Plaggenesch-Böden vor. Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bodenabbautätigkeiten sowie der Anlage von Leitungstrassen sind innerhalb des Plangebiets allerdings weitgehend veränderte Böden vorhanden und die vorgenannten Plaggenesche nicht mehr anzutreffen sind. Hierauf weisen auch die für das Plangebiet erstellten Bodenuntersuchungen (Dr. U. Lade, Hechthausen 01.2021) hin, da humoser Oberboden überwiegend in

einer geringen Mächtigkeit angetroffen wurde. Insofern sind innerhalb des Plangebietes keine seltenen oder schutzwürdigen Böden zu erwarten.

Im Bereich des Plangebietes sind bedingt durch die anthropogene Nutzung im ehemaligen Abbaubereich, die Ablagerung von Bodenaushub sowie die Leitungstrassen überprägte Böden mit überwiegend geringer Natürlichkeit vorhanden. Die Verkehrsflächen, die Fuß- und Radwege sowie der Standort des Strom-Mastes weisen aufgrund der Versiegelungen eine sehr geringe bis fehlende Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden durch eine geringe bis partiell mittlere Bodenfruchtbarkeit (NIBIS 2021/ 2022) aus.

Natürliche Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

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

Bodenfunktionsbewertung

	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standorteigenschaften	– keine besonderen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte
Naturnähe	– überprägte Böden mit geringerer Natürlichkeit – befestigte Flächen mit sehr geringer bis fehlende Natürlichkeit	– Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– mittlere bis geringe Bodenfruchtbarkeit	– keine besondere Bedeutung für das Ertragspotenzial
Regelungsfunktion	– Grundwasserneubildungsrate: gering – Retentionsvermögen: mittel	– keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch – Nitratauswaschungsempfindlichkeit: mittel	– Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden	– keine besondere Archivfunktion – keine seltenen Vorkommen

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass das Plangebiet eine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion besitzt. Allerdings ist mit Blick auf die bereits zulässige Bebauung der Flächen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreideseesee" die Bedeutung für das Schutzgut Boden zu relativieren.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juli 2021), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), NIBIS Kartenserver (LBEG 2021/ 2022), Umweltkarten Niedersachsen (2021/ 2022), Bodenuntersuchungen (Dr. U. Lade, Hechthausen 01.2021), Standsicherheitsberechnungen (BGW Geotechnik GmbH, 02.2021)

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Der Kreideseesee, ein stehendes Gewässer III. Ordnung, liegt nördlich des Plangebiets und wird im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen. Zur Uferlinie des Sees hält die Neubebauung einen Abstand von mind. 50,00 m ein.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 15,00 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering einzuschätzen, da die Deckmoräne aus Geschiebelehm nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist (BGW Geotechnik GmbH, 02.2021). Zugleich ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung hoch.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juli 2021), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (2021/ 2022)

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juli 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird durch die Grünlandflächen, den nördlich liegenden Kreideseesee, die südlich der Elsa-Brändström-Straße existierenden strukturarmen Ackerflächen und das Gewerbegebiet sowie das Umspannwerk östlich der Herrlichkeitstraße geprägt. Störend wirken sich hier insbesondere die im Südwesten verlaufende Hochspannungsfreileitung mit ihren hohen Masten, die Einzäunungen, die Bodenablagerungen im Westen, das Gewerbegebiet sowie die Begrenzung durch Verkehrsflächen aus. Nur die im Westen des Plangebietes entlang der Herrlichkeitstraße existierenden Bäume stellen strukturierende Elemente dar, so dass hier eine gewisse visuelle Abschirmung sowohl in Richtung des Gewerbegebietes als auch zum Plangebiet hin erfolgt.

Der Kreideseesee ist durch teils steile und teils flacher geneigte Böschungen gekennzeichnet. In den Böschungsbereichen, die relativ unterschiedlich geformt sind, finden sich im Wechsel Gehölzbestände, Gebüschstrukturen, teils dichtere Waldareale sowie Ruderalfluren. Im Bereich der Uferzonen des Kreidesees existieren außerdem offene Sandbereiche, schmale Schilfgürtel und Sumpfbereiche. Aufgrund seiner räumlichen Lage, der Größe und der Entstehungsgeschichte stellt der Kreideseesee eine landschaftliche Besonderheit dar. Die Funktion des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist jedoch durch die Einzäunung des Geländes, die Zutrittsverbote sowie den Straßenverkehr eingeschränkt.

Hervorzuheben sind jedoch von der Elsa-Brändström-Straße in Richtung zum Kreideseesee und seinem Nordufer vorhandene Blickbeziehungen. Die existierenden Gehölze begrenzen hier jedoch auch die Blickmöglichkeiten, so dass sich Blickbeziehungen vor allem im Bereich Lücken im Gehölzbestand und über die Wipfel der im Böschungsbereich tieferstehenden Bäume ergeben.

Insgesamt kann dem Plangebiet nach dem Bewertungsmaßstab der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2013) eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zugeordnet werden. In den westlichen und südlichen Randbereichen führen die Vorbelastungen jedoch zur einer Verminderung der landschaftlichen Bedeutung.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (März/ Juli 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder. Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013), Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH, Bremerhaven 03.2021)

Die für die Planung erstellte Schalltechnische Untersuchung (ted GmbH Bremerhaven 03.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) gebietstypischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" für Geräusche aus öffentlichem Verkehr durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden Elsa-Brändström-Straße teilweise überschritten werden.

Die durch den Betrieb der Freileitung bei ungünstigen Witterungsbedingungen bedingten Immissionspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 40 dB(A) in der Nachtzeit in einem Abstand von 25 m zu Leitungsachse in Höhen von 2 m, 5 m, 8 m und 11 m signifikant und um mindestens 20 dB.

Die von der ted GmbH (07.2021) durchgeführten ergänzenden Betrachtungen bzgl. des Betriebes eines Umspannwerkes haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich des Plangebiets eingehalten werden und diesbezüglich keine schalltechnischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (März/ Juli 2021), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000)

Im Plangebiet finden sich unbebaute Grünlandflächen, ein Mast-Standort sowie Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Fuß- und Radweg. Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits eine bauliche Entwicklung zulässig.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Flächen des Plangebietes aufgrund der rechtsverbindlichen Bauleitplanung oder aufgrund des Potenzial der landschaftlich reizvoll liegenden Flächen einer Bebauung zugeführt würden. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Fläche im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor bereits seit Langem als Baufläche dargestellt ist und daher nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche künftig unbebaut bleibt.

8.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der ökologischen Bedeutung des Plangebietes, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption erfolgt eine Beurteilung der planungsbedingten Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft.

Baubedingte Auswirkungen

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

Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, sollen zeitliche Vorgaben zu den Baufeldräumungen, zu Gehölzbeseitigungen und zur Durchführung von Baumaßnahmen beitragen. Es ist außerdem zudem empfohlen, längere Unterbrechungen der Bautätigkeiten möglichst zu vermeiden.

Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens sollen für das Abstellen von Baumaschinen, die Lagerung von Baumaterialien und die den Baustellenverkehr ausschließlich die vorhandenen oder geplanten Bau- und Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit neuzeitlichen Hausgärten und der Anlage der neuen Erschließungsstraßen und -wege sowie der parkähnlichen Grünzone werden mesophiles Grünland mit allgemeiner bis besonderer Bedeutung sowie Gras- und Staudenfluren entlang der Straßen und eine Fläche mit Extensivgrünland und mesophilem Grünland mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in Anspruch genommen, so dass mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Mit der Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Erschließung des Plangebietes sind keine ökologischen Eingriffe verbunden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gras- und Staudenfluren sind zu erhalten, da hier aufgrund Sicherheitszone im Böschungsbereich keine Erdarbeiten und keine Vegetationsentfernungen zulässig sind. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist auf eine Eingrünung durch Heckenstrukturen am nördlichen Rand des Baugebietes jedoch verzichtet worden, da diese Gehölzstrukturen die Blickbeziehungen in nördliche Richtung zum Kreidensee für die Wohnbebauung erheblich einschränken und somit von den Grundstückseigentümern regelmäßig geschnitten würden.

Die im Plangebiet vorkommenden Laubbäume und Gehölzstrukturen im Bereich der Elsa-Brändström-Straße und der Herrlichkeitstraße bleiben als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse bestehen. Ein innerhalb der Bauflächen stehender Weißdornbusch, der einem Schwarm Haussperlingen als Rückzugsort dient, kann jedoch nicht erhalten werden. Daher muss seine ökologische Funktion als Ruhestätte für Haussperlinge und potenzielle Fortpflanzungsstätte für den Haussperling und weitere Gehölzbrüter durch die Bereitstellung von mindestens drei neuen Weißdornbüschen kompensiert werden.

Ein potenzieller Konflikt entsteht für die bei Umsetzung der Maßnahmen während der Brutzeit der Vögel. Es ist erforderlich, die Beseitigung oder Überbauung von Nestern mit Eiern oder die Tötung einzelner Tiere (Nestlinge) zu vermeiden. Dies lässt sich durch die Umsetzung der Baufeldvorbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 15. August) vermeiden. Die in § 39 BNatSchG enthaltenen zeitlichen Vorgaben vom 01. Oktober bis 28./29. Februar für die Durchführung von Gehölzbeseitigungen sind daher zu beachten. Sofern außerhalb dieses Zeitraumes Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Unter Anwendung dieser Reglementierung der Gehölzentfernung sind keine populationsgefährdenden Folgen für Brutvögel zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG greift somit nicht.

Im Süden der Bauflächen sind 3,00 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich B) festgesetzt worden, in denen naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Naturraumtypisch bedeutet dabei, dass es sich um mindestens zweireihige Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern handelt und verschiedene Straucharten zu verwenden sind. Ein Rückschnitt der Gehölze ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine

freiwachsende, naturnahe Hecke ist mit Blick auf die Breite der Anpflanzzone und der Lage am Rand der Hausgärten mit "naturraumtypisch" jedoch nicht gemeint.

Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" und wird planungsbedingt nicht in Anspruch. Da sich Standorte gefährdeter Pflanzenarten nur im nördlich des Plangebietes liegenden Böschungsbereich und damit außerhalb des Plangebietes befinden, ist eine planungsbedingte Beeinträchtigung oder Überplanung dieser Standorte nicht zu erwarten. Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees wird von einer Bebauung sowie einer weiteren im Zusammenhang mit der Planung stehenden Nutzung (z. B. als Freizeit- und Gartenbereich) zudem freigehalten. Zur Vermeidung des unbefugten Betretens des Böschungsbereiches sowie einer potenziellen Einbeziehung in die Gartengrundstücken erfolgt eine dauerhafte Abzäunung des Böschungsbereiches des Kreidesees.

Eine Entfernung von Gehölzstrukturen und Vegetationsbeständen im Böschungsbereich ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen und darf zur Vermeidung von Erosionsereignissen sowie zur Gewährleistung der Standsicherheit der Böschung nicht erfolgen. Der Erhalt der Böschungsvegetation wird überdies über die Eintragung einer Baulast ergänzend gesichert. In der vorliegenden Planung wird zudem auf die zwischen den Gehölzen und über die Baumwipfel vorhandenen Sichtmöglichkeiten zum Kreidesee abgestellt und keine Schaffung neuer Sichtachsen durch Gehölzentnahmen beabsichtigt. Insofern sind keine naturschutzfachlichen Eingriffe im Böschungsbereich zu erwarten.

Von den zu erwartenden Fledermausarten Arten ist keine vom Bauvorhaben betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte und der Eintritt von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG können für diese ausgeschlossen werden. Die Grünlandfläche kann potenziell von vielen Tieren der Feldflur und auch von vielen Fledermausarten als sekundäres Jagdrevier genutzt werden. Die vorhabenbedingte Betroffenheit im Untersuchungsgebiet vorkommender Nahrungsgäste durch Verlust von nicht existenziellen Nahrungshabitaten bzw. die Störung in Jagdrevieren entzieht sich grundsätzlich den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (LBV SH 2009). Weiterhin entsteht durch das Wohngebiet eine weitere Struktur in der Agrarlandschaft, welche für die Fledermäuse eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermausarten sowie ein Jagdrevier darstellt. So können etwa an Gehölzen jagende Arten zukünftig im Bereich der geplanten Eingrünung Nahrung finden.

Der südliche Kreideseehang (§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop) stellt einen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. In die Hangregion wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch nicht eingegriffen. Individuen, die das Plangebiet ggf. als Nahrungshabitat benutzen, können auf die Hangfläche des gesetzlich geschützten Biotops ausweichen. Allerdings kann während der Bauphase die Gefahr des Eintretens des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) für die Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Demnach ist während der Bauphase ein Schutzzaun um das Baufeld zu errichten. Unter Berücksichtigung des Aufstellens eines Schutzzauns während der Bauarbeiten sind keine populationsökologischen Folgen für die Zauneidechse zu erwarten.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber der Artengruppe der Amphibien zu vermeiden, ist die Umsetzung der Baufeldräumung und -vorbereitung außerhalb der Wanderzeit der Amphibien (März/April) durchzuführen. Sollten die Bauphasen während der Wanderzeiten (März/ April) der Amphibien durchgeführt werden, lässt sich eine Gefährdung wandernder Individuen durch die Errichtung von Amphibienschutzzäunen um die Baustelle ausschließen. Daher ist festgesetzt worden, dass während der gesamten Bauzeit im Bereich der Bauflächen entlang der Elsa-Brändström-Straße sowie entlang der Nordseite des Plangebietes zur Böschung des Kreidesees hin ein durchgängiger Amphibienschutzzaun aufgestellt wird und der Bestand des Zaunes regelmäßig kontrolliert wird.

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

Innerhalb der Baugrenzen liegen keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG, so dass es baubedingt nicht zu einer Entfernung oder Schädigung durch Überbauung kommt und darin vorkommende Arten nicht betroffen sind. Zum Schutz des wertvollen Biotops trägt die geplante Abzäunung des Böschungsbereiches gegenüber unbefugtem Betreten bei, die über eine städtebauliche Vereinbarung abgesichert wird.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen sowie im Bereich der Erschließungsanlagen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung oder hoher Bodenfruchtbarkeit werden nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 bereits eine Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen zulässig sind und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sich somit relativieren.

Im Bereich der vorhandenen, befestigten Straßen des Plangebietes sind zudem keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die vorhandenen Verwallungen bleiben bestehen. Im Bereich der 10,00 m breiten Sicherheitszone entlang der Böschungsoberkante des Kreidesees sind zudem keine Bodenarbeiten zulässig.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und der Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Da dem Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugeordnet wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine im Westen des Plangebietes verlaufende Regenwasserleitung in ein nördlich der Herlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine übermäßige Belastung der bereits bestehenden öffentlichen Regenwasserkanalisation zu vermeiden, darf zum einen die im Plangebiet festgesetzte GRZ nur um maximal 30% überschritten werden. Zum anderen darf Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt abgeführt werden. Hierzu sind im Plangebiet entsprechende Regenrückhaltungen vorzusehen und im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung nachzuweisen. Für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens stehen im Plangebiet die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bei einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sollten möglichst gebuchte Ufer- und Böschungszonen und unterschiedlich geneigte Böschungen entstehen. Auf den Einbau von toten Baustoffen (z. B. Wasserbausteinen) sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Fließgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen. Die Gewässerfläche und der Böschungsbereich des Kreidesees werden im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen, so dass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Plangebiet ist aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor eine Bebauung mit eingeschossigen Wochenendhäusern zulässig, so dass durch diese bauliche Entwicklung bereits Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes eintreten könnten und die Blickbeziehungen von Süden zum Kreidesee im Bereich der Baufläche eingeschränkt würden.

Da im Süden des Plangebietes künftig jedoch mehrgeschossige, höhere Gebäude entstehen, wird sich gegenüber der bislang zulässigen Wochenendhausbebauung eine höhere städtebauliche Dichte und ein anderer Eindruck des Ortsbildes ergeben. Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden und den Übergang zum Landschaftsraum zu gestalten, ist eine Staffelung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit von Süden in Richtung Kreideseeböschung vorgesehen. Daher dürfen im Norden des Plangebietes nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und einer Höhe von max. 8,50 m entstehen. Darüber hinaus wird durch die vorgesehene Anlage von Heckenstrukturen am südlichen Rand der Bauflächen sowie mit dem Erhalt der Bäume entlang der Straßen eine Eingrünung erreicht. Durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt außerdem eine visuelle Abschirmung gegenüber dem westlich benachbarten Gewerbegebiet.

Mit der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" soll die Erlebbarkeit des Gewässers und der landschaftlichen Situation verbessert werden.

Zugleich wird sich mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Bebauung eine Einschränkung der Blickbeziehungen von der Elsa-Brändström-Straße in Richtung Kreidesee ergeben. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind jedoch keine umfangreichen baulichen Anlagen geplant, die Blickmöglichkeiten in nördliche Richtung einschränken werden.

Ergänzend ist festzustellen, dass der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich durch teils dichte und teils lichtere Gehölzbestände und dazwischenliegende Grasflächen geprägt sind, wobei im Bereich der Lücken partiell Sichtachsen zum Kreidesee vorhanden sind. Der Böschungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick". Der Böschungsbereich wird somit planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Die Sichtbeziehungen zum Kreidesee bleiben auch künftig bestehen, so dass sich sowohl für den Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch für die entstehenden Wohnhäuser gewisse Blickbeziehungen zum Kreidesee bieten werden. Für die Wohnbebauung ist zudem nicht auszuschließen, dass sich insbesondere aus den Obergeschossen über die Baumwipfel hinaus die Blickmöglichkeiten zum Stillgewässer ergeben werden. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist auf eine Eingrünung durch Heckenstrukturen am nördlichen Rand des Baugebietes zudem verzichtet worden, da existierende Blickmöglichkeiten zum Kreidesee erhalten bleiben sollen. Eine Entfernung von Gehölzstrukturen im außerhalb des Plangebietes liegenden Böschungsbereich des Kreidesees zur Schaffung neuer umfangreichen Sichtbeziehungen bzw. -achsen ist planungsbedingt nicht vorgesehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass Eingriffe in die bestehende Biotopstrukturen und das Landschaftsbild zu vermeiden sind und die Vegetationsdecke im Böschungsbereich zur Gewährleistung der Standsicherheit zu erhalten ist. Insofern werden sich planungsbedingt keine Eingriffe im Böschungsbereich und damit das Landschafts- und Ortsbild ergeben.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Negative Auswirkungen der Hochspannungsfreileitung sind

nicht zu erwarten, da die geplante Wohnbebauung einen Abstand von mind. 25,00 m zur Stromfreileitung einhält. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind daher nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale werden durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Fläche

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind überwiegend unbebaut. Befestigte Flächen sind allerdings im Bereich der Straßen und des Mast-Standortes vorhanden.

Da aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" der Stadt Hemmoor im überwiegenden Teil des Plangebietes bereits eine bauliche Entwicklung zulässig ist, sind die Eingriffe in das Schutzgut Fläche als weniger erheblich einzustufen.

Wechselwirkungen

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

Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Stadt Hemmoor liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor. Die Standsicherheit der Kreideseeböschung ist über die für die Planung erstellten Standsicherheitsberechnungen (BGW Geotechnik GmbH, 02.2021; 08.2021) nachgewiesen worden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft sowie Wasser sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

8.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- Auf eine direkte Anbindung einzelner Baugrundstücke über die Elsa-Brändström-Straße ist verzichtet worden, um Gefahrensituationen im Bereich der öffentlichen Straße durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge zu vermeiden.
- Die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Elsa-Brändström-Straße ist aufgrund der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht erforderlich.
- Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit sind im Übergang zum Kreidensee erheblich reduziert worden, um ein Heranrücken höherer mehrgeschossiger Gebäude an den Böschungsbereich und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden.
- Die im östlichen Teil des Plangebietes liegende Grünfläche wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um hier Aufenthalts- und Freiraumqualitäten entwickeln zu können.
- Auf die Anlage von Heckenstrukturen am nördlichen Rand der Bauflächen ist verzichtet worden, da die Umsetzung durch die Grundstückseigentümer im Hinblick auf den Erhalt der Blickbeziehung zum Kreidensee eher unwahrscheinlich ist.

- Auf die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen ist im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet worden, um potenziellen Auswirkungen auf die Stromfreileitungstrasse durch höherwüchsige Gehölze entgegenzuwirken und regelmäßige Entnahmen oder Rückschnitte von Bäumen zu vermeiden. Daher ist im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr festgesetzt worden, dass im Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nur eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen ist. Dabei können im Bereich der Leitungstrasse niedriger wachsende Gebüsche (z. B. Wuchshöhen: Ginster - ca. 1,50 bis 2,00 m, Hundsrose - ca. 2,00 bis 3,00 m, Weißdorn - ca. 2,00 bis 4,00 m, Schwarzer Holunder - ca. 2,00 - 3,00 m) gepflanzt werden, so dass ständige Rückschnitte nicht erforderlich werden und eine weitgehend naturnahe Entwicklung der Gehölzstrukturen zu erwarten ist. Rückschnitte der Gehölze sind aus Sicherheitsgründen jedoch zulässig.

8.7 Vorkehrungen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Erhalt straßenbegleitender Grünflächen - Ziel: Entwicklung von Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie Durchgrünung des Siedlungsbereiches, Schaffung von Habitatstrukturen und Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Pflanzung von Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögeln, Fledermäusen und Insekten – diverse Lebensgrundlagen (z. B. Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten)
- Staffelung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe von Süden in Richtung des Kreidesees - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild
- Verbot der Anlage von Schottergärten/ -flächen auf den privaten Grundstücken - Ziel: Verminderung von Flächen, die keine Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten aufweisen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers außerhalb des Plangebietes - Ziel: Sicherung der Grundwasserneubildung, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgutes Wasser, Vermeidung von Auswirkungen auf die Kreideseeböschung
- Begrünung von Dächern bei Haupt- und Nebengebäuden und/oder Nutzung der Solarenergie bei Dachneigungen bis 15° - Ziel: Beitrag zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern und Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung gewisser Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten, potenzielle Verminderung des Oberflächenwasserabflusses
- Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl – Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Schutzgutes Wasser
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes und Anlage naturraumtypischer Heckenstrukturen - Ziel: Orts- und landschaftsbildtypische Eingrünung des Plangebietes durch Heckenstrukturen, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ziel: Erhalt der vorhandenen Verwallung und ergänzende Anlage von Gehölzstrukturen zur randlichen Eingrünung und visuellen Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet sowie mögliche Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (nach Möglichkeit gebuchte Ufer- und Böschungszonen, unterschiedlich geneigte Böschungen, Verzicht auf den Einbau von toten Baustoffen). Durch die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzupflan-

zenden heimischen, standortgerechten Sträucher ist in aufgrund der Höhenentwicklung der Gehölze eine Beeinträchtigung der Stromfreileitung nicht zu befürchten. Außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist zudem eine naturnahe Entwicklung der Gebüsche möglich ist. Die zulässige Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens führt außerdem zur Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt und ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Freileitungstrasse verbunden.

- Erhalt von Einzelbäumen - Ziel: Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes mit Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen - Ziel: Förderung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Erlebbarkeit des Kreidesees
- Pflanzung von mindestens drei Weißdornsträuchern - Ziel: Ersatz für den Verlust eine Weißdornstrauches
- Festlegung von Schallschutzmaßnahmen- Ziel: Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Mensch
- Abzäunung des Böschungsbereiches des Kreidesees - Ziel: Vermeidung des unbefugten Betretens, Schutz des angrenzenden gesetzlichen geschützten Biotops, Vermeidung einer unzulässigen Nutzung des Böschungsbereiches durch Anwohner oder sonstige Freizeitaktivitäten, Vermeidung des Entstehens von "Trampelpfaden" mit Böschungsschäden.
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange (Bauzeitenregelung, Schutzmaßnahmen für Amphibien und Reptilien während der Bauphase, Schutz der Bäume für Beschädigungen, Gehölzentfernungen nur während zulässiger Zeiträume) - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

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

8.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, dem vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

Biotopebestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
mesophiles Grünland (GMA)	1,286 x 3,00	3,858
artenarmes Extensivgrünland/ mesophiles Grünland (GET/ GM)	1,422 x 2,50	3,555
sonstige Grünanlage/ Baumbestand/ halbruderale Gras- und Staudenflur (PZ/ HB/ UHM) auf der Ostseite der Herrlichkeitstraße	0,165 x 1,00	0,165
Verwallung, Baustelle, Bodenablagerung, Offenboden, Mastanlage (OX/ OM/ OS)	0,243 x 0,90	0,218
halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) am Böschungsrand	0,166 x 1,30	0,216
halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Baumbestand (UHM/ HB) entlang der Elsa-Brändström-Straße	0,155 x 1,40	0,217
befestigter Fuß- und Radweg (OWW)	0,155 x 0,00	0,000
Straßenverkehrsfläche (OVS)	0,107 x 0,00	0,000

Weißdornstrauch	---	----
Eingriffsflächenwert		8,229

WE = Werteinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Allgemeines Wohngebiet (OEL), bebaute Flächen bei einer GRZ gesamt von 0,52	1,032 x 0,00	0,000
Allgemeines Wohngebiet (OEL), neuzeitliche Hausgärten (PHZ) mit Pflanzung von Laub- und Obstbäumen	0,716 x 1,00	0,716
gemeinschaftliche Stellplatz-, Garagen/ Carportanlage	0,156 x 0,00	0,000
Straßenverkehrsflächen (OVS)	0,314 x 0,00	0,000
sonstige Grünanlage/ Gehölz des Siedlungsbereiches (PZ/ HB/ UHM) - Pflanzung von Weißdornsträuchern	0,134 x 1,00	0,134
Anlage von Heckenstrukturen (BZH) im Süden des Plangebietes aus heimischen Sträuchern - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich A)	0,070 x 1,00	0,070
Erhalt der kleinen Verwallung, Entwicklung von Scherrasen (GRA) entlang der Nordseite des Plangebietes - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich B)	0,166 x 1,00	0,166
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Erhalt der Verwallungen, Initialpflanzung von Gehölzstrukturen, naturnahe Regenrückhaltung	0,322 x 1,20	0,384
befestigter Fuß- und Radweg	0,338 x 0,00	0,000
private GFL-Fläche (Grundstückszufahrt)	0,018 x 0,00	0,000
sonstige Grünanlage mit parkähnlicher Möblierung und Weg u. Erhalt des Baumbestandes (PZR), Flächen möglichst naturnah	0,433 x 0,90	0,389
Kompensationsflächenwert		1,859

WE = Werteinheit

Bilanzierung

Eingriffsflächenwert	8,229
- Kompensationsflächenwert	- 1,859
Summe (Defizit gesamter B-Plan)	6,370

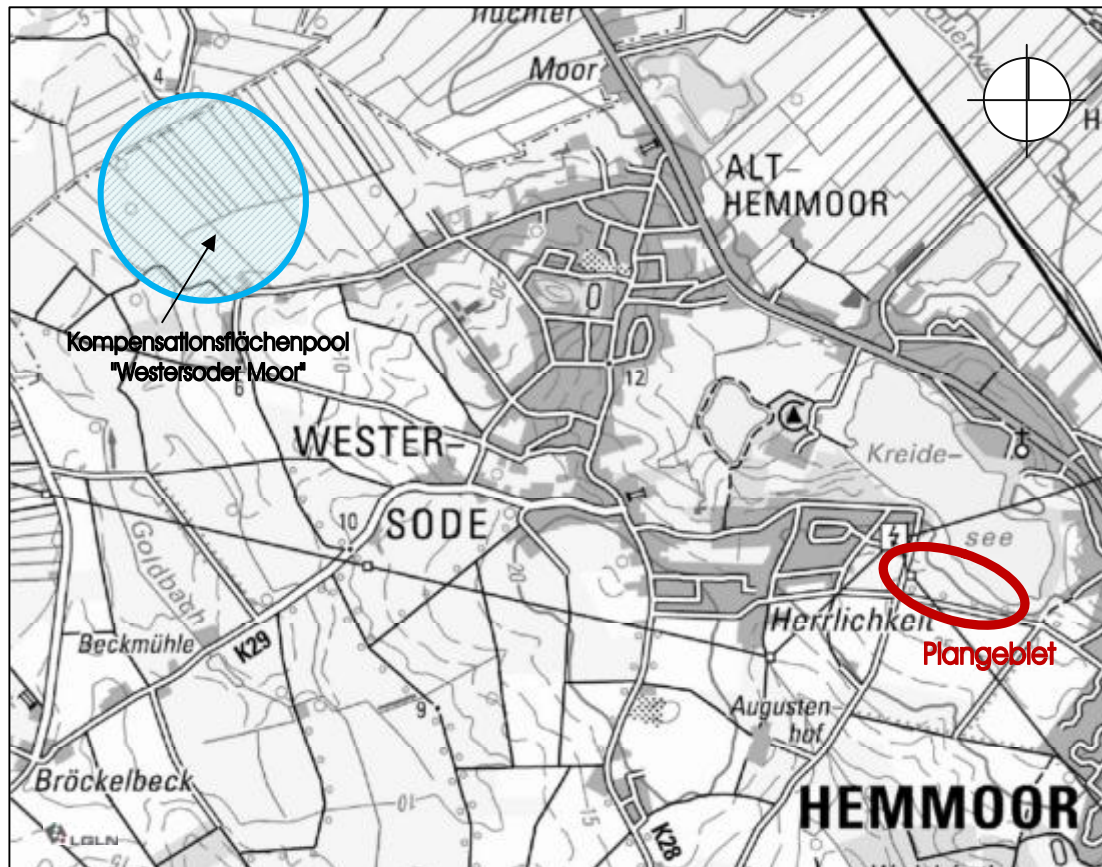
WE = Werteinheit

Das weiterhin verbleibende Kompensationsdefizit von 6,370 Werteinheiten wird im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor ausgeglichen. Der Kompensationsflächenpool liegt nordwestlich des Stadtteiles Westersode und ist rund 3,15 km vom Plangebiet entfernt. Die Flächen des Kompensationsflächenpools sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden.

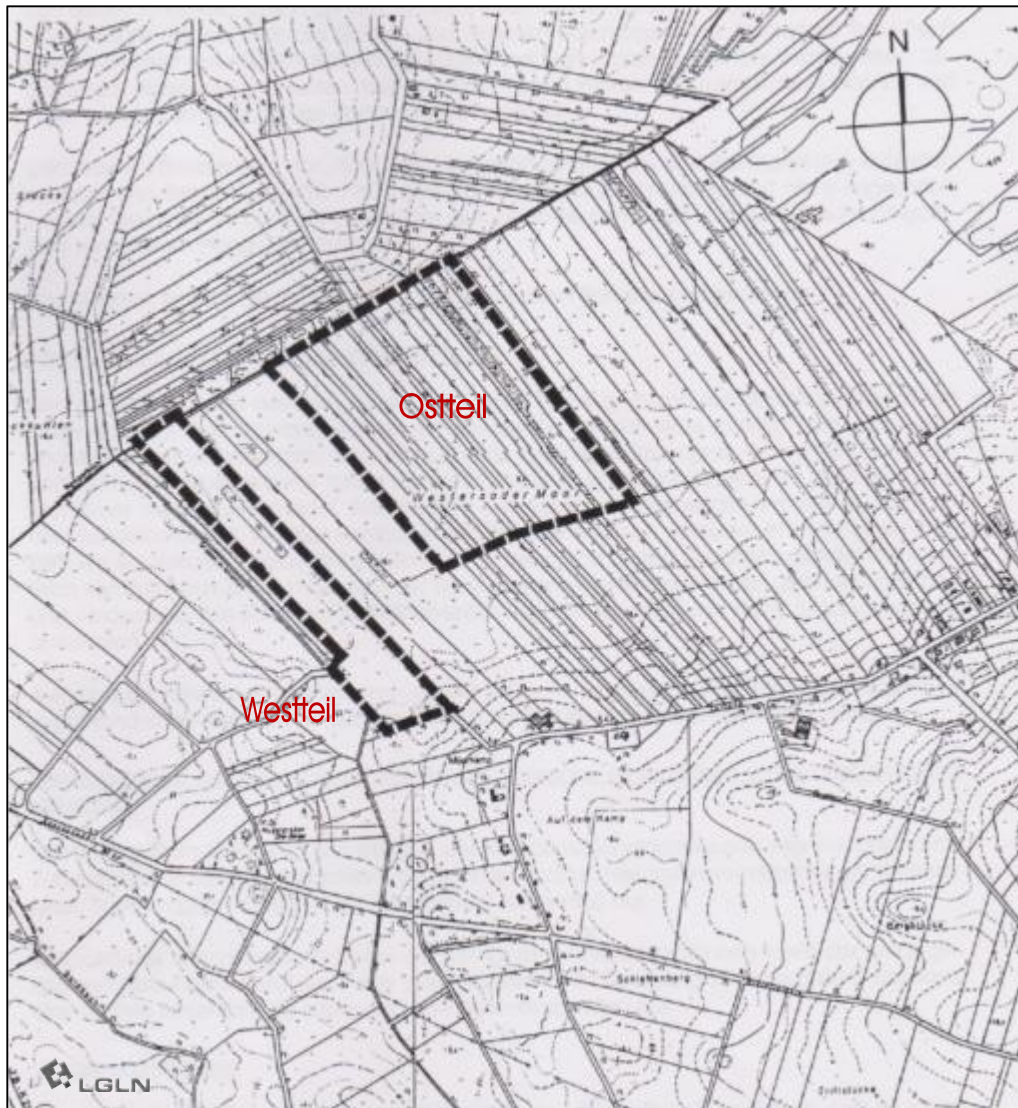
Der Flächenpool dient als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen sind. Um die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Sukzessionsflächen, Gehölzstrukturen und Feuchtlebensräumen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

Von den im Bereich des Kompensationsflächenpools verfügbaren 20,945 Werteinheiten stehen unter Berücksichtigung rechtsverbindlicher Bebauungspläne, sonstiger kompensationspflichtiger Maßnahmen sowie des Kompensationsbedarf für in Aufstellung befindlicher Bauleitpläne noch ca. 9,261 Werteinheiten zur Verfügung stehen.

Das noch verbliebene planungsbedingte Kompensationsdefizit von 6,370 Werteinheiten kann daher über den Flächenpool "Westersoder Moor" vollständig ausgeglichen werden. Die im Flächenpool weiterhin verfügbaren Werteinheiten können für anderweitige Planungen genutzt werden. Sofern die Stadt Hemmoor künftig für andere Bauleitplanungen Flächen oder Wertpunkte des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" beansprucht, wird im Rahmen der jeweiligen Planungen dann die Belegung des Flächenpools aktualisiert und entsprechend dargelegt.



Räumliche Lage des Plangebietes sowie des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor"



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

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

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

- Prüfung der Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan als Satzungen der Stadt Hemmoor zum verbindlichen öffentlichen Recht gehört, sind die Grundstückseigentümer zur Umsetzung der im Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen verpflichtet. Darüber hinaus ist die Stadt Hemmoor nach § 4 c BauGB zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verpflichtet, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maß-

nahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt hat dabei die Möglichkeit, nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

8.10 Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung möchte die Stadt Hemmoor die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven, noch stadtzentrumsnahen Wohngebietes in der landschaftlich sehr reizvollen Lage am Kreidensee schaffen. Durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung werden sich Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft sowie Wasser sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Mit der Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltung des Ortsbildes können planungsbedingte Eingriffe kompensiert und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Der Ausgleich der verbleibenden planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt über den Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor. Für den Verlust eines Weißdornstrauches erfolgt eine Ersatzpflanzung im Plangebiet.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

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

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

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

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

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

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

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage der Potenzialabschätzung zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, die durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2021, erstellt wurde.

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist.

Auf dem Vorhabenstandort kommen gemäß Potenzialabschätzung unter Kapitel 4.3 keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten (gem. THEUNERT 2015) vor, da die entsprechenden Habitateigenschaften nicht gegeben sind. Die Untersuchung der Wirkfaktoren hat gezeigt, dass es nicht zu Beeinträchtigungen weiterer Biotope als der beplanten Flächen kommt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt somit nicht ausgelöst.

Amphibien und Reptilien

Da ein Überwandern der überplanten Flächen innerhalb der Ortschaft Hemmoor durch Amphibien potenziell möglich ist, sollte während der Baumaßnahmen in den Monaten März und April ein Amphibienschutzzaun aus glattem Material errichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt ferner ein potenzielles Jagdrevier für Zauneidechsen da. Daher ist das Baufeld während der Bauphase mit einem Schutzzaun aus glattem Material zu sichern.

Unter diesen Voraussetzungen werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Besonders und streng geschützte europäische Vogelarten

Mit Hilfe einer Potenzialabschätzung, wurde festgestellt, dass die Vorhabenstandorte für einzelne Vertreter der europäischen Vogelarten eine Brutstätte darstellen könnten bzw. sich Brutstätten im direkten Umfeld befinden könnten. Hier könnte es im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot und das Störungsverbot kommen.

Zur Vermeidung des Eingriffstatbestandes ist der zu entfernende Weißdornbusch außerhalb der vorzunehmen. Da das Zeitfenster zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die potenziell vorkommenden Fledermäuse innerhalb dieser Zeit liegt, ist deren wesentlich kürzere Zeitfenster (Anfang September bis Ende Oktober) anzuwenden.

Zur Vermeidung des Eingriffstatbestandes durch die Baustelleneinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 84 ist diese außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 15.08. bis 15.03. vorzunehmen. Alternativ ist eine Absuche der Vorhabenfläche durch fachkundige Personen möglich, um Brutvorkommen auszuschließen.

Unter der Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

- Fällung des Weißdornbusches außerhalb der Brutzeit
- Für den Verlust eines solitären Weißdornbusches sind drei Ersatz-Weißdornbüsche zu setzen
- Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H 84 vom 15.08. bis 15.03. alternativ Absuchen der Vorhabenfläche nach Nistplätzen durch fachkundige Personen
- Errichtung eines Amphibienzaunes mit glatter Oberfläche bei Baumaßnahmen in den Monaten März und April
- Errichten eines Reptilienschutzzaunes mit glatter Oberfläche in der Zeit der Baumaßnahmen

ist im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erkennen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung vorgeschlagenen Vermeidungsvorkehrungen werden in der Bauleitplanung über Hinweise und textliche Festsetzungen umgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten. Für die Entfernung eines Weißdornstrauches erfolgt eine Ersatzpflanzung.

Ferner ist zu erwarten, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird.

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

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

10. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

Bodendenkmalpflege

Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven hat mit Stellungnahme vom 28.06.2021 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in der Umgebung von zwei bedeutsamen Urnenfriedhöfen der Römische Kaiserzeit/ Völkerwanderungszeit (Nummern der Arch. Landesaufnahme: Warstade 17 und Westersode 43) befindet. Aufgrund der räumlichen Nähe ist in diesem Bereich sowohl mit weiteren Urnenbestattungen als auch mit urgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.

Erdarbeiten – auch Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen - dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage kann ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Die Maßgaben der archäologischen Denkmalpflege sind über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert worden.

Hierzu hat die Archäologische Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.07.2021 noch folgende Erläuterung gegeben: "Um das Areal auf archäologische Fundstellen hin zu untersuchen, ist bei der Erschließung des Baugebietes zunächst die Planstraße fachlich zu begleiten. Dazu werden Mitarbeiter der Archäologischen Denkmalpflege bei dem maschinellen Abtrag des Oberbodens anwesend sein, die geeignete Tiefe zum Erkennen von Bodenverfärbungen mit dem Baggerführer besprechen und die Fläche auf Bodenverfärbungen hin untersuchen. Sollten solche archäologisch relevanten Verfärbungen (Befunde) sichtbar werden, ist für eine zeitnahe Dokumentation und Bergung angemessen Zeit zu berücksichtigen. Aufgrund der Ergebnisse aus der Baustraße kann im Idealfall geschlossen werden, ob und welche der angrenzenden Baugrundstücke während des Aushebens der Baugruben entsprechend baubegleitend untersucht werden müssen. Auch dort gilt dann entsprechend die Billigung der dafür erforderlichen Zeit für unsere Mitarbeiter zur Dokumentation. Um die Arbeiten entsprechend planen zu können und um Verzögerungen zu vermeiden, ist die Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig über den Beginn der Bauarbeiten in Kenntnis zu setzen. Idealerweise meldet der Bauherr die Arbeiten 14 Tage vorher an. Im Fall der Planstraße ist es sinnvoll, so früh wie möglich den zu erwartenden Baubeginn mitzuteilen, damit wir die Arbeiten rechtzeitig in unseren Außendienstplanungen berücksichtigen können."

11. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit. Im Plangebiet sowie in einem nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage angrenzend an einen landwirtschaftlich genutzten Bereich im Bereich des geplanten Wohngebietes zu tolerieren sind.

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

Da im überwiegenden Bereich des Plangebietes aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" bereits eine bauliche Entwicklung zulässig ist, erfolgt planungsbedingt keine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das geplante Wohngebiet. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist aufgrund seiner geringen Flächengröße und dem Zuschnitt der Fläche für die Landwirtschaft nur von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Nutzung des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor erfolgt der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen auf stadteigenen Flächen. Auf agrarstrukturelle Belange wird dabei gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG Rücksicht genommen, da durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flächenpools keine Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit (NIBIS-Kartenserver 2021/ 2022) und damit mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus trägt die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Vernetzung von Lebensräumen sowie zur nachhaltigen Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei. Außerdem dürfen die im Bereich des Kompensationsflächenpools liegenden Ausgleichsflächen zum Teil als Extensivgrünland bewirtschaftet werden, so dass die Kompensationsflächen nicht vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen durch die Landwirtschaft erbracht werden können.

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

12. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 20 Untere Oste. Der Kreidensee ist als stehendes Gewässer III. Ordnung eingestuft.

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen an Gewässer von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50,00 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Planung beachtet, da die Bauflächen des Plangebietes von der Uferlinie des Kreidesees mind. 50,00 m entfernt liegen. Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" zulässige Wegverbindung und die parkähnlichen Möblierungen werden so konzipiert, dass sie außerhalb der 50m-Abstandzone liegen werden.

Laut dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor ist eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert worden, die vorläufig von Bebauung freizuhalten wäre. Von der "Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor" (1991) wurde hierzu im südlichen Böschungsbereich des Kreidesees eine 50,00 m breite Sicherheitszone, gemessen von der Böschungsoberkante, empfohlen.

Die empfohlene Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil dieses wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde. Nach den Empfehlungen der Gutachter ist eine Bebauung in der Standsicherheitszone im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zulässig (s. a. Planfeststellungsbeschluss v. 20.11.1996, Seite 16).

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Nahbereich der Böschung des Kreidesees sind daher Standsicherheitsberechnungen durch die BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021, durchgeführt worden. Im September 2021 sind zudem ergänzende Standsicherheitsberechnungen erfolgt, um den Lasteintragen durch die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Die Untersuchungen zur Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens „Kreideseeblick“ entlang der Elsa-Brandström-Straße in Hemmoor kommen zu dem wesentlichen Ergebnis, dass die Standsicherheitsverhältnisse der Böschung ausreichend im Sinne der Norm sind und auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven aufweisen. Es wird empfohlen, parallel zur Böschungsschulter einen 10,00 m breiten Streifen vor Erosion zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Auf der Grundlage des Standsicherheitsgutachtens (BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021; 08.2021) ist entlang der aufgemessenen Böschungsoberkante des Kreidesees eine Sicherheitszone in einer Breite von 10,00 m beachtet worden. Zugleich halten die Baugrenzen im Norden des Plangebietes einen Abstand von mind. 10,00 m zur Böschungsoberkante des Kreidesees ein. In dieser Sicherheitszone sind eine von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. In dieser Sicherheitszone sind die Errichtung von baulichen Anlagen, die Durchführung von Erdarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien und das Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Die im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorhandene Vegetationsdecke ist zu erhalten. Im Bereich der Sicherheitszone sind Beschädigungen der Oberflächenvegetation schnellstmöglich gleichwertig zu ersetzen.

Um diese Maßnahmen abzusichern ist neben den zeichnerischen Festsetzungen zudem textlich festgesetzt worden, dass innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen bauliche Anlagen und Erdarbeiten jeglicher Art unzulässig sind. Ein Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien ist nicht zulässig.

Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 wird der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen außerdem gegen unbefugtes Betreten vor Baubeginn abgezaunt und die Einzäunung dauerhaft erhalten. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden: "Zum Schutz des Böschungsbereiches des Kreidesees sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschluss des Zuganges von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen".

In der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist ferner bestimmt worden, dass innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung (Bereich B) die vorhandene Verwallung und die Vegetationsdecke aus Gras- und Staudenfluren dauerhaft zu erhalten sind. Auch hier sind die Errichtung baulicher Anlagen, das Durchführen von Erarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

Da eine ausreichende Standsicherheit der Böschung im Bereich des Plangebietes nachgewiesen wurde und der im Standsicherheitsgutachten benannte Sicherheitsabstand von 10,00 m an der Böschungskante von Bebauung freigehalten sowie vor Erosion geschützt wird, ist laut Planfeststellungsbeschluss eine bauliche Entwicklung im Bereich der empfohlenen Standsicherheitszone des Kreidesees zulässig. Der Planfeststellungsbeschluss ist inhaltlich somit voll umfänglich beachtet worden.

Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht durch eine neue Baulast vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidensee Hemmoor mbH sowie mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen:

- regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren
- für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken
- zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Die vorgenannte Baulast einschl. der Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches sind einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt Hemmoor zu begleiten, und die Dokumentation ist in Form eines Protokolls mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen. Die Sichtkontrollen werden in eine vertragliche Vereinbarung aufgenommen. Des Weiteren ist eine Kopie der Baulasterklärung vom 21.03.2022 der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigefügt. Mit den Maßnahmen ist die Standsicherheit der Kreideseeböschung gewährleistet ist.

Bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auf Kap. 14 verwiesen

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) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2022 liegt das Plangebiet nicht einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist. Demzufolge sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwasserrisikomanagement im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung oberirdischer Gewässer führt, ist als Vermeidungsvorkehrungen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen worden.

13. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

14. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

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

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2022) Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Dabei verlaufen unmittelbar nördlich der Elsa-Brandström-Straße unterirdische Stromleitungen des Versorgungsunternehmens, während im Westen der Parzelle der Herrlichkeitstraße sowohl Gas- als auch Stromleitungen vorhanden sind. Die Versorgungsleitungen befinden sich dabei im Bereich des festgesetzten Fuß- und Radweges sowie im Straßenseitenraum der Herrlichkeitstraße.

Nach der Netz-Auskunft der EWE Netz GmbH (2022) verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung entlang der südlichen Grenze der Straßenparzelle der Elsa-Brandström-Straße (Flurstück 1/1). Die Trasse hält dabei einen Abstand von rd. 1,20 m 1,50 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 1/1 ein.

Nach der "Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" der EWE Netz GmbH (12.2014) werden Gas-Hochdruckleitungen zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,00 m (4 m links und 4 m rechts der Rohrachse). Die Einhaltung des Schutzstreifens der Gasleitung zum Plangebiet hin ist durch die räumliche Lage der Leitungstrasse in der ca. 30,00 m breiten Straßenverkehrsfläche der Elsa-Brandström-Straße somit bereits sichergestellt.

Die im Südwesten des Plangebiets verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung ist als oberirdische Hauptversorgungsleitung zeichnerisch festgesetzt. Zur Trassenmitte halten die überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes einen Abstand von mind. 25,00 m ein.

Des Weiteren ist ein am Rand des Plangebietes ein 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten des Windparks Osten-Isensee eingetragen worden, um die vertraglich vereinbarte Leitungstrasse zum Umspannwerk abzusichern.

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

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

Telekommunikation

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

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

Im Bereich der Straßenverkehrsparzelle der Elsa-Brändström-Straße verlaufen nach der Leitungsnetz-Auskunft der EWE Netz GmbH (2021/ 2022) mehrere Telekommunikationsleitungen. Darüber hinaus können sich im Bereich des Plangebietes auch Telekommunikationsleitungen anderer Anbieter befinden. Die Lage der Leitungstrassen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung der Versorgungsanlagen.

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

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wingst.

Für die Löschwasserversorgung sind im Plangebiet entsprechende Löschwasserentnahmestellen (Unterflurhydranten) zu installieren. Die genauen Standorte sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Wasserverband Wingst abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine im Westen des Plangebietes verlaufende Regenwasserleitung in ein nördlich der Herrlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine übermäßige Belastung der bereits bestehenden öffentlichen Regenwasserkanalisation zu vermeiden, darf zum einen die im Plangebiet festgesetzte GRZ nur um maximal 30% überschritten werden. Zum anderen darf Oberflächenwasser laut einer Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aus dem Plangebiet nur gedrosselt mit maximal 5 l/sec. abgeführt werden. Hierbei sind die Kapazitäten der bestehenden Regenwasserleitungen und des Sickerbeckens berücksichtigt worden. Um die gedrosselte Ableitung des planungsbedingt anfallenden Oberflächenwasser sicherzustellen, sind im Plangebiet entsprechende Regenrückhaltungen vorzusehen und im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung nachzuweisen. Für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens stehen im Plangebiet die Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit Retentionsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken (z. B. Zisternen, Mulden, Teiche) oder im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z. B. unterirdische Regenrückhaltung) zu errichten. Unabhängig davon kann hat jedoch jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich die Möglichkeit Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen oder Dachflächen zu begrünen, so dass sich der Oberflächenwasseranfall vermindert. Insofern ist eine geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, wird die konkrete Lage der Regenrückhaltung im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und ihre Ausgestaltung in Abhängigkeit von der notwendigen Größe und erschließungstechnischer Aspekte (z. B. Anbindung an die Regenwasserkanalisation) erst in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung festgelegt.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund in Böschungsnähe ist nicht zulässig. Baustellenwasser sowie Überschusswasser aus Regenrückhaltungen darf zur Vermeidung von Erosionsschäden nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche abgeleitet werden. Dies ist in einer textlichen Festsetzung entsprechend fixiert worden.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen und dort zu stellen. Dabei ist Einleitungserlaubnis für das im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, bestehende Becken entsprechend der neuen Planungen anzupassen. Ein Entwässerungsplan mit Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven vorzulegen.

Die Ableitung des im Bereich der Elsa-Brändström-Straße und der Herrlichkeitstraße anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Ableitung in den Straßenseitenraum.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage der Samtgemeinde Hemmoor. Für die Abwasserentsorgung ist dabei innerhalb des Plangebietes die Verlegung von Schmutzwasserleitungen im Bereich der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2021/2022) stehen im Untergrund des Plangebietes löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips) in so großer Tiefe an, dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im zentralen Teil des Plangebietes kann aufgrund der Daten des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2021/2022) Baugrund mit unterschiedlichen Setzungsempfindlichkeiten anstehen. Daher ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Hinweise und Vorabinformationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können dem NIBIS-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Zur vorsorglichen Vermeidung und Verminderung von potenziellen Bodenbeeinträchtigungen werden aufgrund der Anregung des LBEG auf Folgendes vorsorglich hingewiesen:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Erdfallgefährdung

Wasserlösliche Gesteine wie Karbonat-, Sulfat- oder Salzgesteinen können durch zirkulierendes Grundwasser gelöst werden. Durch diese Subrosion oder Verkarstung können in der Tiefe Aushöhlungen oder Klüfte entstehen, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie einbrechen können. Setzen sich die Einstürze über die überlagernden Schichten bis an die Erdoberfläche fort, entstehen Erdfälle unterschiedlicher Größe. Das Gefahrenpotenzial für das Entstehen von Erdfällen hängt dabei wesentlich von der Gesteinsart und seiner Löslichkeit, der Verwitterungsresistenz und der Schichtstrukturen, der Beschaffenheit und der Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Häufigkeit des Auftretens von Erdfällen in der Umgebung ab.

Mit der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" erfasst das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) systematisch die verkarsteten Gebiete in Niedersachsen. Dazu werden sowohl die bekannten Erdfallereignisse als auch Informationen zum Untergrund durch das LBEG bewertet, wie zum Beispiel die Verbreitung von Sulfatgesteinen in einer relevanten Tiefenlage oder die Ausdehnung von Salzstockhochlagen. Die Gefahrenhinweiskarte, die auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG abrufbar ist, dient als Grundlage für die Bewertung der Erdfallgefährdung einzelner Standorte, die bzgl. Planungs-/ Bauvorhaben differenziert durchzuführen ist. Zu beurteilende Flächen und Bauwerke werden, u. a. abhängig von der Tiefenlage löslicher Gesteine und der Verbreitung von Erdfällen in der Umgebung, in die Erdfallgefährdungskategorien 0 (keine wasserlöslichen Gesteine im Untergrund bekannt) bis 7 (junger oder aktiver Erdfall) eingestuft. Typische Gebiete mit einer höheren Anzahl von Erdfällen bzw. einer hohen Erdfallgefährdungseinstufung sind das Gebiet der Stadt Lüneburg, Südniedersachsen, der Harz sowie die Umgebung der Stadt Osnabrück (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2022).

Art und Umfang möglicher baulicher Sicherungsmaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten sind abhängig vom Grad der Gefährdung – d.h. der zugeordneten Erdfallgefährdungskategorie (s. vorstehenden Tabelle). Die durch eine vom Niedersächsischen Sozialministerium eingesetzte Kommission entwickelte Herangehensweise akzeptiert Schäden an Bauwerken. Die Gebäude sind aber durch Sicherungen so zu verstärken, dass Leben und Gesundheit von Menschen im Ereignisfall nicht gefährdet werden. Entsprechende konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wurden mit Erlass des Niedersächsischen Sozialministers – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 – für das Harzvorland – verbindlich eingeführt. In anderen Gebieten Niedersachsens gelten diese Anforderungen als Empfehlung (LBEG 2022).

Die Stadt Hemmoor hat mit Blick auf die Lage des Plangebietes am Kreidesee im Rahmen des Planverfahrens mit Schreiben vom 22.12.2021 eine Stellungnahme vom LBEG angefordert und insbesondere um Hinweise zur Gefährdung durch Erdfalldurchbrüche gebeten.

Das LBEG hat mit Schreiben vom 01.02.2022 bezüglich der Erdfallgefährdung im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, so dass nicht mit einer potenziellen Gefährdung durch Erdfälle zu rechnen ist.

Dies wird auch in der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2022) belegt, da für das hier in Rede stehende Plangebiet sowie die Umgebung keine Erdfallgefährdung festgestellt wird. Die in der Karte dargestellten Informationen ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung gem. DIN EN 1997-2.

Um dennoch sicherzustellen, dass bei einem unerwarteten Auftreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teil davon schlagartig versagen, wird empfohlen, eine konstruktive Bemessung von Wohngebäuden auf der Grundlage des Erlass des Niedersächsischen Sozialministers – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 zu prüfen.

Rein vorsorglich wird daher auf folgendes hingewiesen:

Im Bereich des Plangebietes ist laut der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" des LBEG keine Erdfallgefährdung gegeben. Es wird daher rein vorsorglich empfohlen, die im Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 benannten konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude bei den Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-9 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054-2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/ NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA: 2010-12 vorgeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

15. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

16. VERFAHREN

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" gefasst.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Hemmoor in seiner Sitzung am 07.10.2022 beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2022 bis 15.12.2022 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.08.2022 als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

.....
Bürgermeisterin

.....
Stadtdirektor

erarbeitet durch:

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

Hechthausen, den 05.09.2022

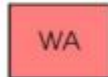
.....

17. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“, Stadt Hemmoor (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor - Pflege- u. Entwicklungskonzept (05.2004)
- Erklärung einer Baulast vom 21.03.2022
- Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Elsa-Brändström-Straße in 21745 Hemmoor - TED GmbH, Bremerhaven 03.2021
- Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor - TED GmbH, Bremerhaven 07.2021
- BV Kreideseeblick, Hemmoor - Gutachten über die Ergebnisse von Standsicherheitsberechnungen - BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021
- BV Kreideseeblick Hemmoor - 2. Gutachten: Ergebnisse ergänzender Standsicherheitsuntersuchungen - BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 08.2021
- Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes - Potenzialabschätzung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. H 84 Hemmoor "Kreideseeblick" - Ing. Büro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart 08.2021

PLANZEICHEN

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



- 1.1.2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2 und 3)
(§ 4 BauNVO)

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

0,40

- 2.5. Grundflächenzahl

- I, II bzw. III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- GH = 8,50m, 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß
10,00 bzw. 11,50m

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



- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.5. Baugrenze

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



- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Fußweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



oberirdisch (Hochspannungsleitung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmungen:



Straßenbegleitgrün



Parkanlage

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)



- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

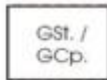


- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bereich A und B
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



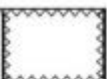
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschafts-Carports und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



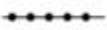
- 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Windparks Osten Isensee
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. H 84
(§ 9 Abs.7 BauGB)

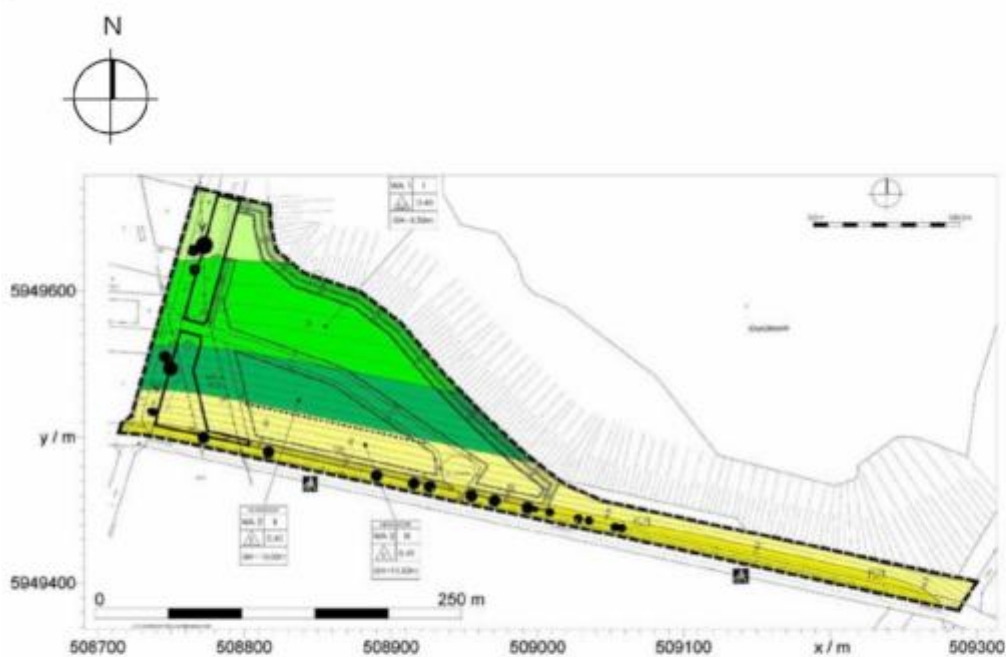


- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5

Abstände in Metern

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1



DIN 4109-2:2018
DIN 4109-1
Lärmpegelbereiche

I	<55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Auftraggeber:
TKW GmbH
Hauptstraße 71
21745 Hemmoor

Objekt:
Aufstellung des Bebauungsplan
Nr. H 84 "Kreideseeblick" der
Stadt Hemmoor

Projekt Nr.:
20200100

Planverfasser:
Tiencken/ Haferkamp

ted)))))))
Technische Zeichnungen & Dienstleistungen GmbH



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

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 30 % überschritten werden.
 3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Einfriedungen, Terrassen sowie Stellplätzen unzulässig.
 4. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen und Erdarbeiten jeglicher Art unzulässig. Ein Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien ist nicht zulässig. Beschädigungen der Oberflächenvegetation sind schnellstmöglich gleichwertig zu ersetzen.
 5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
 6. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
 7. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen, standortgerechten Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Vogelbeere, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgemeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
 8. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen, mind. 2,00 m hohen Verwallungen zu erhalten. Die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung ist zulässig. Auf der Fläche ist eine Initialpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens drei Weißdorn-Sträucher zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Hasel, Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Hundsrose und Besenginster. In den verbleibenden Flächen sind durch Sukzession Gras- und Staudenfluren zu entwickeln, die alle zwei bis drei Jahre einmal gemäht werden können. Das Ausbringen von Düngern, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 9. Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung (Bereich A) sind naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mind. zweireihige Pflanzung aus verschiedenen Straucharten durchzuführen. Für die Pflanzung eignen sich Weißdorn, Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Hundsrose und Vogelbeere. Gehölze sind bei Abgang durch eine der vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
 10. Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung (Bereich B) sind die vorhandene Verwallung und die Vegetationsdecke aus Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, das Durchführen von Erarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Kraftfahrzeugen sind nicht zulässig. Die Gras- und Staudenfluren können einmal pro Jahr gemäht werden.
 11. Bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° 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 mehr als 50% beträgt.
 12. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Wege sowie parkähnliche Möblierungen (z. B. Sitzplätze, Informationstafel, Anlagen für die Naturbeobachtung) zulässig. Die unbefestigten Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen. Das Ausbringen von Dünger, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Unbefestigte Gras- und Krautflächen sind 2 - 3-mal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.
 13. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
 14. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei bedeutsamen Urnenfriedhöfen der Römischen Kaiserzeit/ Völkerwanderungszeit (Nummern der Arch. Landesaufnahme: Warstade 17 und Westersode 43). Aufgrund der räumlichen Nähe ist in diesem Bereich sowohl mit weiteren Urnenbestattungen als auch mit urgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.
- Erdarbeiten – auch Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen - dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage kann ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.
15. Eine Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser und Überschusswasser in den Untergrund ist in Böschungsnähe nicht zulässig. Baustellenwasser darf zur Vermeidung von Erosionsschäden nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche des Kreidesees abgeleitet werden.

16. Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden Elsa-Brändström-Straße teilweise überschritten.

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)
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(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ in dB ermittelt sich wie folgt:

$$R'_{w, ges} = L_A - K_{Raumart}$$

L_A maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w, ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R'_{w, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

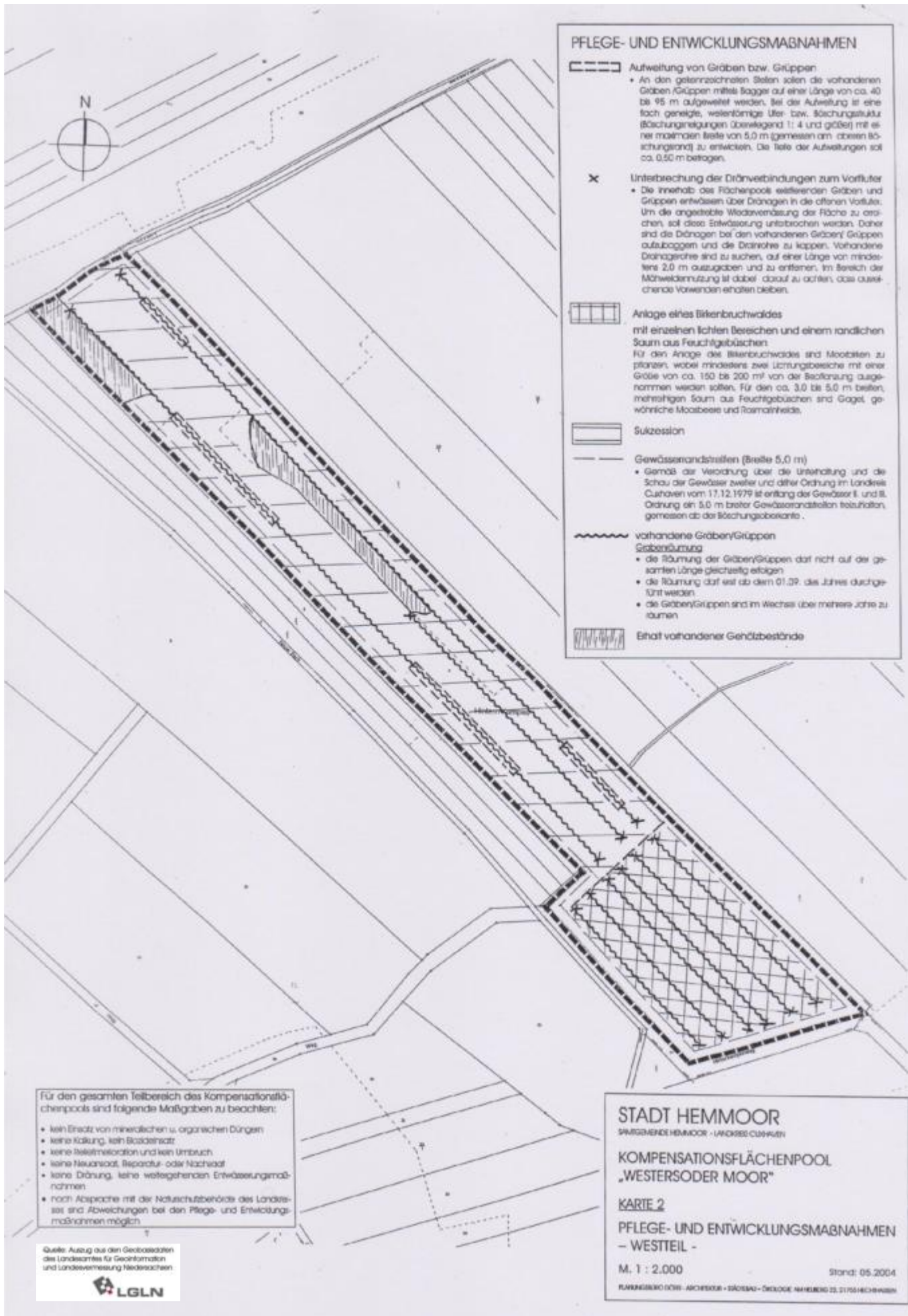
Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schalldämmte Lüftungseinrichtung).

17. Zum Schutz des Böschungsbereiches des Kreidesees sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschluss des Zuganges von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen.

18. Während der gesamten Bauzeit ist im Bereich der Bauflächen entlang der Elsa-Brändström-Straße sowie entlang der Nordseite des Plangebietes zur Böschung des Kreidesees hin ein durchgängiger Amphibienschutzzaun aufzustellen; der Bestand des Zaunes ist während der Bauzeit regelmäßig zu kontrollieren.

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 gemäß § 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 unverzüglich der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen und der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Zur Vermeidung der Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
5. Baufeldräumungen und Baustelleneinrichtungen sind im Zeitraum zwischen dem 15.08. und 15.03. durchzuführen. Während der gesamten Bauzeit ist im Bereich des Baufeldes ein Reptilienschutzzaun aus glatten Material aufzustellen. Sofern Baumaßnahmen in den Monaten März und April durchgeführt werden, ist zudem ein Amphibienschutzzaun aus glattem Material einzurichten.
6. 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.
7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor wird der Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" unwirksam.
8. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.
9. Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Geoberichte, Gutachten, Baulasten) können bei der Stadt Hemmoor während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMABNAHMEN

--- Aufwertung von Gräben bzw. Gruppen

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



Unterbrechung der Dränverbindungen zum Vorfluter

- Die innerhalb des Flächenpools existierenden Gräben und Gruppen entwässern über Drägen in die offenen Vorfluter. Um die angezielte Wiederverwässerung der Fläche zu erreichen, soll diese Entwässerung unterbrochen werden. Daher sind die Drägen bei den vorhandenen Gräben/Gruppen auszubaggern und die Dränrohre zu kappen. Vorhandene Dränageröhre sind zu suchen, auf einer Länge von mindestens 2,0 m auszugraben und zu entfernen. Im Bereich der Möhweinnutzung ist dabei darauf zu achten, dass ausweichende Vorwände erhalten bleiben.



Anlage eines Birkenbruchwäldes

mit einzelnen lichten Bereichen und einem randlichen Saum aus Feuchtheidebüschen

Für den Anlage des Birkenbruchwäldes sind Moorbänke zu pflanzen, wobei mindestens zwei Lichtungsbeete mit einer Größe von ca. 150 bis 200 m² von der Bepflanzung ausgenommen werden sollten. Für den ca. 3,0 bis 5,0 m breiten, mehrstufigen Saum aus Feuchtheidebüschen sind Gagel, gewöhnliche Moosbeere und Rostmoosheide.



Sukzession



Gewässerandstrichen (Breite 5,0 m)

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



vorhandene Gräben/Gruppen

Gräbenräumung

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



Erhalt vorhandener Gehölzbestände

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

- kein Einsatz von mineralischen u. organischen Düngern
- keine Kalkung, kein Bläulohrstratz
- keine Bepflanzung und kein Umbau
- keine Neuanlage, Reparatur- oder Nachbepflanzung
- keine Dränung, keine weitestgehenden Entwässerungsmaßnahmen
- nach Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises sind Abweichungen bei den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen möglich

Quelle: Auszug aus den Geotaxen des Landkreises für Geotaxen und Landesvermessung Niedersachsen



STADT HEMMOOR

AMTSGEMEINSCHAFT HEMMOOR - LANDREIS CUXHAVEN

KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOL „WESTERSODER MOOR“

KARTE 2

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMABNAHMEN – WESTTEIL –

M. 1 : 2.000

Stand: 05.2004

PLANUNGSGRUPPE DÖRR - ARCHITEKTEN • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE WÄRMING 22.21755 HEMMOOR

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN

Mähweidenpflege

- Mähreifen ab 25. Juni
- die Mähstreu vom Fächereimeren nach außen durchzuführen
- das Mähgut ist abzufahren
- entlang der Gräben sind möglichst 2,0 m breite Uferstreifen beim 1. Schnitt auszusäen
- anschließend Beweidung mit mind. 1,5 - 2,5 GV/Ga
- ggf. ist im Herbst ein Pflegeschnitt mit Abransport des Mähgutes durchzuführen
- Weidauftrieb nicht vor dem 1. Mai, Weidauftrieb bis zum 10. Oktober des Jahres
- Beweidung mit Rindern mit 1,0 - 1,5 GV/Ga bis zum 1. Juli des Jahres
- kein Walzen, Schiepen, Rüchen und keine Bodenbearbeitungsmaßnahmen in der Zeit vom 15.03. bis zum 1. Mähreifen

Anlage offener Wasserflächen

- Um durch die Entwicklung aquatischer Lebensräume die ökologische Vielfalt zu erhöhen, sind an fünf Stellen im Rangebier 300 bis 500 m² große offene Wasserflächen anzulegen. Die Wasserflächen sind dabei so zu gestalten, dass gebaute Ufer- und Böschungserosionen und Flachwasserbereiche (Böschungserosionen: 1:4 und größer) entstehen. Die Wasserflächen sollen zudem so ausgestaltet werden, dass in den vertieften Bereichen eine Tiefe von mind. 1,50 m entsteht, um für Amphibien flache Lebensräume zu entwickeln. Die Wasserflächen sind der Sukzession zu überlassen.
- Die Anlage der Wasserflächen sollte im Hinblick auf den Schutz von Amphibien und Watvögeln im Spätsommer durchgeführt werden.

Aufweitung von Gräben bzw. Gruppen

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

Unterbrechung der Dränverbindungen zum Vortufer

- Die innerhalb des Ränderpools verlaufenden Gräben und Gruppen entwässern über Drägen in die offenen Vortufer. Um die angestrebte Wiederentstehung der Fläche zu erreichen, soll diese Entwässerung unterbrochen werden. Daher sind die Drägen bei den vorhandenen Gräben/Gruppen auszubaggern und die Dränrohre zu kappen. Vorhandene Dränagerichte sind zu suchen, auf eine Länge von mindestens 2,0 m auszugraben und zu entfernen. Im Bereich der Mähweidenutzung ist dabei darauf zu achten, dass ausreichende Vorweiden erhalten bleiben.

Sukzession

Gewässerandstreifen (Breite 5,0 m)

- Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und die Schutzhöhe der Gewässer (Verordnung im Landesgesetz vom 17.12.1979) ist entlang der Gewässer II. und III. Ordnung ein 5,0 m breiter Gewässerandstreifen festzusetzen, gemessen ab der Böschungsbekante.

vorhandene Gräben/Gruppen (Beweidung)

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

Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Erhalt des vorhandenen Sumpfbereiches

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

- kein Einsatz von mineralischen u. organischen Düngern
- keine Stützung der Gräben im Bereich der Mähweiden nach Ablauf einer mehrjährigen Aufweidungsphase eine Restprognostizierung erforderlich werden, sonst ggf. max. 100 kg/ha/ha/ha bzw. max. 10 t/ha/ha/ha und 10 t/ha/ha/ha aufgebracht werden – siehe vorhergehende Abklärung der Maßnahme mit der Naturschutzbehörde des Landes Niedersachsen
- keine Kollung, kein Bodenrutsch
- keine Reilettelation und kein Umbruch
- keine Neuanlage, Reparatur, oder Nachsicht
- keine Dränung, keine weitgehenden Entwässerungsmaßnahmen
- nach Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landes sind Abweichungen bei den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (z.B. aufgrund der Witterungsbedingungen) möglich

STADT HEMMOOR

SAVERSENDE HEMMOOR - LANDREIS CLIMAX

KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOL „WESTERSODER MOOR“

KARTE 2

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN – OSTTEIL –

M. 1 : 2.000

Stand: 05.2004

PLANUNGSGRUPPE ULLICH - ARCHITECTURE - GÖTTINGEN - ÖKOLOGIE, HANNOVER 22 21700 HEMMOOR

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



Erklärung einer Baulast

§ 81 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012

Es erschienen heute:

1	Name Vorname Anschrift	Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH Cuxhavener Str. 1, 21745 Hemmoor
2	Name Vorname Anschrift	
3	Name Vorname Anschrift	

Der / Die o.g. Erschienenen/n, ausgewiesen durch Personalausweis/e, gab/en folgende Baulastverpflichtung ab:

Ich bin / Wir sind ☒ Eigentümer/in ☐ Erbbauberechtigte/r des nachfolgend bezeichneten Grundstückes

Gemeinde Hemmoor	Strasse, Hausnr. Herrlichkeitstraße / Elsa-Brändström-Straße	
Gemarkung Warstade	Flur 5	Flurstück/e 68/38, 89/10

Hinweis: Sofern ein Grundstück mehrere Eigentümer hat, ist die Verpflichtungserklärung von allen Miteigentümern abzugeben. Auch dinglich Berechtigte müssen grundsätzlich zustimmen.

Ich übernehme / Wir übernehmen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde als Baulast die Verpflichtung,

Unter Bezugnahme auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor und die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor verpflichtet sich die unter 1. genannte Eigentümerin

1. regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren

2. für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken

3. zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Begünstigter der Baulast und Kostenschuldner für die Eintragungsgebühr ist (Name, Vorname, Anschrift) Stadt Hemmoor, Rathausplatz 5, 21745 Hemmoor

Ich / Wir bewillige/n und beantrage/n die Eintragung dieser Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis.

Mir / Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem / den Rechtsnachfolger/n wirksam ist. Über die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, bin ich / sind wir informiert. **Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen:** Hierzu zählen Miteigentümer, Erbbauberechtigte und andere dinglich Berechtigte. Unterschriften:

zu 1		zu 2		zu 3	
----------------	---	----------------	--	----------------	--

Diese Erklärung wird 3-fach ausgefertigt. Das Original verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde, je eine Ausfertigung erhalten der Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie der Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

Die eigenhändig geleistete/n Unterschrift/en wird/werden hiermit

☒ öffentlich beglaubigt (durch Notar oder Gemeinde),
☐ in einer Vermessungsstelle beglaubigt,

☐ vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet
☐ vor der Bauaufsichtsbehörde anerkannt

Ort, Datum Hemmoor, 21.03.2022	Notar/Gemeinde/Vermessungsstelle/Bauaufsicht Samtgemeinde Hemmoor Der Samtgemeindebürgermeister Postfach 11 04 21745 Hemmoor	Unterschrift 
-----------------------------------	--	--

Leerformular



Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 „KREIDESEEBLICK“

Für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 15.12.2021 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgetragen worden:

- Landkreis Cuxhaven - Amt Bauaufsichtsamt und Regionalplanung vom 28.06.2021
- Landkreis Cuxhaven - Archäologische Denkmalpflege & Museum Burg Bederkesa vom 13.07.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 12.05.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.06.2021
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 18.05.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 01.06.2021
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 07.06.2021

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht worden:

- Landkreis Cuxhaven - Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 15.12.2021
- Landkreis Cuxhaven - Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vom 27.01.2022
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 02.12.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 12.11.2021
- Wasserverband Wingst vom 05.11.2021
- LBEG vom 01.02.2022

Vonseiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme vorgebracht worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR	
Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.	Landkreis Cuxhaven, 27470 Cuxhaven Samtgemeinde Hemmoor und Stadt Hemmoor Postfach 1164 21741 Hemmoor Ihr Zeichen und Tag S/61 26 02 H 84 SG/61200227 v. 11.05.2021 Meine Zeichen 63.301/ 61.20/01.07- 27 61.21/01.42- H84.0 Datum 28.06.2021 Bauleitplanungen der Samtgemeinde und der Stadt Hemmoor: 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hemmoor und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven im Rahmen der Behördenbeteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB Zu den o.g. Bauleitplänen wird vom Landkreis Cuxhaven als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen: I.: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird eine weitere Bebauung am Kreidesee äußerst kritisch gesehen. Die mehrere Meter mächtige Deckmoräne verhindert die Versickerung von Regenwasser sehr wirksam. Dieses hat zur Folge, dass im Bereich der geplanten Bebauung witterungsbedingt mit dem Auftreten von Stauwasser zu rechnen ist. Des Weiteren kann es, laut Gutachten BGW Geotechnik GmbH vom 16.02.2021, durch Wellenschlag im Niveau der Wasserlinie zu erosiven Materialabtrag mit rückschreitender Erosion kommen. Als Ergebnis hieraus wäre eine regelmäßige Sichtkontrolle auf rückschreitende Erosion und bei Eintreten dieser, zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Amt Bauaufsicht und Regionalplanung Fachgebiet 63.3: Bauleitplanung Auskunft erteilt Herr Wagner Dienstgebäude Vincent-Löbeck-Str. 2, 27474 Cuxhaven Zimmer-Nr.320 Telefon-Durchwahl 04721 66-2469	<u>zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Nach Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor eine Baulast mit Datum 30.05.2006 eingetragen worden. Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 jedoch mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht und durch eine neue Baulast vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH sowie mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen: • regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren • für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken • zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten Die vorgenannte Baulast einschl. der Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches sind einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt
----	--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Hemmoor zu begleiten, und die Dokumentation ist in Form eines Protokolls mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen. Die Baulasterklärung sowie die vertraglichen Vereinbarungen werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" abgeschlossen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" aufgenommen. Des Weiteren wird eine Kopie der Baulasterklärung der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigefügt. Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zur Durchführung von Sichtkontrollen auf rückschreitende Erosion und zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bei Erosionsereignissen wird somit berücksichtigt.
2.	Gemäß den planfestgestellten Unterlagen vom 20.11.1996¹ wird ausdrücklich empfohlen die unbebauten Grubenseiten des Kreidesees bis 50 m hinter der Böschungsoberkante freizuhalten. Dies wurde in der vorgelegten Planung insoweit nicht berücksichtigt. Der Abstand des Bebauungsgebietes wurde nicht von der Oberkante der Böschung bezogen, sondern auf den Böschungsfuß (Wasserlinie). Von daher wird der 50 m Abstand mit der vorgesehenen Bebauung nicht eingehalten. ¹ Diese Unterlagen werden den Vertretern der Samtgemeinde und der Stadt Hemmoor in Rat und Verwaltung als bekannt vorausgesetzt. Sie sind seit mehr als 25 Jahren kritische Grundlage aller Planungen rund um den Kreidesee.	<u>zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Laut dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor ist eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert worden, die vorläufig von Bebauung freizuhalten wäre. Von der "Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor" (1991) wurde hierzu im südlichen Böschungsbereich des Kreidesees eine 50,00 m breite Sicherheitszone, gemessen von der Böschungsoberkante, empfohlen. Die Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil dieses wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde. Nach den Empfehlungen der Gutachter ist eine Bebauung in der Standsicherheitszone im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zulässig. Ein diesbezüglicher Ausschnitt aus dem Planfeststellungsbeschluss v. 20.11.1996, Seite 16, ist der Abwägung im Anhang beigefügt. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Nahbereich der Böschung des Kreidesees sind daher Standsicherheitsberechnungen durch die BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021, durchgeführt worden. Im September 2021 sind zudem ergänzende Standsicherheitsberechnungen erfolgt, um den Lasteintragen durch die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Die Untersuchungen zur Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens „Kreideseeblick“ entlang der Elsa-Brandström-Straße in Hemmoor kommen zu dem wesentli-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		chen Ergebnis, dass die Standsicherheitsverhältnisse der Böschung ausreichend im Sinne der Norm sind und auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven aufweisen. Es wird empfohlen, parallel zur Böschungsschulter einen 10,00 m breiten Streifen vor Erosion zu schützen und von Bebauung freizuhalten. Da eine ausreichende Standsicherheit der Böschung im Bereich des Plangebietes nachgewiesen wurde und der im Standsicherheitsgutachten benannte Sicherheitsabstand von 10,00 m an der Böschungskante von Bebauung freigehalten sowie vor Erosion geschützt wird, ist laut Planfeststellungsbeschluss eine bauliche Entwicklung im Bereich der empfohlenen Standsicherheitszone des Kreidesees zulässig. Der Planfeststellungsbeschluss ist inhaltlich somit voll umfänglich beachtet worden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte und des in Verbindung mit der Planung geführten Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit der Kreideseeböschung, hält die Stadt Hemmoor daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass auch der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor aufgrund des Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit bereits eine Bebauung innerhalb der empfohlenen Standsicherheitszone zulässt.
3.	Aus wasservirtschaftlicher Sicht wird dringend empfohlen, das die Stadt Hemmoor, sofern sie an dieser Planung festhält, folgende Maßgaben textlich u./o. zeichnerisch innerhalb des B-Plan Nr. H 84 „Kreideseeblick“ festsetzt: 1. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist in Böschungsnähe unzulässig.	<u>zu 3. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine im Westen des Plangebietes verlaufende Regenwasserleitung in ein nördlich der Herrlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine übermäßige Belastung der bereits bestehenden öffentlichen Regenwasserkanalisation zu vermeiden, darf zum einen die im Plangebiet festgesetzte GRZ nur um maximal 30% überschritten werden. Zum anderen darf Oberflächenwasser laut einer Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aus dem Plangebiet nur gedrosselt mit maximal 5 l/sec. abgeführt werden. Hierzu sind im Plangebiet entsprechende Regenrückhaltung-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

		gen vorzusehen und im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung nachzuweisen. Für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens stehen im Plangebiet die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit Retentionsmöglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken (z. B. Zisternen, Mulden, Teiche) oder im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z. B. unterirdische Regenrückhaltung) zu errichten. Unabhängig davon kann hat jedoch jeder Grundstückseigentümer grundsätzlich die Möglichkeit Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen oder Dachflächen zu begrünen, so dass sich der Oberflächenwasseranfall vermindert. Insofern ist eine geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund in Böschungsnähe ist nicht zulässig. Baustellenwasser sowie Überschusswasser aus Regenrückhaltungen darf zur Vermeidung von Erosionsschäden nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche abgeleitet werden. Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 15 entsprechend fixiert, so dass der Hinweis des Landkreises Berücksichtigung findet.
4.	2. Im Rahmen der Herstellung von Baumaßnahme sowie bei der späteren Nutzung der Wohnbaugrundstücke darf der in den Unterlagen vorgesehene Streifen von 10 m Breite (<u>Empfehlung der Wasserbehörde: einen 50 m Streifen freihalten!</u>) zur Böschungsschulter <u>nicht</u> genutzt werden. Dies bedeutet u. a., dass die Antransporte und Lagerung von Baumaterialien o. ä. hier unterbleiben müssen. Fahrzeugverkehr muss hier ebenfalls unterbleiben. Der Schutzstreifen ist zeichnerisch festzusetzen. Jegliche bauliche Nutzung - auch nach Bebauung der Grundstücke - ist aus Sicherheitsgründen auszuschließen.	<u>zu 4. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden wird bezüglich, der Empfehlungen eines 50 m- Freihaltestreifens entlang der Böschungsoberkante auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 2 der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven verwiesen. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Standsicherheitsgutachtens ist entlang der aufgemessenen Böschungsoberkante des Kreidesees eine Sicherheitszone in einer Breite von 10,00 m beachtet worden. Zugleich halten die Baugrenzen im Norden des Plangebietes einen Abstand von mind. 10,00 m zur Böschungsoberkante des Kreidesees ein. In dieser Sicherheitszone sind eine von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. In dieser Sicherheitszone sind die Errichtung von baulichen Anlagen, die Durchführung von Erdarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien und das Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Um die Maßnahmen abzusichern ist neben den zeichnerischen Festsetzungen zudem textlich festgesetzt worden, dass innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen bauliche Anlagen und Erdarbeiten jeglicher Art unzulässig sind. Ein Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien ist nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 4). In der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist bestimmt worden, dass innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung (Bereich B) die vorhandene Verwallung und die Vegetationsdecke aus Gras- und Staudenfluren dauerhaft zu erhalten sind. Auch hier sind die Errichtung baulicher Anlagen, das Durchführen von Erarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Die Hinweise des Landkreises zum Schutz der Kreideseeböschung sind im Rahmen der Planung somit beachtet worden.
5.	3. In dem 10 m breiten Sicherheitsstreifen dürfen keine Erdarbeiten durchgeführt werden.	<u>zu 5. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die vorstehenden Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 4 verwiesen. Es ist festgelegt worden, dass im Sicherheitsstreifen keine Erdarbeiten durchgeführt werden dürfen.
6.	4. Zum Schutz des Böschungsbereiches sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfad oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Zugang von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) vor Beginn der Bebauung und dauerhaft sicherzustellen.	<u>zu 6. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 wird der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen gegen unbefugtes Betreten vor Baubeginn abgezäunt und die Einzäunung dauerhaft erhalten. Hierzu wird die Stadt Hemmoor eine vertragliche Regelung mit dem Investor treffen. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 7, 8.7 und 12 hingewiesen, so dass der Hinweis des Landkreises Berücksichtigung findet.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
7.	5. Bei Beschädigungen der Oberflächenvegetation muss diese schnellstmöglich gleichwertig ersetzt werden.	<u>zu 7. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Dem Hinweis des Landkreises folgend wird in die Begründung und die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen, dass im Bereich der 10,00 m breiten Sicherheitszone Beschädigungen der Oberflächenvegetation schnellstmöglich gleichwertig zu ersetzen sind.
8.	6. Sollte Baustellenwasser anfallen, darf dieses nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche abgeleitet werden.	<u>zu 8. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Aufgrund des Hinweises des Landkreises Cuxhaven ist textlich festgesetzt worden, dass eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Untergrund in Böschungsnähe nicht zulässig ist. Baustellenwasser und Überschusswasser aus Regenrückhaltungen darf zur Vermeidung von Erosionsschäden nicht über die Böschungsschulter und die Böschungsoberfläche des Kreidesees abgeleitet werden. Darüber hinaus ist im Oberflächenentwässerungskonzept vorgesehen, dass das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine vorhandene Regenkanalisation in ein nördlich der Herrlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden soll. Insofern ist eine unmittelbare Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Hinweis des Landkreises Cuxhaven ist somit berücksichtigt worden.
9.	7. Das Gutachten der BGW Geotechnik GmbH vom 16.02.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass trotz Sicherheitsreserven in der Standsicherheit der Böschung, empfohlen wird, für den Lasteintrag aus den Fundamenten die Standsicherheitsberechnung für das ungünstigste Profil 3 aus dem Gutachten zu verifizieren. Dieses ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (UWB) begründenswert.	<u>zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die nachstehenden Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 10. der Stellungnahme des Landkreises verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

10.

II. Aus der Sicht der **Bauaufsichtsbehörde** wird wie folgt Stellung genommen:

1. Für die Weiterverfolgung der Planung ist im Rahmen der Umweltprüfung zum Schutzgut Mensch aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde² bzw. aus dem Gutachten der BGW Geotechnik GmbH³ folgendes abzuleiten:

Die Stadt Hemmoor hat einen entsprechenden Gesamtnachweis der Standsicherheit der Böschung unter Berücksichtigung des geplanten Baugebietes⁴ zu erbringen.

Die Stadt Hemmoor übersieht bisher, dass der Hinweis des Gutachters zur Standsicherheit der Böschung nicht als Hinweis zur Standsicherheit von Wohngebäude taugt – und auch nicht gemeint ist! Das Gutachten befasst sich (auftragsgemäß) mit der Standsicherheit der Böschung auf der Basis bekannter Randbedingungen und weist die Standsicherheit der Böschung für den IST-Zustand nach (und bestätigt in diesem Zusammenhang: Reserven).

Die Empfehlung des Gutachters, mit den Bauwerkslasten (aus dem Baugebiet) eine neue Standsicherheitsprüfung (für die Böschung) durchzuführen, ist zwingend umzusetzen, um eine Bebauung des Plangebietes überhaupt erst zu ermöglichen (und eine Haftung für das Zustandekommen einer fehlerhaften Satzung auszuschließen).

Der von der Stadt Hemmoor in diesem Zusammenhang vorgesehene, durch einen Verweis auf bauordnungsrechtliche Verfahren fehlerhafte Hinweis Ziffer 6 ist nicht geeignet das Problem zu lösen!

Hinweis 6 lautet:

Die Standsicherheitsverhältnisse der Kreideseeböschung sind laut dem Gutachten über die Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen (BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 2021) nach der gültigen Norm Eurocode EC7 ausreichend und weisen auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven auf. Es wird empfohlen, die im Gutachten vorgelegten Sicherheitsreserven im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach Vorlage der Bauwerkslasten zu verifizieren.

Zum Einen hat der Gutachter an keiner Stelle seines Gutachtens eine Lösung des Problems in bauordnungsrechtlichen Verfahren empfohlen.

Zum Anderen übersieht die Stadt Hemmoor, dass nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (§ 62 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 NBauO) innerhalb von Bebauungsplänen mit Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ i.d.R. keine Baugenehmigungen erforderlich sind. Auch eine Überprüfung der Statik/ Standsicherheit erfolgt i.d.R. für Wohngebäude der Bauwerksklassen 1 bis 3 nicht!⁵ Bauordnungsrechtliche Verfahren sind vom Gesetzgeber hier nicht vorgesehen.

Die Lösung der durch den Bebauungsplan verursachten Probleme der Standsicherheit (der Böschung) hat daher im Bauleitplanverfahren abschließend zu erfolgen.

Es ist weder eine Verlagerung auf Bauherren, Planvorlageberechtigten, Statiker oder auf die Bauaufsichtsbehörde möglich.

² i.7 der Stellungnahme der UWB

³ Vergl.: Empfehlungen (Ziffer 6.4.6 erster Absatz) und Zusammenfassung (Ziffer 7.7) des Gutachtens der BGW Geotechnik GmbH vom 16.02.2021

⁴ Unter Annahme der durch die Planung anzunehmenden, maximal möglichen Lasten und Störungen des Untergrundes

⁵ vergl. § 65 Abs. 1 bis 3 NBauO; hier insbes. § 65 Abs. 3 S 1 Nr. 1 NBauO, welcher nur Wohngebäude der Bauwerksklasse 4 u. 5 für eine Standsicherheitsprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bestimmt. Die Bauwerksklassen sind in § 2 Abs. 3 NBauO definiert

zu 10. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.

Aufgrund der Hinweise des Landkreises Cuxhaven, ist die für das Plangebiet durchgeführte Standsicherheitsuntersuchung durch BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 09.2021 um eine weitere Standsicherheitsberechnung ergänzt worden, so dass den Lasteintrag durch die geplanten Gebäude berücksichtigt wurde.

Dabei wird in den Berechnungen von den Einwirkungen einer äußeren Belastung ausgegangen, bei der es sich sowohl um die permanent wirkenden Bauwerkslasten als auch um nur temporär wirkende Lasten aus dem Baustellenbetrieb (wie z.B. durch LKWs, Baumaschinen oder Krane) handeln kann.

Da die genaue Bauwerksausführung sowie die daraus resultierenden Bauwerkslasten, die unterhalb der jeweiligen Fundamentsohlen in den Untergrund eingetragen werden, noch nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Bauwerkslasten im Bereich der bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen maximal möglichen Werten liegen. Bei einer Bauwerksausführung, die zu geringeren Lasteinträgen in den Untergrund führt, werden durch diese Vorgehensweise zusätzliche und in der Berechnung nicht berücksichtigte Sicherheitsreserven geschaffen. Die Annahme eines sehr hohen Lasteintrages aus den Bauwerksfundamenten dient dabei nur zu dem Zweck, die daraus resultierende Auswirkung auf die Standsicherheit der Böschung zu kalkulieren.

Die Standsicherheitsberechnungen wurden für Auflasten von minimal 100 kN/m² bis maximal 1.200 kN/m² durchgeführt.

Die ergänzenden Standsicherheitsuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes "Kreideseeblick" in Hemmoor haben unter Berücksichtigung unterschiedlicher äußerer Auflasten zu den folgenden Ergebnissen geführt:

1. Unter den zugrundegelegten Randbedingungen (10 m breiter Sicherheitsstreifen) zeigt die Böschung bis zu einer Auflast von ca. 450 kN/m² keine Abhängigkeit von der Höhe der Auflast.

2. Oberhalb dieses Wertes verändert sich die Geometrie der jeweils ungünstigsten Gleitkreise, so dass diese jetzt unterhalb der geplanten Bebauung verlaufen. Dementsprechend zeigt der Ausnutzungsgrad jetzt eine Abhängigkeit von

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		der Höhe der Auflast. 3. Bis zu einer Auflast knapp oberhalb von 1.100 kN/m² errechnen sich ausreichende Standsicherheitsreserven im Sinne der Norm. 4. Es wird empfohlen, diese maximal mögliche Auflast nur bis zu 2/3, d.h. bis zu einem Wert von 730 kN/m² auszunutzen. 5. Alle weiteren Empfehlungen aus dem Vorgutachten (siehe Unterlage 2.8) gelten weiterhin. Der Gesamtnachweis einer ausreichenden Standsicherheit wird für das Plangebiet somit erbracht. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen außerdem, dass auch bei Berücksichtigung des Lasteneintrages durch die geplanten Gebäude eine ausreichende Standsicherheit der Kreideseeböschung gewährleistet ist. Auf den Hinweis Nr. 6 im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird daher verzichtet. Die Empfehlungen aus dem Standsicherheitsgutachten, z. B. Einhaltung einer 10,00 m breiten Sicherheitszone entlang der Böschungsoberkante, keine Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort, werden im Rahmen der Planung beachtet und umgesetzt.
11.	2. Bereits die Aufstellung des Bebauungsplans H 53 „Wochenendhaus am Kreidensee“ wäre beinahe an fehlenden Nachweisen zur Sicherheit der Böschung und starken Bedenken des Landkreises Cuxhaven (u.a. auch gegen das damals geplante Regenrückhaltebecken) gescheitert⁶. Erst nach dem die Stadt Hemmoor mit der Flurstückseigentümerin eine Vereinbarung am 30. Mai 2006 zur vierteljährlichen Kontrolle der Böschung (Flurstücke 68/38 u. 89/10, Gemarkung Warstade) geschlossen hatte, wurde eine entsprechende, bis heute unveränderte Baulast in das Baulastkataster des Landkreises Cuxhaven eingetragen. Da mit dem geplanten neuen Bebauungsplan Nr. H 84 der B-Plan H53 „Wochenendhausgebiet am Kreidensee“ unwirksam wird, ist von der Stadt Hemmoor zu klären, was aus der Baulast und den Verpflichtungen der Flurstückseigentümerin wird. ⁶ Zur Erinnerung wird das Schreiben v. 08.03.2006 an die Stadt Hemmoor und der Vermerk v. 12.06.2006 dieser Stellungnahme angefügt	<u>zu 11. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Vorab ist anzumerken, dass für die hier in Rede stehende Planung der Gesamtnachweis für die ausreichende Standsicherheit der Kreideseeböschung durch die vorgelegten Standsicherheitsgutachten (BGW Geotechnik GmbH) erbracht wurde. Die Standsicherheit der Kreideseeböschung ist auch bei der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung gewährleistet. Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht und durch eine neue Baulast-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR	
Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
	vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen: • regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren • für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken • zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten Die vorgenannte Baulast einschl. der Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches sind einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt Hemmoor zu begleiten, und die Dokumentation ist in Form eines Protokolls mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen. Die Baulasterklärung sowie die vertraglichen Vereinbarungen werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" abgeschlossen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" aufgenommen. Des Weiteren wird eine Kopie der Baulasterklärung der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigefügt. Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zur Durchführung von Sichtkontrollen auf rückschreitende Erosion und zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bei Erosionsereignissen wird somit berücksichtigt. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Hinweise des Landkreises ist berücksichtigt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
12.	3. Bisher ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vermessen worden. Ein Großteil des überplanten Flurstücks ist Seefläche. Durch die fehlende Grundstücksvermessung kann eine Verifizierung der nördlichen Planbereichsgrenze nicht zweifelsfrei erfolgen. Da die nördliche Flurstücksgrenze/ Böschungskante auch aus Sicherheitsgründen abgezaunt werden sollte, sollte die Grundstücksvermessung alsbald erfolgen.	<u>zu 12. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.</u> Für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor ist vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder, Scheeßel, eine Kartengrundlage mit Vermessung des Plangebietes einschl. der Böschungskanten des Kreidesees erstellt worden. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen sowie der städtebaulich bedeutsamen Anlagen geometrisch einwandfrei. In der Begründung wird in Kap. 7, 8.7 und 12 darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen gegen unbefugtes Betreten vor Baubeginn abgezaunt wird. Die Einzäunung ist dauerhaft zu erhalten. Hierzu wird die Stadt Hemmoor eine vertragliche Regelung mit dem Investor treffen. Den Hinweisen des Landkreises ist somit inhaltlich gefolgt worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

13.

III. Vom **Naturschutzamt** wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des B-Planes, um Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:

1. Zum Umweltbericht

a) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Eine kartographische Darstellung der erfassten Biotoptypen im Planungsraum sollte zum besseren Verständnis im Umweltbericht ergänzt werden.

Bezogen auf die vorliegende Biotoptypenkartierung aus dem März 2021 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Insbesondere die Grünlanddifferenzierung zum Zeitpunkt März kann aus vegetationskundlicher und naturschutzfachlicher Sicht nicht anerkannt werden.

Als optimalen Zeitraum für die Erfassung von Grünlandtypen im Gelände wird in der Fachliteratur (Drachenfels 2020) die Spanne von Anfang Mai bis Anfang Juni angegeben, da vorher entsprechende Kennarten noch nicht vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der für den alten Bebauungsplan Nr. H53 „Wochenendhausgebiet am Kreideseesee“ vom Planungsbüro Dörr durchgeführten Biotoptypenkartierung, in welchem auf der Grünlandfläche ein sonstiges mesophiles Grünland, artenärmere Ausprägung (GMZ, Drachenfels 2004) erfasst wurde, lagen Hinweise auf ein mesophiles Grünland vor. Entsprechend hätte der Kartierzeitpunkt zur Überprüfung bzw. Bestätigung der alten Kartierung gewählt werden müssen. In diesem Zusammenhang werden auch die im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Vorkommen von gefährdeten oder besonders sowie streng geschützten Pflanzenarten als nicht sachgerecht betrachtet.

Eine aktuelle Ortsbegehung am 09.06.2021 hat ergeben, dass es sich, entgegen der vorliegenden Kartierung, nicht um ein Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) bzw. ein artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden handelt, sondern um (im Westen) ein Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland (GE) und mesophilem Grünland (GM); sowie um ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) im östlichen Teilbereich. Des Weiteren konnte in einem Bereich nördlich des Walles ein Vorkommen der Gewöhnlichen Kreuzblume (*Polygala vulgaris*), welche in Deutschland auf der Vorwarnliste steht. Das Vorkommen weiterer gefährdeter oder besonders sowie streng geschützter Pflanzenarten ist nicht auszuschließen. Hinweise darauf gibt auch hier die Biotopkartierung für den alten Bebauungsplan. Um die Vorkommen der Rote Liste – Arten zu sichern, sind die Flächen zwingend von der Nutzung durch die angrenzende Wohnbebauung auszunehmen. Ggf. ist eine Umsiedlung in Betracht zu ziehen.

Ähnlich verhält es sich mit den erfassten Biotoptypen im Bereich des Walles an der Nordseite des Gebietes.

Die Biotoptypenkartierung aus dem März 2021 wird somit als nicht sachgerecht beurteilt. Sie ist zu einem geeigneteren Zeitpunkt zu wiederholen und die Bilanzierung entsprechend anzupassen. Hierbei ist für das Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland (GE) und mesophilem Grünland (GM) ein Wertfaktor von mind. 2,3 und für das mageres mesophile Grünland kalk-arter Standorte (GMA) mind. Ein Wertfaktor von 3,0 anzunehmen.

zu 13. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Die im März 2021 durchgeführte Übersichtskartierung der Biotoptypen ist durch eine weitere Biotoptypenkartierung im Juli 2021 auf der Grundlage des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels) ergänzt worden, so dass der im Plangebiet vorhandene Biotopbestand aus vegetationskundlicher und naturschutzfachlicher Sicht sachgerecht erfasst wurde.

Im Rahmen der im Juli 2021 durchgeführten Biotopkartierung ist festgestellt worden, dass der westliche Teil des Plangebietes durch ein Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland und mesophilem Grünland (GET/ GM) mit allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Im Westen des GET/ GM ist aufgrund der artenärmeren Ausprägung auch eine Entwicklungstendenz zu Intensivgrünland (GIT) erkennbar. Im östlichen Teil findet sich mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA), das überwiegend eine allgemeine bis besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Entlang der Nordseite des Grünlandes ist eine niedrige Verwallung vorhanden, die durch Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) geprägt wird. Im nördlichen Straßenseitenraum der Elsa-Brändström-Straße finden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie eine Laubbaumreihe (UHM/ HFM). Im Westen des Plangebietes sind teils unbewachsene Erdwälle, Offenbodenbereiche, Bodenablagerungen und ein Baustellenbereich (OX/ OM/ OS) vorhanden, so dass hier die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften relativ gering ist. Erschlossen werden die Flächen durch die südlich verlaufende Elsa-Brändström-Straße sowie die im Westen existierende Herrlichkeitstraße, die durch befestigte Verkehrsflächen (OVS) gekennzeichnet sind. Die Elsa-Brändström-Straße wird zudem von einem befestigten Fuß- und Radweg begleitet. Im unbefestigten Straßenseitenraum der Herrlichkeitstraße finden sich eine Grünanlage (PZ/ HB/ UHM) mit Scherrasenflächen, Gras- und Staudenfluren sowie einzelnen Laubbäumen und Sträuchern. Als Vorbelastungen sind die im Südwesten des Plangebietes verlaufende Hochspannungsfreileitung, die angrenzenden Verkehrsflächen, die benachbarte gewerbliche Nutzung sowie die Einzäunung des gesamten Seegeländes zu werten. Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees ist durch einen Wechsel von Gebüschstrukturen, Gehölzbeständen und Ruderalfluren (HB/ BR/ UR) gekennzeichnet. Lediglich im unteren Böschungshangbereich finden sich noch ma-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

gerrasenähnliche Strukturen.

Laut der Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesees" im August 2004 sind im unteren Böschungsbereich des Kreidesees, und damit mind. 60 m vom Plangebiet entfernt, nur vereinzelt Berg-Sandglöckchen (RL 2 H) und Zwergfilzkraut (3F) angetroffen worden. Zum Zeitpunkt der damaligen Kartierung im August 2004 war der Böschungsbereich des Kreidesees jedoch im Wesentlichen durch niedrige, trockene Gras- und Staudenfluren und Magerrasenareale geprägt, wobei bereits ein aufkommender Gehölzaufwuchs erkennbar war. Aufgrund der natürlichen Sukzession und dem erfolgten starken Aufwuchs von Gehölzen haben sich die Gras- und Staudenfluren sowie die Magerrasenareale als Standorte der o. g. Arten jedoch stark zurückentwickelt und sind gegenwärtig nur noch in relativ geringem Umfang im unteren Böschungsbereich, damit außerhalb des Bebauungsplan Nr. H 84, vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind im Rahmen der Biotopkartierung keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten nach der Roten Liste von Niedersachsen und Deutschland erfasst worden. Das vom Landkreis Cuxhaven genannte Vorkommen der Gewöhnlichen Kreuzblume sowie die im Rahmen der Biotopkartierung von 2004 für den Bebauungsplan Nr. H 53 beschriebenen Einzelvorkommen von Berg-Sandglöckchen und Zwerg-Filzkraut sind nur im außerhalb des Plangebietes liegenden Böschungsbereich, jedoch weder innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 53 festgestellt worden. Laut der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Dr. Oldenburg, 08.2021) kann aufgrund der zu betrachtenden Habitatkomplexe eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten sowie von Farn- und Blütenpflanzen und Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zudem ausgeschlossen werden.

Da sich die Standorte der gefährdeten Pflanzenarten im nördlichen Böschungsbereich und damit außerhalb des Plangebietes befinden, ist eine planungsbedingte Beeinträchtigung oder Überplanung der Standorte nicht zu erwarten. Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees wird von einer Bebauung sowie einer weiteren im Zusammenhang mit der Planung stehenden Nutzung (z. B. als Freizeit- und Gartenbereich) zudem freigehalten. Zur Vermeidung des unbefugten Betretens des Böschungsbereichs

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		ches sowie einer potenziellen Einbeziehung in die Gartengrundstücken erfolgt entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 eine dauerhafte Abzäunung des Böschungsbereiches des Kreidesees. Insofern wird dem Hinweis des Landkreises, den Böschungsbereich von einer Nutzung durch die Wohnbebauung auszunehmen, Rechnung getragen. Für das mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) wird unter Berücksichtigung der Empfehlung des Naturschutzamtes ein Wertfaktor von 3,00 Werteinheiten angesetzt. Für das im Westen des Plangebietes vorhandenen Mosaik aus Extensivgrünland und mesophilem Grünland ist aufgrund der artenärmeren Ausprägung sowie der insbesondere im westlichen Teil erkennbaren Entwicklungstendenz zu Intensivgrünland ein Wertfaktor von 2,50 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell anzunehmen. Die Hinweise des Landkreises werden somit berücksichtigt. Damit ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick folgende Bilanzierung:

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Biotopbestand	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
mesophiles Grünland (GMA)	1,286 x 3,00	3,858
artenarmes Extensivgrünland/ mesophiles Grünland (GET/ GM)	1,422 x 2,50	3,555
sonstige Grünanlage/ Baumbestand/ halbruderaler Gras- und Staudenflur (PZ/ HB/ UHM) auf der Ostseite der Herlichkeitstraße	0,165 x 1,00	0,165
Verwallung, Baustelle, Bodenablagerung, Offenboden, Mastanlage (OX/ OM/ OS)	0,243 x 0,90	0,218
halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) am Böschungsende	0,166 x 1,30	0,216
halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Baumbestand (UHM/ HB) entlang der Elso-Brändström-Straße	0,155 x 1,40	0,217
befestigter Fuß- und Radweg (OWW)	0,155 x 0,00	0,000
Straßenverkehrsfläche (OVS)	0,107 x 0,00	0,000
Weißdornstrauch	****	*****
Eingriffsflächenwert		8,229

WE = Wertseinheit

Planung	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Allgemeines Wohngebiet (OEL), bebaute Flächen bei einer GRZ gesamt von 0,52	1,032 x 0,00	0,000
Allgemeines Wohngebiet (OEL), neuzeitliche Hausgärten (PHZ) mit Pflanzung von Laub- und Obstbäumen	0,716 x 1,00	0,716
gemeinschaftliche Stellplatz-, Garagen/ Carportanlage	0,156 x 0,00	0,000
Straßenverkehrsflächen (OVS)	0,314 x 0,00	0,000
sonstige Grünanlage/ Gehölz des Siedlungsbereiches (PZ/ HB/ UHM) - Pflanzung von Weißdornsträuchern	0,134 x 1,00	0,134
Anlage von Heckenstrukturen (BZt) im Süden des Plangebietes aus heimischen Sträuchern - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich A)	0,070 x 1,00	0,070
Erhalt der kleinen Verwallung, Entwicklung von Scherhasen (GRA) entlang der Nordseite des Plangebietes - private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich B)	0,166 x 1,00	0,166
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Erhalt der Verwallungen, Initialpflanzung von Gehölzstrukturen, naturnahe Regenrückhaltung	0,322 x 1,20	0,384
befestigter Fuß- und Radweg	0,338 x 0,00	0,000
private GFL-Fläche (Grundstückzufahrt)	0,018 x 0,00	0,000
sonstige Grünanlage mit parkähnlicher Möblierung und Weg u. Erhalt des Baumbestandes (PZR), Flächen möglichst naturnah	0,433 x 0,90	0,389
Kompensationsflächenwert		1,859

WE = Wertseinheit

Bilanzierung

Eingriffsflächenwert	8,229
- Kompensationsflächenwert	- 1,859
Summe (Defizit gesamter B-Plan)	6,370

WE = Wertseinheit

Die Stadt Hemmoor wird dies in der Begründung berücksichtigen und den externen Ausgleich im Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" durchführen. Von den im Bereich des Kompensationsflächenpools verfügbaren 20,945

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Werteinheiten stehen unter Berücksichtigung der Belegung durch rechtsverbindliche Planung, derzeit laufende Bauleitpläne sowie anderer kompensationspflichtiger Maßnahmen noch mind. 9,261 Werteinheiten zur Verfügung, so dass ein vollständiger Ausgleich erfolgt.
14.	Die vorhandene artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Im Gebiet befinden sich potentielle Quartiersbäume für Vögel und Fledermäuse. Zudem ist ein Vorkommen von Reptilen und Heuschrecken aufgrund der vorgefundenen Strukturen anzunehmen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist somit mindestens auf Grundlage einer qualifizierten Potentialabschätzung für die Avifauna, Fledermäuse, Heuschrecken und Reptilien erforderlich.	<u>zu 14. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Dem Hinweis des Landkreises Cuxhaven folgend ist für die Planung eine Potenzialabschätzung zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 08.2021, durchgeführt worden. Die Potenzialabschätzung ist für Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse sowie Libellen, Schmetterlinge, Hautflügler, Käfer, Echte Netzflügler, Springschrecken und Webspinnen erfolgt. Darüber hinaus ist das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens von Fischen/ Rundmäulern, Weichtiere, Moosen sowie Farn- und Blütenpflanzen betrachtet worden. Die Ergebnisse der Potenzialabschätzung sind in die Planung eingeflossen. Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung und Konfliktanalyse sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen worden. Hierzu wird auf die Begründung (Kap. 8.3 und 9) sowie die Festsetzungen und Hinweis auf Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. H 84 verwiesen.
15.	Zusätzlich sind Hinweise für mögliche Beseitigungen von Gehölzen bezüglich vorheriger Kontrollen auf den Besatz geschützter Tierarten oder Brutvögel durch fachkundige Personen zu ergänzen. Sind Höhlen vorhanden z. B. in den alten Obstbäumen entlang der Elsa-Brandström-Straße, ist eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe eines Endoskops durchzuführen. Dies ist auch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	<u>zu 15. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Bei einer im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung durchgeführten Ortsbegehung am 16.07.2021 wurden alle Bäume und Sträucher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Höhlen und Spalten seitens der Gutachter untersucht und notfalls mittels Endoskops näher betrachtet. Jedoch wies keine der vorkommenden Baumhöhlen und -spalten Anzeichen auf frühere und aktuelle Nutzung durch Vertreter der Avifauna auf. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Da die Kontrolle der Bäume, auch mittels eines Endoskops, bereits durchgeführt und der Hinweis des Landkreises somit bereits berücksichtigt wurde, erübrigt sich die Aufnahme einer diesbezüglichen speziellen textlichen Fest-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		setzung für eine spätere Durchführung der Maßnahme.
16.	<i>b) Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</i> Der Aussage zum Bewertungsmaßstab des Landschaftsbildes laut der Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft – Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes“ (Fortbeschreibung des LRPs, Stand März 2013) kann nicht vollständig gefolgt werden. Laut Karte weist der Großteil der Fläche eine „hohe Bedeutung“ auf, lediglich der südliche Rand des Gebietes im Bereich der Elsa-Brandström-Straße ist von mittlerer Bedeutung.	<u>zu 16. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Wie in der Begründung in Kap. 8.3 dargelegt, ist das Landschafts- und Ortsbild im Bereich des Plangebietes durch die Grünlandflächen, den nördlich liegenden Kreideseesee mit den Böschungsbereichen, die südlich der Elsa-Brändström-Straße existierenden strukturarmen Ackerflächen und das Gewerbegebiet sowie das Umspannwerk östlich der Herrlichkeitstraße geprägt. Störend wirken sich hier insbesondere die im Südwesten verlaufende Hochspannungsfreileitung mit ihren hohen Masten, die Einzäunungen, die Bodenablagerungen im Westen, das Gewerbegebiet sowie die Begrenzung durch Verkehrsflächen aus. Die im Westen des Plangebietes entlang der Herrlichkeitstraße existierenden Bäume stellen strukturierende Elemente dar, so dass hier eine gewisse visuelle Abschirmung sowohl in Richtung des Gewerbegebietes als auch zum Plangebiet hin erfolgt. Hervorzuheben sind jedoch die von der Elsa-Brändström-Straße in Richtung zum Kreideseesee und seinem Nordufer vorhandene Blickbeziehungen. Existierende Gehölze begrenzen hier jedoch auch die Blickmöglichkeiten, so dass sich Blickbeziehungen vor allem im Bereich Lücken im Gehölzbestand und über die Wipfel der im Böschungsbereich tieferstehenden Bäume ergeben. Der Kreideseesee selbst ist durch teils steile und teils flacher geneigte Böschungen gekennzeichnet. In den Böschungsbereichen, die relativ unterschiedlich geformt sind, finden sich im Wechsel Gehölzbestände, Gebüschstrukturen, teils dichtere Waldareale sowie Ruderalfluren. Im Bereich der Uferzonen des Kreidesees existieren außerdem offene Sandbereiche, schmale Schilfgürtel und Sumpfbereiche. Aufgrund seiner räumlichen Lage, der Größe und der Entstehungsgeschichte stellt der Kreideseesee eine landschaftliche Besonderheit dar. Insgesamt kann dem Plangebiet nach dem Bewertungsmaßstab der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes (Fortbeschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2013) eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zugeordnet werden. In den westlichen und südlichen Randbereichen führen die Vorbelastungen jedoch zu einer Verminderung der landschaftlichen Bedeutung, so dass hier nur eine mittlere Bedeutung vorhanden ist. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Rahmen der Planung

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		eine sachgerechte Bewertung des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbildes erfolgt ist.
17.	Die vorhandene Blickbeziehung von der Elsa-Brandström-Straße auf den Kreidesee wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt werden. Ein Erhalt der Blickbeziehung durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird angezweifelt, da die vorhandenen Gehölzbestände die Sichtachse blockieren. Eine Entfernung der Gehölze auf der Böschung zur Herstellung einer solchen Sichtbeziehung stellt aus natur-schutzfachlicher Sicht einen unnötigen Eingriff dar, der abzulehnen ist.	zu 17. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Wie in der Begründung in Kap. 8.5 bereits dargelegt, ist im Plangebiet aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor eine Bebauung mit eingeschossigen Wochenendhäusern zulässig, so dass durch diese bauliche Entwicklung bereits Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes eintreten könnten und die Blickbeziehungen von Süden zum Kreidesee im Bereich der Baufläche eingeschränkt würden. Da im Süden des Plangebietes künftig jedoch mehrgeschossige, höhere Gebäude entstehen können, werden sich gegenüber der bislang zulässigen Wochenendhausbebauung eine höhere städtebauliche Dichte und ein anderer Eindruck des Ortsbildes ergeben. Zugleich wird sich auch mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Bebauung eine Einschränkung der Blickbeziehungen von der Elsa-Brandström-Straße in Richtung Kreidesee ergeben. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind keine umfangreichen baulichen Anlagen geplant, die Blickmöglichkeiten in nördliche Richtung einschränken werden. Insofern ist eine sachgerechte Bewertung der planungsbedingten Folgen für das Landschafts- und Ortsbild erfolgt. Ergänzend ist festzustellen, dass der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich durch teils dichte und teils lichtere Gehölzbestände und dazwischenliegende Grasflächen geprägt sind, wobei im Bereich der Lücken partiell Sichtachsen zum Kreidesee vorhanden sind. Der Böschungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick". Der Böschungsbereich wird somit planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Die Sichtbeziehungen zum Kreidesee bleiben auch künftig bestehen, so dass sich sowohl für den Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch für die entstehenden Wohnhäuser gewisse Blickbeziehungen zum Kreidesee bieten werden. Für die Wohnbebauung ist zudem nicht auszuschließen, dass sich insbesondere aus den Obergeschossen über die Baumwipfel hinaus die Blickmöglichkeiten zum Stillgewässer ergeben werden. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist auf eine Eingrü-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		nung durch Heckenstrukturen am nördlichen Rand des Baugebietes zudem verzichtet worden, da existierende Blickmöglichkeiten zum Kreideseesee erhalten bleiben sollen. Eine Entfernung von Gehölzstrukturen im außerhalb des Plangebietes liegenden Böschungsbereich des Kreidesees zur Schaffung neuer umfangreichen Sichtbeziehungen bzw. -achsen ist, entgegen der Vermutung des Landkreises Cuxhaven, planungsbedingt nicht vorgesehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass Eingriffe in die bestehende Biotopstrukturen und das Landschaftsbild zu vermeiden sind und die Vegetationsdecke im Böschungsbereich zur Gewährleistung der Standsicherheit zu erhalten ist. Insofern werden sich planungsbedingt keine Eingriffe im Böschungsbereich ergeben. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.
18.	Zur landschaftlichen Einbindung und aufgrund ihrer, das Orts- und Landschaftsbild prägenden, Eigenschaften sollten die vorhandenen Bäume entlang der Elsa-Brandström-Straße vollständig im Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden. Sie fördern die Einbindung einer zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild und stellen einen Sichtschutz der zukünftigen Anwohner dar.	<u>zu 18. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Die entlang der Elsa-Brändström-Straße vorkommenden Bäume sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als zu erhaltend festgesetzt worden. Dadurch wird die landschaftliche Einbindung des Plangebietes gefördert und negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden.
19.	<i>c) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</i> Aufgrund der fehlenden kartographischen Darstellung des Biotopbestandes ist die Nachvollziehbarkeit der Flächengrößen und somit der Bilanzierung nicht möglich. Wie oben bereits ausführlich erläutert, ist die Bilanzierung des Bestandes – insbesondere des Grünlandes und des Walles – anzupassen. Des Weiteren ist die Spalte „Verwallung, Baustelle [...]“ um die entsprechenden Biotoptypen-Codes zu vervollständigen.	<u>zu 19. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.</u> In den Entwurf der Begründung ist eine Karte mit Darstellung der Biotoptypen und -strukturen zur besseren Nachvollziehbarkeit aufgenommen worden. Der Hinweis des Landkreises wurde somit berücksichtigt. Bezüglich der Bilanzierung des Grünlandes wird auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 13 der Stellungnahme des Landkreises verwiesen. Für das mesophile Grünland kalkarmer Standorte wird ein Wertfaktor von 3,00 Werteinheiten und für das Mosaik aus Extensivgrünland und mesophilem Grünland ein Wertfaktor von 2,50 Werteinheiten in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angesetzt. Die im Bereich der kleinen Verwallung im Norden vorkommenden Gras- und Staudenfluren sind in der Bilanzierung berücksichtigt worden. Die Biotopcodes für die "Verwallung/ Baustelle/ Offenbodenbereich sind in die Biotopkarte und die Bilanzierung aufgenommen worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
20. Der Bewertung der „gemeinschaftlichen Stellplatz-, Garagen/ Carportanlage“ mit einem Wertfaktor von 0,01 kann nicht gefolgt werden, da diese Fläche als vollständig versiegelt zu betrachten ist. Die Eingrünung der Dächer der Haupt- und Nebengebäude und das Aufstellen von Solaranlagen können aus fachlicher Sicht ebenfalls nicht anerkannt werden, da die Dachneigung von 15° nicht zwingend vorgeschrieben ist. Eine Begrünung auf 100 % der Dachflächen ist somit nicht gewährleistet und zudem auf Dächern mit Solaranlagen nicht erforderlich/ möglich.	<u>zu 20. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Da eine Dachbegrünung bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports bei Dachneigungen bis zu 15° durchzuführen ist und alternativ zur Begrünung auch eine Verwendung von Solaranlagen möglich ist, wurde auf die Aufnahme eines Wertfaktor von 0,10 Werteinheiten für die Dachbegrünung der baulichen Anlagen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Der Hinweis des Landkreises Cuxhaven ist somit berücksichtigt worden.
21. Der für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angesetzte Wertfaktor von 1,3 ist durch den Wertfaktor 1,1 zu ersetzen und der Kompensationsbedarf entsprechend anzupassen (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen unten).	<u>zu 21. Der Hinweis ist teilweise berücksichtigt worden.</u> Der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Wertfaktor von 1,20 Werteinheiten zugeordnet worden, da die hier anzupflanzenden heimische, standortgerechte Sträucher aufgrund ihrer Höhenentwicklung eine Beeinträchtigung der Stromfreileitung nicht befürchten lassen und außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung eine naturnahe Entwicklung der Gebüsche möglich ist. Die zulässige Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens führt außerdem zur Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt und ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Freileitungstrasse verbunden. Folglich ist der Wertfaktor von 1,20 Werteinheiten fachlich gerechtfertigt.
22. Außerdem kann weder der Tabelle „Planung“ noch dem weiteren Text entnommen werden, welche Maßnahmen im Bereich der Flächen „Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün“ vorgesehen sind. <u>Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen.</u>	<u>zu 22. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Im Umweltbericht ist ergänzend darauf hingewiesen worden, dass die im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" vorhandene Bäume zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Hierzu ist ergänzend eine zeichnerische Festsetzung des Baumerhaltes sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 in die Planzeichnung aufgenommen worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

23.

d) Externe Ausgleichsmaßnahmen

Seit der Festlegung der Kompensationsflächen für den alten Bebauungsplan Nr. H53 „Wochenendhausgebiet am Kreidensee“ 2005 sind einzelne Teilflächen überplant worden.

Durch einen Teilbereich des Kompensations-Flurstückes 148/34, Flur 5, Gemarkung Warstade führt der 2020 fertiggestellte Zement-Erlebnisweg hindurch. Nach dem alten Bebauungsplan war für diese Fläche die Entwicklung offener Ruderalflächen insbesondere trockener Standorte vorgesehen. Durch regelmäßige Pflege sollte das Gehölzaufkommen unterbunden werden. Die derzeitige Flächenausprägung zeigt ein Mosaik von Ruderlagebüschen, Pionierwaldstrukturen und z.T. noch halboffene Ruderalflächen. Das angestrebte Kompensationsziel (und damit die Aufwertung) ist hier nicht erreicht worden. Zudem ist eine weitere Aufwertung der dort vorhandenen Biotop nicht möglich, da es sich bereits um wertvolle Strukturen handelt. Dieser Teilbereich kann somit als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. H 84 nicht angerechnet werden.

Die größte Kompensationsfläche aus dem alten Bebauungsplan liegt nordöstlich des Plangebietes, im Bereich der Böschung und des Ufers des Kreidesees. Diese Fläche ist Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotopes GB-CUX 2320/125. Für diese Fläche sind im Umweltbericht detaillierte Angaben zu den Pflegemaßnahmen zu ergänzen. Die Pflegemaßnahmen sind vor Beginn der öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Fläche nordwestlich des Plangebietes weist ein mesophiles Grünland auf und kann als Kompensation aus der alten Planung übernommen werden. Zu dieser Fläche sind ebenfalls die weiterführenden Pflegemaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Umweltbericht zu ergänzen. Die Fläche sollte zudem durch eine eigene Zufahrt von der Herrlichkeitsstraße aus erschlossen und durch einen Zaun deutlich von dem angrenzenden Grundstück abgegrenzt werden, um eine Einbeziehung in die gärtnerische Nutzung zu vermeiden.

Hinsichtlich der Bilanzierung wird darauf hingewiesen, dass ursprünglich im alten Bebauungsplan insgesamt 4,9 ha für die externe Kompensation vorgesehen wurden. Dem Wertfaktor von 0,4 kann für die Teilflächen im / am Plangebiet aus fachlicher Sicht zugestimmt werden, allerdings sind die ha-Angaben entsprechend der oben aufgeführten Einwände anzupassen.

24.

Für den Kompensationsflächenpool „Westersoder Moor“ ist in die Begründung um einen aktuellen Belegungsplan (Karte) zu ergänzen, aus dem die Abbuchungen sowie die noch freien Kapazitäten hervorgehen.

zu 23. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.

Auf eine Inanspruchnahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" benannten externen Ausgleichsflächen im nördlichen Böschungsbereich des Kreidesees, östlich der Elsa-Brändström-Straße sowie nordöstlich des Tonsees ist verzichtet worden. Dies ist zum einen dadurch begründet, dass sich diese Kompensationsbereiche aufgrund der bereits erfolgten natürlichen Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen kaum noch aufwerten lassen und somit ein vollständiger Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe nicht möglich ist. Zum anderen steht die Kompensationsfläche nordöstlich des Tonsees durch die Anlage des "Zement-Erlebnisweges" nur noch in einem Teilbereich zur Verfügung, der durch weitere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nur noch sehr begrenzt ökologisch aufwertbar ist.

Demzufolge wird der externe ökologische Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen über den Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor erfolgen, da hier noch ausreichende Werteinheiten zur Verfügung stehen. Die Stadt Hemmoor wird hierzu mit dem Investor des Plangebietes eine entsprechende vertragliche Vereinbarung schließen.

zu 24. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

In die Begründung sind im Umweltbericht Angaben zu den im Bereich des Flächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, dem Kompensationsflächenpotenzial und den Entwicklungszielen aufgenommen worden. Ferner sind die verwendeten Werteinheiten sowie die noch freien Kapazitäten benannt worden. Eine kartographische Darstellung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Kompensationsflächenpools ist der Begründung ergänzend im Anhang beigefügt worden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Durch die im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit entsprechender ökologischer Aufwertung werden die planungsbedingt zu erwartende Eingriffsfolgen funktional, passend und vollständig ausgeglichen. Der Hinweis des Landkreises Cuxhaven wurde somit berücksichtigt.
25.	2. Weitere Anmerkungen⁷ zu geplanten zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen Für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind u.a. Initialpflanzungen und die naturnahe Entwicklung von Gehölzstrukturen vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche teilweise im Schutzstreifen der neuen 110 KV-Freileitung liegt. Schutzstreifen sind in der Regel von Gehölzaufwuchs freizuhalten bzw. es erfolgt regelmäßig ein Rückschnitt aller aufgewachsenen Gehölze. Diese Praxis steht im Widerspruch zu den o. g. Maßnahmen, welche somit nicht zielführend für die Aufwertung der Fläche sind. Hinzu kommt die zu erhaltende Verwallung in diesem Bereich, welche aufgrund ihrer mind. 2 m Höhe den Rückschnitt in kürzeren Abschnitten notwendig macht. Des Weiteren ist im Bereich dieser Flächen ein naturnahes Regenrückhaltebecken geplant. Die Lage des Beckens wäre im Plan zu ergänzen⁸. Zusätzlich wären im Umweltbericht vertiefende Angaben zur Gestaltung des Beckens zu ergänzen. ⁷ Die Anmerkungen der UNB berücksichtigen ggf. nicht die Stellungnahmen aus anderen Fachbereichen, insbesondere der Wasserwirtschaft ⁸ Und mit der Wasserwirtschaft abzustimmen	<u>zu 25. Die Hinweise sind teilweise berücksichtigt worden.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der Bewertung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 21 der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven verwiesen. Auf die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen ist im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet worden, um potenziellen Auswirkungen auf die Stromfreileitungstrasse durch höherwüchsige Gehölze entgegenzuwirken und regelmäßige Entnahmen oder Rückschnitte von Bäumen zu vermeiden. Daher ist im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr festgesetzt worden, dass im Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nur eine Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen ist. Dabei können im Bereich der Leitungstrasse niedriger wachsende Gebüsche (z. B. Wuchshöhen: Ginster - ca. 1,50 bis 2,00 m, Hundsrose - ca. 2,00 bis 3,00 m, Weißdorn - ca. 2,00 bis 4,00 m, Schwarzer Holunder - ca. 2,00 - 3,00 m) gepflanzt werden, so dass ständige Rückschnitte nicht erforderlich werden und eine weitgehend naturnahe Entwicklung der Gehölzstrukturen zu erwarten ist. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerdem die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung zulässig, um die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, wird die konkrete Lage der Regenrückhaltung und ihre Ausgestaltung in Abhängigkeit von der notwendigen Größe und erschließungstechnischer Aspekte (z. B. Anbindung an die Regenwasserkanalisation) erst in der nachfolgenden Erschließungsausbau-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

		planung festgelegt. Daher wird auf eine Festsetzung zur Lage der Regenrückhaltung im Bebauungsplan verzichtet. Im Umweltbericht soll jedoch empfehlend darauf hingewiesen, dass bei einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens möglichst gebuchte Ufer- und Böschungszonen und unterschiedlich geneigte Böschungen entstehen sollten. Auf den Einbau von toten Baustoffen (z. B. Wasserbausteinen) sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.
26.	Weiterhin ist der Begriff „naturreaumtypische Hecke“ klarzustellen und zu definierend. Aus Sicht des Naturschutzamtes wird darunter eine freiwachsende, mehrreihige Hecke aus verschiedenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen verstanden. Die Anlage einer solchen Heckenstruktur, die nichts mit einer Schnitt- und Zierhecke, wie man sie typischerweise aus Hausgärten kennt, gemein hat, wird im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen Umsetzung im Bereich privater Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung stark angezweifelt. Eine solche Hecke würde gewisse Blickbeziehungen, insbesondere an der nördlichen Grenze, massiv einschränken und somit nicht - oder erfahrungsgemäß als regelmäßig zurückgeschnittene Zierhecke - umgesetzt werden.	<u>zu 26. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</u> Aufgrund der Anregung des Landkreises Cuxhaven ist auf die Anlage von Hecken am nördlichen Rand der Bauflächen verzichtet worden, da diese Gehölzstrukturen die Blickbeziehungen in nördliche Richtung zum Kreideseesee für die Wohnbebauung erheblich einschränken und somit von den Grundstückseigentümern regelmäßig geschnitten würden. Für die Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich A) im Norden des Plangebietes ist jedoch zur Vermeidung von Beschädigungen der Vegetationsdecke im Böschungsbereich bestimmt worden, dass die vorhandene Verwallung und die Vegetationsdecke aus Gras- und Staudenfluren zu erhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen, das Durchführen von Erarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Kraftfahrzeugen sind nicht zulässig. Im Süden der Bauflächen sind 3,00 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich B) festgesetzt worden, in denen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 naturreaumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Naturraumtypisch bedeutet dabei, dass es sich um mindestens zweireihige Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern handelt und verschiedene Straucharten zu verwenden sind. Für die Pflanzung geeignete Arten wie z. B. Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder sind in der textlichen Festsetzung bereits benannt worden. Ein Rückschnitt der Gehölze ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine freiwachsende, naturnahe Hecke ist mit Blick auf die Breite der Anpflanzzone und der Lage am Rand der Haus-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

		gärten mit "naturraumtypisch" jedoch nicht gemeint. Dementsprechend ist für die Heckenstrukturen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nur ein Wertfaktor von 1,00 angesetzt worden, während für freiwachsende Hecken ein Wertfaktor von 1,20 bis 1,30 Werteinheiten anzunehmen wäre. Die Definition "naturraumtypische Hecke" wird in die Begründung klarstellend aufgenommen. Des Weiteren wird in der textliche Festsetzung Nr. 9 zusätzlich festgesetzt, dass im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich B) mind. eine zweireihige Pflanzung mit verschiedenen Gehölzarten durchzuführen ist. Da der Bebauungsplan als Satzungen der Stadt Hemmoor zum verbindlichen öffentlichen Recht gehört, sind die Grundstückseigentümer zur Umsetzung der im Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen verpflichtet. Darüber hinaus ist die Stadt Hemmoor nach § 4 c BauGB zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verpflichtet, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt hat dabei die Möglichkeit, nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Demzufolge sind hinreichende Regelungen zur Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Pflanzmaßnahmen vorhanden.
27.	Grundsätzlich ist die Auszäunung des Böschungsbereiches erforderlich und textlich bzw. zeichnerisch festzusetzen, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden wertvollen Biotope und die Böschung durch eventuelle Nutzungen durch die zukünftigen Anwohner zu vermeiden und auszuschließen.	<u>zu 27. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 wird der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen gegen unbefugtes Betreten vor Baubeginn abgezaunt und die Einzäunung dauerhaft erhalten. Damit wird auch einer unzulässigen Nutzung des Böschungsbereiches durch Anwohner entgegengewirkt. Hierzu wird die Stadt Hemmoor eine vertragliche Regelung mit dem Investor treffen. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 7, 8.7 und 12 hingewiesen, so dass der Hinweis des Landkreises Berücksichtigung findet. Ergänzend wird zur planungsrechtlichen Absicherung folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>"Zum Schutz des Böschungs-</i>

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		<i>bereiches des Kreidesees sowie zur Vermeidung von „wilden“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschluss des Zuganges von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen“.</i>
28.	In der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind die Rotbuche, die Winterlinde, die Salweide, die Hainbuche und der Gemeine Schneeball aus der Pflanzliste zu streichen.	<u>zu 28. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In der textlichen Festsetzung Nr. 8 der Planzeichnung (textlich Festsetzung Nr. 7 im Vorentwurf) werden die Hainbuche, die Salweide und der Gemeine Schneeball gestrichen. Auf die Pflanzung von höherwuchsigem Bäumen wie Rotbuche und Winterlinde ist im Hinblick auf die Hochspannungsfreileitung im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bereits verzichtet worden.
29.	Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist in ihrer jetzigen Form (ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte) wie folgt zu ergänzen: „[...] naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen [...]“. Darüber hinaus ist die Salweide aus der Aufzählung der möglichen Gehölze zu streichen. Ergänzend kann der Besenginster hinzugenommen werden.	<u>zu 29. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Der Hinweis des Landkreises auf "naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen" ist in der textlichen Festsetzung Nr. 9 (vormals Nr. 8) berücksichtigt worden. Die Salweide wird aus der Aufzählung geeigneter Gehölze gestrichen und ergänzend Besenginster aufgenommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

30.

IV. Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege/ Kreisarchäologie wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass statt des geplanten Hinweises (Ziffer 1) **eine textliche Festsetzung erforderlich** ist⁹. Die Überwachung der Vorgaben der Bodendenkmalpflege obliegt nicht mehr der Baugenehmigungsbehörde, sondern wird, durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes, von der Stadt Hemmoor dem Bauherren und seines Planvorlageberechtigten auferlegt (§ 59 Abs. 3 S. 2 NBauO i.V.m. § 62 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 NBauO).

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Umgebung von zwei bedeutsamen Urnenfriedhöfen der Römische Kaiserzeit/ Völkerwanderungszeit (Nummern der Arch. Landesaufnahme: Warstade 17 und Westersode 43).

Aufgrund der räumlichen Nähe ist in diesem Bereich sowohl mit weiteren Urnenbestattungen als auch mit urgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.

Erdarbeiten – auch Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen – dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Arch. Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Arch. Denkmalpflege möglich.

Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.

Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Diese Maßgabe ist als „Textliche Festsetzung“ aufzunehmen.

⁹ Entspr. § 9 Abs. 6 BauGB

zu 30. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

In der Begründung sind in Kap. 10 "Belange der Denkmalpflege" folgende Ausführungen aufgenommen worden: Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven hat mit Stellungnahme vom 28.06.2021 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in der Umgebung von zwei bedeutsamen Urnenfriedhöfen der Römische Kaiserzeit/ Völkerwanderungszeit (Nummern der Arch. Landesaufnahme: Warstade 17 und Westersode 43) befindet. Aufgrund der räumlichen Nähe ist in diesem Bereich sowohl mit weiteren Urnenbestattungen als auch mit urgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.

Erdarbeiten – auch Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen – dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Archäologischen Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen. Weitere Bauvorgänge sind erst nach Freigabe durch die Archäologische Denkmalpflege möglich. Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Bei einem Verstoß gegen die o. g. Auflage kann ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Die Maßgaben der archäologischen Denkmalpflege sind über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert worden.

Hierzu hat die Archäologische Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.07.2021 noch folgende Erläuterung gegeben: "Um das Areal auf archäologische Fundstellen hin zu untersuchen, ist bei der Erschließung des Baugebietes zunächst die Planstraße fachlich zu begleiten. Dazu werden Mitarbeiter der Archäologischen Denkmalpflege bei dem maschinellen Abtrag des Oberbodens anwesend sein, die geeignete Tiefe zum Erkennen von Bodenverfärbungen mit dem Baggerführer besprechen und die Fläche auf Bodenverfärbungen hin untersuchen. Sollten solche archäologisch relevanten Verfärbungen (Befunde) sichtbar werden, ist für eine zeitnahe Dokumentation und Bergung angemessen Zeit zu

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

		berücksichtigen. Aufgrund der Ergebnisse aus der Baustraße kann im Idealfall geschlossen werden, ob und welche der angrenzenden Baugrundstücke während des Aushebens der Baugruben entsprechend baubegleitend untersucht werden müssen. Auch dort gilt dann entsprechend die Billigung der dafür erforderlichen Zeit für unsere Mitarbeiter zur Dokumentation. Um die Arbeiten entsprechend planen zu können und um Verzögerungen zu vermeiden, ist die Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig über den Beginn der Bauarbeiten in Kenntnis zu setzen. Idealerweise meldet der Bauherr die Arbeiten 14 Tage vorher an. Im Fall der Planstraße ist es sinnvoll, so früh wie möglich den zu erwartenden Baubeginn mitzuteilen, damit wir die Arbeiten rechtzeitig in unseren Außendienstplanungen berücksichtigen können." Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der Planung sachgerecht und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend berücksichtigt wurden.
31.	V. Von der für den ÖPNV zuständigen Stelle werden die folgenden Hinweise gegeben. In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter der Ziffer 5.1 (Verkehrliche Erschließung) auf die Anbindung des künftigen Baugebietes an das ÖPNV Angebot des Landkreises Cuxhaven hingewiesen. Es wird daher um Berücksichtigung der folgenden, ergänzenden Angaben hinsichtlich des ÖPNV-Angebotes in der Samtgemeinde Hemmoor und dessen Besonderheiten gebeten. Die in der Begründung genannten, nächstgelegenen Bushaltestellen in der Elsa-Brandström-Straße („Westersode, Grenzweg“ – 8 Gehminuten, 600 m Entfernung) und dem Alten Postweg („Warstade, Alter Postweg“ – 15 Gehminuten, 1,1 km Entfernung) werden nur durch die Buslinie 1047 bedient. Die Haltestelle „Warstade, Alter Postweg“ hat zusätzlich eine Anbindung durch die Linie 1049. Beide Buslinien sind vorwiegend auf den Bedarf der Schülerbeförderung ausgerichtet und verkehren daher ausschließlich von montags bis freitags während der niedersächsischen Schulzeiten. Während der Ferienzeiten des Landes Niedersachsen findet keine Beförderung statt. Eine Ausweitung des Linienverkehrs mit Bussen ist seitens des Landkreises nicht vorgesehen. Die Anrufsammeltaxi-Linie 1347 (AST) füllt die bestehenden Versorgungslücken im Bedienungsangebot der Buslinien. Das AST verkehrt unabhängig von den niedersächsischen Schul- und Ferienzeiten von montags bis samstags. Am Bahnhof Hemmoor besteht eine Anbindung an den RE5, Fahrtrichtung Cuxhaven oder Hamburg. Die AST-Linie verkehrt überwiegend innerhalb der Stadt Hemmoor, bindet jedoch auch die Ortsteile Hemm, Heeßel und Bröckelbeck an Hemmoor an. Gemäß der AST Beförderungsrichtlinien werden die Fahrten nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung durchgeführt. Der Zustieg ist nur an den im Fahrplan ausgewiesenen Haltestellen möglich, der Ausstieg jedoch in der Regel auch direkt am jeweiligen Zielort.	<u>zu 31. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die allgemeinen Ausführungen zum ÖPNV-Angebot werden zur Kenntnis genommen. Über die vorhandenen Bushaltestellen der KVG und des Anrufsammeltaxis (AST) mit den entsprechenden Umstiegsmöglichkeiten sowie dem Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr am Bahnhof ist, wie in der Begründung bereits dargelegt wird, eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

32.

Bauaufsichtsamt
Stabsstelle Bauleitplanung
Ansprechpartner: Herr Wagner, Tel. 2469



1. Vermerk:

**Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidesee“
Verpflichtungserklärung der Grundstückseigentümerin zu Gunsten der Stadt Hemmoor
(Böschungssicherung) auch 2.FNP-Änderung der Samtgemeinde Hemmoor)**

Nach tel. Rücksprache mit Herrn Hr. Jochimsen (D IV) und ergänzender Beratung mit Hr. Tilly (63.3) am 12.06.2006 wird der vorgelegte Entwurf der Baulast für ausreichend erachtet, um die regelmäßige Überwachung der Böschung sicherzustellen.

- Durch die Einbeziehung der betroffenen, gesamten Flurstücke 89/10 und 68/38 in die Baulast wird eine Überwachung in größerem Umfang geplant als zu erwarten war. Allerdings ist der Stadt Hemmoor dringend zu raten (sofern sie keine gemeinsame Begehung mit der Flurstückseigentümerin durchführt und auch kein Sachverständiger die regelmäßigen Sichtkontrollen durchführt), dass sie zur Beweissicherung auf eine Dokumentation der Böschungsbegehungen durch Fotos besteht.
- Auch wenn in der Baulast nicht detailliert geregelt wird wie rückschreitenden Bodenerosionen entgegengewirkt werden soll, so ist die Verpflichtung im Sinne von § 82 NBauO ausreichend. Entsprechende Maßnahmen abschließend zu beschreiben ist nicht möglich, da über Maßnahmen ggf. einzelfallbezogen von der Grundstückseigentümerin zu entscheiden ist. Bei Beratungsbedarf kann sie sich des Sachverständigen von Gutachtern oder auch von Fachbehörden bedienen.
- Die Verpflichtung der Eigentümerin zum Erhalt der Vegetation der Böschung und der Böschungsoberkante im jetzigen Zustand schließt m.E. die, im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geplante, Anlegung eines Weges vom Kreidesee zur Herrlichkeitsstraße aus. Auf die Anlegung einer potentiellen Angriffsfläche für Bodenerosionen wird somit verzichtet. Damit wird auch den, im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vorgelegten, Bedenken der Fachbehörden des Dezernates IV des Landkreises Cuxhaven Rechnung getragen.

Die Stadt Hemmoor ist aufzufordern die Verpflichtungserklärung mit ihren notwendigen Anlagen (Lagepläne etc.) umgehend zur Eintragung vorzulegen, damit die Erklärung in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden kann. Nach Eintragung kann der Bebauungsplan Nr. H 53 veröffentlicht und erneut das Genehmigungsverfahren für die 2. FNP-Änderung eingeleitet werden. Die Stadt Hemmoor ist erneut auf die sich aus § 244 BauGB ergebende Frist -20.07.2006- (und die Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Frist: erneute Aufnahme des/ der Planverfahren) für Bauleitpläne ohne Umweltprüfung hinzuweisen.

gez.
Wagner

Zur Kenntnis per E-Mail:
63.3 AI 63 D IV 63.401
Samtgemeinde/ Stadt Hemmoor: Herr Eilers u. Hr. Golloch

zu 32. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor eine Baulast mit Datum 30.05.2006 eingetragen worden.

Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 jedoch mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht und durch eine neue Baulast vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH sowie mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen:

- regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren
- für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken
- zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Die vorgenannte Baulast einschl. der Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches sind einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt Hemmoor zu begleiten, und die Dokumentation ist in Form eines Protokolls

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen. Die Baulasterklärung sowie die vertraglichen Vereinbarungen werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" abgeschlossen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" aufgenommen. Des Weiteren wird eine Kopie der Baulasterklärung der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigefügt. Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zur Durchführung von Sichtkontrollen auf rückschreitende Erosion und zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bei Erosionsereignissen wird somit berücksichtigt. Der Böschungsbereich des Kreidesees wird planungsbedingt nicht in Anspruch genommen und durch eine Abzäunung gegen unbefugte Nutzungen (z. B. Betreten, Einbeziehung in angrenzende private Grundstücke) gesichert. Eine Veränderung der Vegetation der Böschung nördlich des Plangebiets ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen. Der Erhalt der Böschungsvegetation wird überdies durch die o. g. Baulasterklärung gesichert. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" durch zeichnerische und/oder der textliche Festsetzungen sichergestellt worden, dass die Vegetation in einem 10,00 m breiten Sicherheitsstreifen entlang der Böschung im Norden des Plangebiets erhalten bleibt und hier weder Baumaßnahmen noch Erdarbeiten durchgeführt werden dürfen. Oberflächenwasser darf zudem nicht über die Böschungsschulter abgeleitet werden. Potenziellen Angriffsflächen für Boden-erosion wird somit effektiv entgegengewirkt, so dass den Hinweisen des Landkreises Rechnung getragen wird. Die Anlage eines Weges vom unteren Uferbereich des Kreidesees zur Herrlichkeitsstraße ist in der hier in Rede stehenden Planung nicht beabsichtigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

33.

Erklärung einer Baulast

§ 92 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003

Es erschienen heute:

1	Name Vorname Anschrift	Freiwilligsgesellschaft Kreidenseehemmoor mbH, An der Pilsbecken 7 B, 21145 Hemmoor, vertreten durch den Geschäftsführer Alisd Karberg, An der Pilsbecken 7 B, 21145 Hemmoor
2	Name Vorname Anschrift	
3	Name Vorname Anschrift	

Der / Die o.g. Erschienenen, ausgewiesen durch Personalausweise, geben folgende Baulastverpflichtung ab:
Ich bin / Wir sind ☒ Eigentümerin ☐ Erbbauberechtigte(r) des nachfolgend bezeichneten Grundstückes

Gemeinde	Stress, Hausnr.	
Hemmoor	Herlichkeitsstraße	
Gemarkung	Flur	Grundstücke
Warstade	5	88/10, 88/35

Hinweis: Sofern ein Grundstück mehrere Eigentümer hat, ist die Verpflichtungserklärung von allen Mitgesägten abzugeben. Auch dinglich Berechtigte müssen grundsätzlich zustimmen.

Ich übernehme / Wir übernehmen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde als Baulast die Verpflichtung,

Unter Bezugnahme auf die Vereinbarung betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 83 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" der Stadt Hemmoor und der Aufhebung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor verpflichtet sich die unter 1. genannte Eigentümerin

- regelmäßig, d.h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- bzw. Böschungsbereichs (Flurstücke 88/10 u. 88/35) auf rückschreitendes Erosieren durchzuführen und diese Kontrollen formlos in einem Bericht zu dokumentieren;
- im Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahen Ufer- bzw. Böschungssicherungsmaßnahmen entgegenzuwirken;
- zur weiteren Sicherung des Böschungsbereichs, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 88/35 und 88/10 vorhandene Vegetation, lt. anliegender Karte, im jetzigen Zustand zu erhalten.

Die o.g. Vereinbarung vom 30. Mai 2006 wird dieser Baulasterklärung als Anlage beigelegt.

Begünstigter der Baulast und Kostenträger für die Eintragungsgelühr ist (Name, Vorname, Anschrift):
Stadt Hemmoor, Rathausplatz 5, 21145 Hemmoor

Ich / Wir bewilligen und beantrage die Eintragung dieser Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis.
Mir / Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem / der Rechtsnachfolger wirksam ist. Über die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, bin ich / sind wir informiert. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen. Hierzu zählen Mitgesägter, Erbbauberechtigte und andere dinglich Berechtigte. Unterschriften:

zu 1	zu 2	zu 3
<i>Kreidenseehemmoor</i>		

Diese Erklärung wird 3-fach aufgefertigt. Das Original verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde, je eine Ausfertigung erhalten der Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie der Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

Die eigenhändig geleisteten Unterschriften wird werden hiermit

- ☒ öffentlich beglaubigt (durch Notar oder Gemeinde),
☐ in einer Vermessungsstelle beglaubigt.

- ☐ vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet,
☐ vor der Bauaufsichtsbehörde anerkannt.

Ort, Datum Hemmoor, 30. Mai 2006	Notar/Gemeinde/Vermessungsstelle/Bauaufsicht [Stempel]	Unterschrift <i>[Signature]</i>
-------------------------------------	---	------------------------------------

Leerformular

LK Cux Jan 2006

zu 33. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der Baulasterklärung und der ergriffenen Sicherheitsmaßnahmen auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor unter den Punkten 1., 5. - 12. und 32. zur Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

34.

Landkreis Cuxhaven, 27470 Cuxhaven

A. Stadt Hemmoor
Rathausplatz 5
21745 Hemmoor

Bausaufsichtsamt
Stabsstelle Bauplanung

Auskunft erteilt
Herr Wagner
Dienstgebäude
Vincent-Lübeck-Str. 2, 27474 Cuxhaven
Zimmer-Nr.
320
Telefon-Durchwahl
04721 66-2469
Telefax-Durchwahl
04721 66-270383
E-Mail
h.wagner@landkreis-cuxhaven.de

Ihr Zeichen und Tag	Mein Zeichen	Datum
S/612602H53 v. 09.02.2006	63.301 /61.21-01.42-H53.0	08.03.2006

Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidensee“ der Stadt Hemmoor im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der mit Datum v. 09.02.2006 ergänzend vorgelegten Vereinbarung zwischen der Stadt Hemmoor und der Samtgemeinde Hemmoor einerseits und der Hemmoorer Grundstücks- und Freizeit GmbH & Co. KG andererseits kann die Veröffentlichung des Bebauungsplans z.Z. leider noch nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinsichtlich des geplanten Regenrückhaltebeckens wurden die bestehenden Bedenken des Amt Wasser- und Abfallwirtschaft nochmals mit Stellungnahme v. 26.10.2005 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zum geplanten Ferienpark am Kreidensee in Hemmoor zusammengefasst. Diese Stellungnahme wurde Ihnen und der Antragstellerin vom Amt Kreisentwicklung mit der Einladung v. 08.02.2006 zum Anhörungstermin des Raumordnungsverfahrens (im Wortlaut) zur Verfügung gestellt. Zum geplanten Regenrückhaltebecken habe ich kurzfristig erneut eine Stellungnahme des Amt Wasser- und Abfallwirtschaft erhalten. Demnach ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass eine Ableitung von Überschusswasser aus dem Becken nicht in den See oder über die Böschung erfolgt.

Am 28.06.2005 fand im Rathaus Hemmoor zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hemmoor eine Besprechung statt, in der die Sicherheitsaspekte im Bereich des Kreidesees umfassend erörtert wurden (dargestellt im Protokoll vom 30.06.2005).

Im Rahmen dieser Besprechung wurde von Hr. Jochimsen angeregt vertragliche Regelungen zu schaffen, die einen Schutz der Kreideseeböschung vor Bodenerosionen und einen dauerhaften Erhalt der Böschung sicherstellen. Sofern dies gelänge wurde eine Genehmigung der 2. FNP-Änderung in Aussicht gestellt. Das Ergebnis dieser Besprechung wurde von ihnen analog auf den Bebauungsplan Nr. H 53 angewendet.

Die vorgelegte Vereinbarung nimmt daher Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidensee“ der Stadt Hemmoor. Die Vorhabenträgerin/ Eigentümerin verpflichtet sich (in Artikel II a und II b der Verpflichtungserklärung) regelmäßig Sichtkontrollen des Ufer- bzw. Böschungsbereichs auf rückschreitende Erosionen durchzuführen, und, für den Fall, dass eine derartige Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- bzw. Böschungssicherungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

34. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der Baulasterklärung und der ergriffenen Sicherheitsmaßnahmen auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor unter den Punkten 1. 2., 5. - 12. und 32. zur Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven verwiesen.

Da die im neben stehenden Schreiben benannten Hinweise berücksichtigt wurden, sind die Bedenken des Landkreises Cuxhaven ausgeräumt und der Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidensee" der Stadt Hemmoor ist am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

- 2 -

Die Vereinbarung besitzt aber leider keine Bezugnahme auf Flurstücksbezeichnungen der Flurstücke¹, die im Eigentum der unterzeichnenden Hemmoorer Grundstücks- und Freizeit GmbH & Co. KG stehen, so dass eine Eingrenzung bzw. Ausdehnung der Erklärung auf die Böschung des Sees nördlich bzw. nordöstlich des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich erscheint.

Auch das der Erklärung angefügte Luftbild schafft keine Klarheit für welchen Bereich der Böschung die Vereinbarung gelten soll. Auf dem Luftbild wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans H 53 umgrenzt. Innerhalb dieses Geltungsbereiches befindet sich keine Böschung (obwohl dies der Wortlaut der Vereinbarung in Ziffer II – erster Halbsatz – vermuten lässt).

Für eine klare Bezugnahme wäre es notwendig entweder:

- die betreffenden Flurstücke zu benennen deren Böschung von der Vereinbarung betroffen sein sollen (und eine entsprechende Karte der Flurstücke anzufügen), oder alternativ
- auf dem Luftbild den betreffenden Böschungsbereich (oberhalb der Wasserlinie) zu kennzeichnen bzw. zu umgrenzen.

Ein definierte Abgrenzung des betroffenen Böschungsbereiches ist notwendig, damit der Geltungsbereich der Vereinbarung zweifelsfrei lokalisiert werden kann. Außerdem wäre eine Benennung des Zeitraumes erforderlich in dem die „regelmäßigen Sichtkontrollen“ durchzuführen sind. Zusätzlich wäre die Vereinbarung einer Dokumentationspflicht der Kontrollen wünschenswert, damit deren Einhaltung überprüfbar bleibt.

Es ist nicht ersichtlich, dass in der Vereinbarung Regelungen für den Fall eines Eigentümerwechsels bzw. den Ausfall des Eigentümers getroffen wurden. Die vorgelegte Vereinbarung ist in vorliegender Form so nicht geeignet einen Schutz und einen dauerhaften Erhalt der Böschung sicherzustellen.

Um zu erreichen, dass auch für den Fall eines Eigentümerwechsels bzw. den Ausfall des Eigentümers der dauerhafte Erhalt der Böschung sichergestellt ist, wäre für den betroffenen Böschungsbereich zusätzlich von Seiten des Eigentümers des angrenzenden Kreideseegrundstückes eine Baulast abzugeben und im Baulastenverzeichnis des Landkreises Cuxhaven einzutragen.

In der Baulast hat sich der Grundstückseigentümer zur Übernahme der in der Vereinbarung benannten Verpflichtungen (unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen) zu Gunsten der Stadt Hemmoor bereitzuerklären.

Außerdem möchte ich noch auf folgende Sachverhalte, die zu Missverständnissen führen können, aufmerksam machen:

Den Planunterlagen des z.Z. laufenden Raumordnungsverfahrens (ROV) zum Kreidesee zu Folge plant die Antragstellerin (Hemmoorer Grundstücks- u. Freizeit GmbH & Co KG) nördlich des Bebauungsplans H 53 einen Fußweg von der Harlichkeitsstraße auf das tiefer liegende Kreideseege- lände (siehe angefügten Kartenausschnitt aus den Antragsunterlagen zum ROV). Diese Planung steht im Widerspruch zur erklärten Verpflichtung die vorhandenen Vegetation im jetzigen Zustand zu erhalten (Vereinbarung: Artikel II, letzter Absatz).

Bei einer Überlagerung der Planzeichnung zum ROV mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans H 53 ist zusätzlich festzustellen, dass der geplante Weg das festgesetzte Regenrückhaltebecken queren würde.

Nach den hier vorliegenden ALB-Beziehersekundärnachweisen ist als Flurstückseigentümerin die Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH, An der Pferdebahn 7b, Hemmoor ausgewiesen und nicht die in der Vereinbarung als Vorhabenträgerin bzw. Eigentümerin bezeichnete Hemmoorer

¹ betroffen ist das die Seegrundstück 98/10 (östl. das B-Plans Nr. H 53) und ggf. 68/38 (nördlich hier von)

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

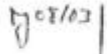
- 3 -

Grundstücks- u. Freizeit GmbH & Co KG. Nicht ersichtlich ist ob es sich bei der Hemmoorer Grundstücks- u. Freizeit GmbH & Co KG um die Rechtsnachfolgerin der Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH handelt. Dies wäre zu klären.

Nach Klärung der aufgezeigten Sachverhalte und Eintragung der erforderlichen Sicherungsbaukast wird eine kommunalaufsichtliche Prüfung des Vorgangs nicht weiter erforderlich sein und umgehend die Veröffentlichung des Bebauungsplans veranlasst.

Mit freundlichem Gruß:


Wagner

2. vor ab: 63.3 z.k. 
3. vor ab: AL63 z.k. 
4. ab
5. DIV z.k. 
6. 63.301 WR: ~~den Amt~~ 66, 80, 20, 19.5 z.k.

al.
19.5/3

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
	Landkreis Cuxhaven - Archäologische Denkmalpflege & Museum Burg Bederkesa vom 13.07.2021	
	Von: andreas.hueser@burg-bederkesa.de [mailto:andreas.hueser@burg-bederkesa.de] Gesendet: Dienstag, 13. Juli 2021 15:19 An: a.elfers@hemmoor.de Betreff: B-Plan Nr. H 84 "Kreideseeblick" und 27. FNP-Änderung, Samtgemeinde Hemmoor Sehr geehrter Herr Elfers, hier noch einmal zum B-Plan 84 „Kreideseeblick“ folgender Hinweis zu der Auflage der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven vom 31.5.2021: Um das Areal auf archäologische Fundstellen hin zu untersuchen, ist bei der Erschließung des Baugebietes zunächst die Planstraße fachlich zu begleiten. Dazu werden Mitarbeiter der Archäologischen Denkmalpflege bei dem maschinellen Abtrag des Oberbodens anwesend sein, die geeignete Tiefe zum Erkennen von Bodenverfärbungen mit dem Baggerführer besprechen und die Fläche auf Bodenverfärbungen hin untersuchen. Sollten solche archäologisch relevanten Verfärbungen (Befunde) sichtbar werden, ist für eine zeitnahe Dokumentation und Bergung angemessen Zeit zu berücksichtigen. Aufgrund der Ergebnisse aus der Baustraße kann im Idealfall geschlossen werden, ob und welche der angrenzenden Baugrundstücke während des Aushebens der Baugruben entsprechend baubegleitend untersucht werden müssen. Auch dort gilt dann entsprechend die Billigung der dafür erforderlichen Zeit für unsere Mitarbeiter zur Dokumentation. Um die Arbeiten entsprechend planen zu können und um Verzögerungen zu vermeiden, ist die Archäologische Denkmalpflege rechtzeitig über den Beginn der Bauarbeiten in Kenntnis zu setzen. Idealerweise melden Sie bzw. der Bauherr die Arbeiten 14 Tage vorher an. Im Fall der Planstraße ist es sinnvoll, so früh wie möglich den zu erwartenden Baubeginn mitzuteilen, damit wir die Arbeiten rechtzeitig in unseren Außendienstplanungen berücksichtigen können. Mit freundlichen Grüßen Andreas Hüser Dr. Andreas Hüser Landkreis Cuxhaven Archäologische Denkmalpflege & Museum Burg Bederkesa Amtsstraße 17 27624 Geestland	<u>Die Hinweise sind berücksichtigt worden.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 30. der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 28.06.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

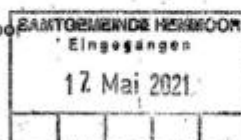
1.



Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
Elfenweg 16 • 27474 Cuxhaven

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Cuxhaven**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Samtgemeinde Hemmoor
Bauleitplanung
Rathausplatz 5
21745 Hemmoor



Bearbeiter/in
Herr Makowe

E-Mail
poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
S/61 26 02 H 84
SG/61 20 02 27

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
CUX000010400-1448 Mk

Telefon
04721/506-250

Datum
12.05.2021

Bauleitplanung; B-Plan Nr. H 84 "Kreideseeblick" und 27. FNP-Änderung; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegenden Planungen habe ich zur Kenntnis genommen.

Durch die Planungen werden die von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes berührt. Die von Ihnen vorgelegte schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ der Stadt Hemmoor durch die ted GmbH, Az.: 20200100, vom 02.03.2021 betrachtet für das Plangebiet die Geräuschemissionen, die durch den Kfz-Verkehr auf der Elsa-Brändström-Straße, das westlich gelegene Gewerbegebiet sowie die südlich verlaufende 110-kV-Freileitung verursacht werden.

Darüber hinaus halte ich eine Betrachtung der Geräuschemissionen, welche durch das nördlich der Straße „Vor dem Umspannwerk“ gelegene Umspannwerk verursacht werden, für geboten.

zu 1. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.

Nordwestlich des Plangebietes wird ein Umspannwerk betrieben. Die ted GmbH (07.2021) hat daher ergänzende Betrachtungen bzgl. der durch den Betrieb eines Umspannwerkes zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen im Hinblick auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. H 84 durchgeführt.

Da der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 in der Nacht um 15 dB geringer ist, als am Tag, ist mit der Betrachtung der kritischeren Nachtzeit auch der Betrieb des Umspannwerkes am Tage abgedeckt.

Zur Abschätzung der durch den Betrieb des Umspannwerkes zu erwartenden Geräuschemissionen wurde eine Flächenschallquelle berücksichtigt. Das Umspannwerk wurde so mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 im Bereich der westlich und südwestlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sowie im gemäß B-Plan Nr. H 53 ausgewiesenen SO „Wochenendhausgebiet“, unter Berücksichtigung der plangebunden gewerblichen Vorbelastung durch das Gewerbegebiet, gerade eingehalten werden.

Auf dieser Basis wurde für das Umspannwerk ein flächenbezogener Schalleistungspegel von LWA", nachts = 45 dB(A)/m² für eine Fläche von etwa 5.860 m² ermittelt. Dies entspricht etwa einem Schalleistungspegel von etwa 83 dB(A). Erfahrungsgemäß sind die durch Transformatoren bedingten Geräuschemissionen am prägnantesten in einem Umspannwerk. Das Luftbild zeigt zwei Transformatoren im Außenbereich des Umspannwerkes. Die Schalleistung von 110 KV-Transformatoren kann auf Basis von Literaturangaben mit 75 dB(A) - 85 dB(A) angegeben werden. Insofern ist der ermittelte Ansatz von 45 dB(A)/m² nachts durchaus plausibel für das betrachtete Umspannwerk.

Die Emissionsansätze für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. H 42 gingen, wie in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 dargestellt, in die Berechnungen ein.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die westlich gelegenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. H 42, 1. Änderung sowie durch den für das Grundstück des Umspannwerkes ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden schalltechnische Berechnungen in Bezug auf einen Immissionsort IO 1 durchgeführt. Der Immissionsort IO 1 wurde in dem gemäß Vorentwurf des B-Plans Nr. H 84 für Bebauungen vorgesehenen Bereich an der Stelle berücksichtigt, an der am ehesten eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 zu erwarten ist. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 nachts durch den Betrieb des Umspannwerkes sowie die plangebenden Geräuschemissionen des Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes in allen betrachteten Höhen mindestens eingehalten wird. Die Immissionspegel des Umspannwerkes unterschreiten den Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 nachts um mindestens 8 dB. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit im Bereich des Plangebietes gewährleistet. Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven sind somit beachtet worden. Mit Schreiben vom 12.11.2021 hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven aus Sicht des Immissionsschutzes daher keine Bedenken gegenüber der Planung erhoben.
2.	Überdies möchte ich Sie auf die Zuständigkeit des Landkreises für das Themengebiet „Elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV hinweisen. Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Pläne.	<u>zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Grenzwerte der 26. BImSchV sind bei der Errichtung dem Betrieb und der wesentlichen Änderung von Hoch- und Niederfrequenzanlagen sowie Gleichstromanlagen einzuhalten, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden. Der Landkreis Cuxhaven hat keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

1.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Ulfenwerdt 91, 26217 Buxtehude
Stadt Hemmoor
Rathausplatz 5
21745 Hemmoor

ANDREAS GROSS | FRIEDRICH-SCHULZE-STR. 1
+49 421 5155-6379 | Andreas.Gross@telekom.de
10. Juni 2021 | 5/61 26 02 H 84

Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreideseeblick II“, Stadt Hemmoor

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universalienleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Detaillpläne können Sie bei der planavakunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis zu beachten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

zu 1. Die Hinweise sind bereits berücksichtigt worden.

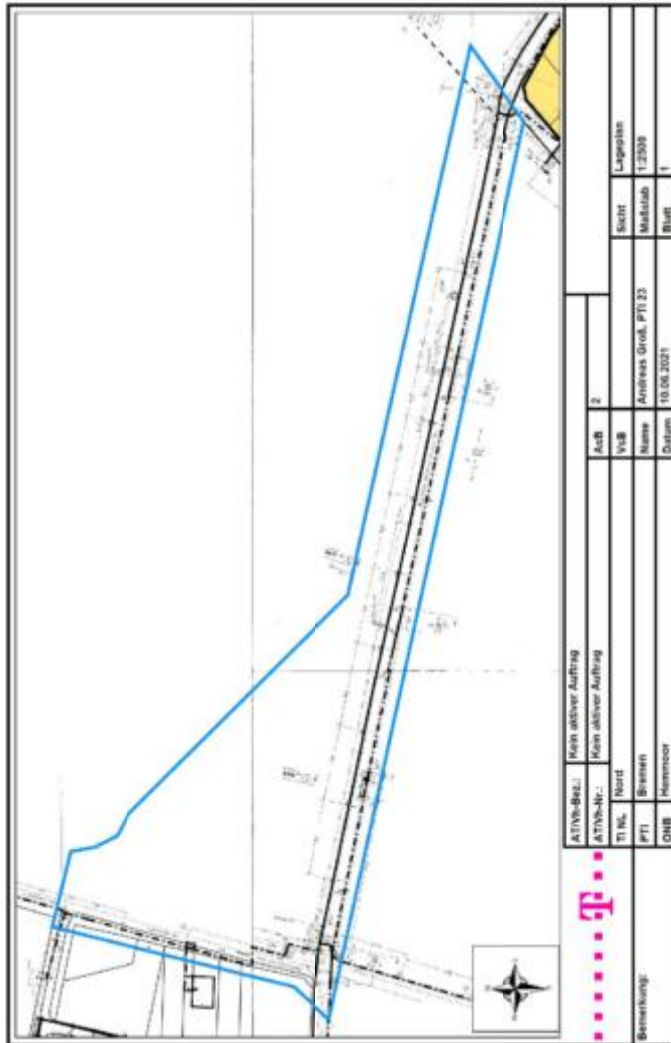
In der Begründung sind in Kap. 14 bereits der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH inhaltlich entsprechende Ausführungen enthalten.

Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor



BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Albrecht-Thaer-Straße 6 a • 27432 Bremervörde

Stadt Hemmoor
Postfach 11 64
21741 Hemmoor



Bezirksstelle Bremervörde
Albrecht-Thaer-Straße 6 a
27432 Bremervörde
Telefon: 04761 9942-0
Telefax: 04761 9942-159

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung:
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZ0DE22XXX
Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245630284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
SI/61 26 02 H 84	20 21 001 (C)	Herr Lahde	-137	h.lahde@lwk-niedersachsen.de	18.05.2021
SG/61 20 02 27	Hem - Lahvaw				

**Bauleitplanung der Stadt Hemmoor und der Samtgemeinde Hemmoor; hier:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
- Bebauungsplan Nr. H 84 Kreideseeblick II
- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes
Ihr Schreiben vom 10.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Eifers,

nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zum o. g. Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen.

Wir bitten um die Aufnahme eines Hinweises, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

Der Hinweis, dass auch Sicht der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken zur Planung bestehen und keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.

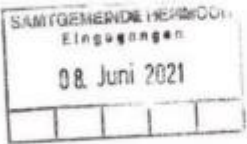
In der Begründung und in der Planzeichnung ist der Hinweis enthalten, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage angrenzend an einen landwirtschaftlich genutzten Bereich im Bereich des geplanten Wohngebietes zu tolerieren sind.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Geruchsmissionen ausgehen können, sind in einem nach der Geruchsmissionsrichtlinie GIRL zu betrachtenden Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Insofern sind weder Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe noch des geplanten Wohngebietes zu erwarten.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Landwirtschaft in der Planung beachtet wurden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
	Von: Foerster, Susann Gesendet: 01.06.2021 10:47 An: Andreas Eifers Betreff: AW: B-Plan Nr. H 84 "Kreideseeblick" und 27. FNP-Änderung; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Freundliche Grüße im Auftrag Susann Förster Assistenz Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Friedenstraße 6 21335 Lüneburg	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR	
Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor

Industrie- und Handelskammer Stade Altenwalder Chaussee 7 27674 Cuxhaven Stadt Hemmoor Herr Eifers Postfach 1164 21745 Hemmoor  Bearbeitet von / E-Mail guenter.feuster@stade.ihk.de Telefon 04721/7216-252 Telefax 04721/7216-261 Cuxhaven, 07. Juni 2021 cux/fe Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hier: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Hemmoor, Stadt Hemmoor sowie Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreideseeblick II“ Sehr geehrter Herr Eifers, vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
---	--

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Cuxhaven, 27470 Cuxhaven

Samtgemeinde Hemmoor
und Stadt Hemmoor
Postfach 1164
21741 Hemmoor

Ihr Zeichen und Tag	Meine Zeichen	Datum
S/61 26 02 H 84	63.301/ 61.20/01.07- 27	15.12.2021
SG/61200227	61.21/01.42- H84.0	

Bauleitplanungen der Samtgemeinde und der Stadt Hemmoor:
27. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hemmoor und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“
Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven im Rahmen der Behördenbeteiligung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB

Zu den o.g. Bauleitplänen wird vom Landkreis Cuxhaven als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

I.: Aus Sicht der **unteren Wasserbehörde** wird die weiterhin geplante Bebauung am Kreidesee unverändert kritisch gesehen.
Erneut wird nochmals ausdrücklich auf die Empfehlung aus den planfestgestellten Unterlagen vom 20.11.1996 hingewiesen, dass die unbauten Grubenseiten des Kreidesees bis 50 m hinter der Böschungsoberkante freizuhalten wären.
Dies wurde in der vorgelegten Planung unverändert nicht berücksichtigt.

Amt Bauaufsicht und Regionalplanung
Fachgebiet 63.3: Bauleitplanung

Auskunft erteilt
Herr Wagner

Dienstgebäude
Vincent-Lübeck-Str. 2, 27474 Cuxhaven
Zimmer-Nr.320

Telefon-Durchwahl
04721 66-2469

zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Laut dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor ist eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert worden, die vorläufig von Bebauung freizuhalten wäre. Von der "Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor" (1991) wurde hierzu im südlichen Böschungsbereich des Kreidesees eine 50,00 m breite Sicherheitszone, gemessen von der Böschungsoberkante, empfohlen.

Die Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil dieses wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet lediglich die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde. Nach den Empfehlungen der Gutachter ist eine Bebauung in der Standsicherheitszone im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zulässig (s. Planfeststellungsbeschluss v. 20.11.1996, Seite 16).

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Nahbereich der Böschung des Kreidesees sind daher Standsicherheitsberechnungen durch die BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021, durchgeführt worden. Im September 2021 sind ergänzende Standsicherheitsberechnungen erfolgt, um den Lasteintragen durch die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Die Untersuchungen zur Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens „Kreideseeblick“ entlang der Elsa-Brandström-Straße in Hemmoor kommen zu dem wesentlichen Ergebnis, dass die Standsicherheitsverhältnisse der Böschung ausreichend im Sinne der Norm sind und auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven auf. Es wird empfohlen, parallel zur Böschungsschulter einen 10,00 m breiten Streifen vor Erosion zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Da eine ausreichende Standsicherheit der Böschung im Bereich des Plangebietes nachgewiesen wurde und der im Standsicherheitsgutachten benannte Sicherheitsabstand von 10,00 m an der Böschungskante von Bebauung freige-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		halten sowie von Erosion geschützt wird, ist laut Planfeststellungsbeschluss eine bauliche Entwicklung im Bereich der empfohlenen Standsicherheitszone des Kreidesees zulässig. Der Planfeststellungsbeschluss ist inhaltlich somit voll umfänglich beachtet worden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte und des in Verbindung mit der Planung geführten Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit der Kreideseeböschung, hält die Stadt Hemmoor daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor bereits aufgrund des Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit eine Bebauung innerhalb der empfohlenen Standsicherheitszone zulässt.
2.	Es bleibt notwendig, zum Schutz des Böschungsbereiches sowie zur Vermeidung von Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, den Zugang von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) vor Beginn der Bebauung und dauerhaft sicherzustellen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher dringend empfohlen, folgende textliche Festsetzung ergänzend in den B-Plan Nr. H 84 „Kreideseeblick“ zu übernehmen: <i>Zum Schutz des Böschungsbereiches sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Zugang von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen.</i>	<u>zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 wird der Böschungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen gegen unbefugtes Betreten (Ausschluss des Zuganges) vor Baubeginn abgezäunt und die Einzäunung dauerhaft erhalten. Damit wird auch einer unzulässigen Nutzung des Böschungsbereiches durch Anwohner oder sonstige Freizeitaktivitäten entgegengewirkt. Das Entstehen von "Trampelpfaden" wird zugleich vermieden und der Zugang ausgeschlossen. Zur Einzäunung der Böschungsbereiche wird die Stadt Hemmoor eine vertragliche Regelung mit dem Investor treffen. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 7, 8.7 und 12 hingewiesen, so dass der Hinweis des Landkreises Berücksichtigung findet. Ergänzend wird zur planungsrechtlichen Absicherung folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>"Zum Schutz des Böschungsbereiches des Kreidesees sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschluss des Zuganges von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen".</i>

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
3.	Vom Fachgebiet Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die Einleitungserlaubnis für das bestehende Becken entsprechend der neuen Planungen anzupassen ist. Die Berechnungen mit den zusätzlichen Niederschlagsmengen sind nebst einer Änderungsanzeige und einem Entwässerungsplan vor der Umsetzung der Baumaßnahme der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Dabei sind die bisherigen Einleitungsmengen aus dem bestehenden Baugebiet mit zu berücksichtigen.	<u>zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Dem Hinweis des Landkreises Cuxhaven folgend wird in die Begründung ergänzend aufgenommen, dass die Einleitungserlaubnis für das im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, bestehende Becken entsprechend der neuen Planungen anzupassen ist. Ein Entwässerungsplan mit Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven vorzulegen.
4.	II. Vom Naturschutzamt wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des B-Planes, wie folgt Stellung genommen. 1. Zum Umweltbericht <i>Kapitel 5.3 Grünstrukturen</i> Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Das Ziel ist die Anlage einer „naturraumtypischen Heckenstruktur aus einheimischen Gehölzen“. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist darunter eine freiwachsende, mehrreihige Hecke aus verschiedenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu verstehen, welche nicht regelmäßig in Form geschnitten wird. Die private Umsetzung einer solchen Heckenstruktur ist erfahrungsgemäß eher zweifelhaft. Eine Anlage verschiedener Zierhecken aus einer Gehölzart wird als wahrscheinlicher angesehen. Der Begriff „naturraumtypische Heckstruktur“ ist in diesem Zusammenhang nicht klargestellt und zu erläutern.	<u>zu 4. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</u> Im Süden der Bauflächen sind 3,00 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich B) festgesetzt worden, in denen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 naturraumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Naturraumtypisch bedeutet dabei, dass es sich um mindestens zweireihige Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern handelt und verschiedene Straucharten zu verwenden sind. Für die Heckenpflanzung geeignete Arten wie z. B. Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder sind in der textlichen Festsetzung bereits benannt. Ein Rückschnitt der Gehölze ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine freiwachsende, naturnahe Hecke ist mit Blick auf die Breite der Anpflanzzone und die Lage um Rand der Hausgärten mit "naturraumtypisch" jedoch nicht gemeint. Dementsprechend ist für die Heckenstrukturen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nur ein Wertfaktor von 1,00 angesetzt, während für freiwachsende Hecken ein Wertfaktor von 1,20 bis 1,30 Werteinheiten anzunehmen wäre. Die Definition "naturraumtypische Hecke" wird in die Begründung klarstellend aufgenommen. Des Weiteren wird in der textliche Festsetzung Nr. 9 zusätzlich festgesetzt, dass eine mind. zweireihige Pflanzung mit verschiedenen Gehölzarten durchzuführen ist. Da der Bebauungsplan als Satzungen der Stadt Hemmoor zum verbindlichen öffentlichen Recht gehört, sind die Grundstückseigentümer zur Umsetzung der im Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen verpflichtet. Darüber hinaus ist

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
	die Stadt Hemmoor nach § 4 c BauGB zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, verpflichtet, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt hat zudem die Möglichkeit, nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Demzufolge ist von einer Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Pflanzmaßnahmen auszugehen.
5. <i>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i> Bezogen auf die vorliegende Biotopkartierung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin grundsätzliche Bedenken. - Die Abgrenzungen der Biotoptypen¹ entsprechen nicht der bei der Geländebegehung durch die Untere Naturschutzbehörde am 09.06.2021 vorgefundenen Verteilung der Grünlandbiotope auf der Planfläche. Im westlichen Bereich (bis zum Zwischenzaun) findet sich ein Mosaik aus mesophilem und extensivem Grünland (GET/GM); östlich des Zaunes wurde das GMA nachgewiesen. Das GMA beginnt somit bereits weiter westlich als in der vorliegenden Planung dargestellt (bereits westlich des Weißdomstrauches). Ansätze eines Intensivgrünlandes trockener Standorte (GIT) konnten aufgrund der flächig vorkommenden Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Weide-Kammgras (<i>Cynosurus cristatus</i>), Kleiner Klee (<i>Trifolium dubium</i>), Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i> agg.), Vogel- und Zaun-Wicke (<i>Vicia cracca</i>, <i>V. sepium</i>), Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>), Gamander Ehrenpreis (<i>Veronica chamaedrys</i>) und Weißes Labkraut (<i>Galium album</i>) nicht nachgewiesen werden. - Die Einstufung als Intensiv- oder Extensivgrünland orientiert sich an der Artenzusammensetzung des Bestandes und nicht an der Nutzung. Da auf der gesamten Fläche unabhängig von der Nutzung die typischen GM-Kennarten gefunden wurden, ist der Bestand eher als Extensiv- denn als Intensivgrünland einzustufen (Kennartenzahl wird dann teilweise nicht erreicht).	<u>zu 5. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</u> Die Abgrenzung der Biotoptypen mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) und Extensivgrünland/ mesophiles Grünland (GET/ GM) in der Biotoptypenkarte wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angepasst. Allerdings ist im Westen des Plangebietes im Bereich mit einem Mosaik aus Extensivgrünland/ mesophilem Grünland (GET/ GM) eine Entwicklungstendenz zu Intensivgrünland (GIT) erkennbar, da vor allem Gräser (wie z. B. Englisches Raygras, Einjähriges Rispengras) dominieren und vermehrt Störungszeiger (wie z. B. Vogelmiere, randlich Brennesseln) vorkommen. Die Artenvielfalt ist hier zudem reduziert, was mit der Intensivierung der Beweidung (Viehverbiss, Trittschäden, höherer Dunganfall) und der zusätzlich durchgeführten Mahd und der damit verbundenen Zurückdrängung empfindlicher Arten begründet ist. Folglich ist eine sachgerechte Darstellung der Biotopstrukturen im Bereich des GET/ GM erfolgt.
6. - Der entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Wall weist eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) auf. Dies ist in der vorliegenden Kartierung, Beschreibung und Darstellung anzupassen.	<u>zu 6. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Aufgrund der Anregung des Landkreises wird in der Biotoptypenkarte und der Beschreibung auf eine, im Norden des Plangebietes im Bereich des Wallbesatzes vorhandene halbruderale Gras- u. Staudenflur trockener Standorte (UHT) abgestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

7.

- Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung schließt ein Vorkommen von Amphibien und Farn- und Blütenpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus. Nachweise eines jungen Laubfrosches und einer jungen Erdkröte durch das Ingenieurbüro Oldenburg vom 21.07.2021 sowie der Nachweis eines Vorkommens der gewöhnlichen Kreuzblume durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der o.g. Ortsbegehung weisen auf das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet hin. Das Vorkommen weiterer Rote Liste Arten (z.B. Heuschrecken) kann auch im Hinblick auf die Biotopkartierung des alten Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen dieser Arten ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten, da sie eine besondere Funktion im Sinne der Eingriffsregelung darstellen, und sollten sich z.B. mindestens in der Wertstufe des Biotoptyps widerspiegeln; bei Überplanung bzw. Verlust von Lebensräumen wären z.B. funktional passende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

zu 7. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Vorab ist anzumerken, dass das Büro Prof. Dr. Oldenburg in der Ortsbegehung zur Potenzialabschätzung entgegen den Ausführungen des Landkreises einen jungen Grasfrosch und keinen Laubfrosch angetroffen hat. Darüber hinaus handelt es sich lediglich um Einzelnachweise, die auf eine potenzielle Nutzung als Wanderkorridor von Amphibien hindeuten. Diese mögliche Funktion ist in der Bewertung der Grünlandflächen bereits berücksichtigt worden.

Laut der Biotopkartierung zum Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesees" im August 2004 sind im unteren Böschungsbereich des Kreidesees, und damit mind. 60 m vom Plangebiet entfernt, nur vereinzelt Berg-Sandglöckchen (RL 2 H) und Zwergfilzkraut (3F) angetroffen worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. H 53 selbst sind dagegen keine gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen festgestellt worden. Zum Zeitpunkt der damaligen Kartierung im August 2004 war der Böschungsbereich des Kreidesees zudem im Wesentlichen durch niedrige, trockene Gras- und Staudenfluren und Magerrasenareale geprägt, wobei bereits ein aufkommender Gehölzaufwuchs erkennbar war. Aufgrund der natürlichen Sukzession und dem erfolgten starken Aufwuchs von Gehölzen haben sich diese Gras- und Staudenfluren sowie die Magerrasenareale als Standorte für die o. g. Arten jedoch stark zurückentwickelt und sind gegenwärtig nur noch in relativ geringem Umfang in unteren Böschungsbereich, damit außerhalb des Bebauungsplan Nr. H 84, vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind im Rahmen der Biotopkartierung keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten nach der Roten Liste von Niedersachsen und Deutschland erfasst worden. Das vom Landkreis Cuxhaven genannte Vorkommen der Gewöhnlichen Kreuzblume sowie die im Rahmen der Biotopkartierung von 2004 für den Bebauungsplan Nr. H 53 beschriebenen Einzelvorkommen von Berg-Sandglöckchen und Zwerg-Filzkraut sind nur im außerhalb des Plangebietes liegenden unteren Böschungsbereich, jedoch weder innerhalb des hier in Rede stehende Plangebietes noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 53 festgestellt worden. Laut der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Prof. Dr. Oldenburg, 08.2021) kann aufgrund der zu betrachtenden Habitatkomplexe eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten sowie von Farn- und Blütenpflanzen und Amphibien des An-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		hanges IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zudem ausgeschlossen werden. Da sich die Standorte der gefährdeten Pflanzenarten im Böschungsbereich des Kreidesees und damit außerhalb des Plangebietes befinden, ist eine planungsbedingte Beeinträchtigung oder Überplanung der Standorte nicht zu erwarten. Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees wird von einer Bebauung sowie einer weiteren im Zusammenhang mit der Planung stehenden Nutzung (z. B. als Freizeit- und Gartenbereiche) zudem freigehalten. Abschließend ist festzustellen, dass die Stadt Hemmoor mit dem Flächenpool "Westersoder Moor" und den dort geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland funktional passende Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt.
8.	<i>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</i> Die Untere Naturschutzbehörde weist an dieser Stelle erneut daraufhin, dass eine Entnahme der Gehölze im Böschungsbereich, welche aktuell die Sichtbeziehungen einschränken, aus naturschutzfachlicher Sicht einen <u>Eingriff</u> darstellt, der - sofern nicht aus anderen Gründen notwendig – abzulehnen ist.	<u>zu 8. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.</u> Der nördlich des Plangebietes liegende Böschungsbereich des Kreidesees ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" und wird planungsbedingt nicht in Anspruch. Eine Entfernung von Gehölzstrukturen und Vegetationsbeständen im Böschungsbereich ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen und darf zur Vermeidung von Erosionsereignissen sowie zur Gewährleistung der Standsicherheit der Böschung nicht erfolgen. Der Erhalt der Böschungsvegetation wird überdies über die Eintragung einer Baulast ergänzend gesichert. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zur Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 28.06.2021 verwiesen. In der vorliegenden Planung wird zudem auf die zwischen den Gehölzen und über die Baumwipfel vorhandenen Sichtmöglichkeiten zum Kreidesees abgestellt und keine Schaffung neuer Sichtachsen durch Gehölzentnahmen beabsichtigt. Insofern sind keine naturschutzfachlichen Eingriffe im Böschungsbereich zu erwarten.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

9.	<i>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</i> - Unter Verweis auf die Anmerkungen zur Biotopkartierung in dieser Stellungnahme (siehe oben: <i>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i>) sind neben den Flächenangaben die Wertstufen in der Tabelle „Biotopbestand“ für das mesophile Grünland (GMA) und den Komplex artenarmes Extensivgrünland / mesophiles Grünland (GET/GM) anzupassen. Für das Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland / mesophiles Grünland ist ein Wertfaktor von mind. 2,3 und für das magere mesophile Grünland kalkarmer Standorte (GMA) ist mind. ein Wertfaktor von 3,0 anzunehmen.	<u>zu 9. Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Für das mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) wird unter Berücksichtigung der Empfehlung des Naturschutzamtes ein Wertfaktor von 3,00 Werteinheiten angesetzt. Für das im Westen des Plangebietes vorhandenen Mosaik aus Extensivgrünland und mesophilem Grünland ist aufgrund der artenärmeren Ausprägung sowie der insbesondere im westlichen Teil erkennbaren Entwicklungstendenz zu Intensivgrünland ein Wertfaktor von 2,50 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell anzunehmen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird entsprechend angepasst. Die Stadt Hemmoor wird dies in der Begründung berücksichtigen und den externen Ausgleich im Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" durchführen. Von den im Bereich des Kompensationsflächenpools verfügbaren 20,945 Werteinheiten stehen unter Berücksichtigung der Belegung durch rechtsverbindliche Planung und derzeit laufende Bauleitpläne noch mind. 9,261 Werteinheiten zur Verfügung, so dass ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Die Hinweise des Landkreises werden somit berücksichtigt.
10.	- Der Wertfaktor für den Bereich B in der Tabelle „Planung“ ist dem der Gartenfläche anzugleichen (Wertfaktor 1,0). In diesem Bereich ist der Erhalt der halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) auf einer Breite von 5 m zu erhalten. Da diese Fläche Teil des Gartenbereiches der Baugrundstücke ist, kann ein Erhalt nicht vorausgesetzt werden und wird daher angezweifelt. Die Flächen werden erfahrungsgemäß in die regelmäßige Gartenpflege integriert werden, sodass eine Umwandlung der halbruderalen Gras- und Staudenflur in einen Scherrasen (GR) als sehr wahrscheinlich anzunehmen ist.	<u>zu 10. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</u> Entlang der Nordseite des Plangebietes sind 5,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Hier sind die vorhandene Verwallung und die Vegetationsdecke aus Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, das Durchführen von Erarbeiten, die Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit Kraftfahrzeugen sind nicht zulässig. Da nicht auszuschließen ist, dass die Gras- und Staudenfluren in die Gartennutzung der privaten Grundstücke einbezogen werden und sich somit zu Rasenflächen entwickeln werden, wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nur ein Wertfaktor von 1,00 Werteinheiten angesetzt. Auf die Festsetzung, dass die Gras- und Staudenfluren nur einmal pro Jahr zu mähen sind, kann mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung zugleich verzichtet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
11.	<i>Zu Kapitel 9 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“</i> Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Vogelarten wird für die Entnahme des Weißdorns der Zeitraum vom 15.08. bis 15.03. genannt. Hier sind die Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zusätzlich zu benennen. Eine Gehölzentnahme ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums wie in der Vermeidungsmaßnahme angesetzt, ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.	<u>zu 11. Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die nachstehenden Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 16. der Stellungnahme des Landkreises vom 15.12.2021 verwiesen. In die Begründung und die Planzeichnung wird auf die in § 39 BNatSchG enthaltenen zeitlichen Vorgaben vom 01. Oktober bis 28./29. Februar für die Durchführung von Gehölzbeseitigungen verwiesen. Sofern außerhalb dieses Zeitraumes Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
12.	2. Weitere Anmerkungen - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien während der Bauphase wird das Aufstellen eines Schutzzaunes vorgesehen. Hier ist die Zuständigkeit für den Auf- und Abbau und die regelmäßige Kontrolle darzulegen, sodass eine fachgerechte Durchführung der Vermeidungsmaße sichergestellt wird.	<u>zu 12. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Aufgrund des Hinweises des Landkreises wird zum Schutz von Amphibien und Reptilien ergänzend textlich festgesetzt, dass während der gesamten Bauzeit im Bereich der Bauflächen entlang der Elsa-Brändström-Straße sowie entlang der Nordseite des Plangebietes zur Böschung des Kreidesees hin ein durchgängiger Amphibienschutzzaun aufgestellt wird und der Bestand des Zaunes regelmäßig kontrolliert wird. Mit dem Amphibienschutzzaun wird erreicht, dass die Tiere seitlich um die Baufläche in vorhandene Grünbereiche ausweichen und die Bauflächen meiden. Damit wird einer artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien entgegengewirkt. Das Aufstellen des Amphibienschutzzaunes vor Baubeginn und sein Abbau nach dem wesentlichen Abschluss der Baumaßnahmen (ca. 85 % der Grundstücke bebaut) sowie die Kontrolle, sollte durch den Investor oder einen Beauftragten veranlasst werden. Hierzu wird die Stadt Hemmoor mit dem Investor eine entsprechende schriftliche Vereinbarung treffen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
13. - Für den Kompensationsflächenpool „Westersoder Moor“ ist eine aktuelle Liste aller darin vorgesehenen und kompensierten Vorhaben anzulegen und einzureichen (siehe untenstehenden Hinweis). Die Vorhaben sind in den Flächen zu verorten, sodass ersichtlich wird, wo die Kompensation erfolgt ist und noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Diese Informationen sind für eine nachvollziehbare und sachgerechte Abwägung und Beurteilung, inwieweit ein funktional passender Ausgleich erfolgt, erforderlich.	<u>zu 13. Die Hinweise sind berücksichtigt worden.</u> In die Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" sind im Umweltbericht Angaben zu den im Bereich des Flächenpools "Westersoder Moor" der Stadt Hemmoor geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, dem Kompensationsflächenpotenzial bzw. den Aufwertungsfaktor und den Entwicklungszielen aufgenommen worden. Ferner sind die bereits verwendeten Werteinheiten sowie die im Flächenpool noch freien Kapazitäten benannt worden. Eine Karte der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Kompensationsflächenpools ist der Begründung überdies im Anhang beigelegt worden. Durch die im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit entsprechender ökologischer Aufwertung werden die planungsbedingt zu erwartende Eingriffsfolgen funktional, passend und vollständig ausgeglichen. Unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung wird die Stadt Hemmoor der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven für den Kompensationsflächenpool "Westersoder Moor" eine aktuelle Liste vorlegen, aus der alle vorgesehenen und kompensierten Vorhaben und die freien Kapazitäten hervorgehen. Sofern eine konkrete Verortung der Kompensationsmaßnahmen (z. B. bei Waldersatzflächen) erforderlich war, wird die Stadt Hemmoor dies mitteilen. Die Hinweise des Landkreises Cuxhaven sind somit berücksichtigt worden.
14. <i>Zu den textliche Festsetzungen</i> - Die textliche Festsetzung Ziffer 7 ist wie folgt zu ergänzen: „[...] ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art [...]“. Zusätzlich ist die folgenden Gehölze aus der Aufzählung zu streichen: Rotbuche. -In der textlichen Festsetzung Ziffer 8 sind die Salweide und der Gemeine Schneeball aus der Pflanzliste zu streichen.	<u>zu 14. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> In der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist bestimmt worden, dass auf jedem privaten Grundstück mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ergänzend wird bezüglich der Laubbäume der Hinweis "standortgerecht" aufgenommen. Die Rotbuche wird aus der Aufzählung der zu verwendenden Gehölze gestrichen. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird in der Pflanzliste auf die Arten "Salweide" und "Gemeiner Schneeball" verzichtet.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
15.	- Die textliche Festsetzung Ziffer 9 ist in ihrer jetzigen Form (ohne Berücksichtigung oben aufgeführten Punkte) wie folgt zu ergänzen: „[...] <u>naturreaumtypische Heckenstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen</u> [...]“. Darüber hinaus ist die Salweide aus der Aufzählung der möglichen Gehölze zu streichen. Ergänzend ist der Besenginster hinzuzufügen. - In der textlichen Festsetzung Ziffer 10 ist die Zahl der Mahdintervalle pro Jahr zu präzisieren: „<u>Der 5 m breite Streifen Gras- und Staudenflur ist maximal einmal im Jahr zu mähen.</u>“	<u>zu 15. Die Hinweise sind teilweise berücksichtigt worden.</u> In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist bereits bestimmt worden, dass innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung (Bereich A) <u>naturreaumtypische Heckenstrukturen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen</u> anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Besenginster ist überdies in der Pflanzliste enthalten. Folglich sind die diesbezüglichen Hinweise des Landkreises bereits beachtet worden. Die Salweide wird aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 9 gestrichen. Auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 enthaltende Formulierung, dass die Gras- und Staudenfluren einmal pro Jahr zu mähen sind, wird verzichtet, da davon auszugehen ist, dass der Bereich in die Gartenflächen einbezogen wird und sich Rasenflächen entwickeln. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 10 der Stellungnahme des Landkreises vom 15.12.2021 verwiesen.
16.	- Die textliche Festsetzung Ziffer 12, ist, bezüglich der Pflege der öffentlichen Grünanlage, wie folgt zu ergänzen: „<u>Die unbefestigte Fläche sind möglichst extensiv zu pflegen. Das Ausbringen von Düngern, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist 2 - 3-mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.</u>“	<u>zu 16. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Der Anregung des Landkreises folgend wird in die textliche Festsetzung Nr. 12 bezüglich der Pflege der öffentlichen Grünfläche aufgenommen, dass unbefestigte Flächen möglichst extensiv zu pflegen sind. Das Ausbringen von Düngern, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Unbefestigte Gras- und Krautflächen sind 2 - 3-mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.
17.	- Der Hinweis Nr. 4 sollte gestrichen werden, da es zu einem inhaltlichen Konflikt bezüglich der Zeiträume zur Gehölzentnahme zwischen den Angaben des § 39 BNatSchG (1. Oktober bis Ende Februar, siehe auch Hinweis Nr. 3) und den Angaben des Hinweises Nr. 4 (15.08 bis 15.03.) kommt. Die Angaben des §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Fällungen außerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.	<u>zu 17. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Im Hinweis Nr. 4 wird auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Potenzial-einschätzung dargelegt, dass Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit zwischen dem 15.08. und bis 15.03. durchgeführt werden dürfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Der Anregung des Landkreises folgend, wird auf den Hinweis Nr. 4 künftig jedoch verzichtet, da in § 39 BNatSchG der Zeitraum für Gehölzfällungen (01. Oktober bis 28./29. Februar) bereits gesetzlich geregelt ist und für eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes eine Ausnahmegenehmigung zu bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Als Hinweis soll jedoch die zeitliche Regelung des § 39 BNatSchG in die Planzeichnung aufgenommen werden, um eine entsprechende Anstoßwirkung zu erzeugen.
18.	3. Hinweis zum betroffenen Kompensationspools „Westersoder Moor“ Bei einer Ortsbesichtigung des Kompensationspools „Westersoder Moor“ durch die Untere Naturschutzbehörde am 02.11.2021 wurden Defizite bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen festgestellt. So ist auf dem Westteil (Gemarkung Westersode, Flur 3, Flurstück 3) im Süden bisher weder (wie vorgesehen) ein Birkenbruchwald angelegt worden, noch sind die Gruppen Richtung Nordwesten aufgeweitet worden. Der Birkenbruchwald dient (zumindest teilweise) als Ersatzmaßnahme (E1) für den Radwegebau K28 zwischen Elsa-Brandström-Straße und Kegelbahn in 2014. Die Ersatzmaßnahme war spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Radwegebaumaßnahme umzusetzen. Auch im Bereich des Ostteils (Gemarkung Westersode, Flur 2, Flurstück 71/2) konnten keine offenen Wasserflächen oder aufgeweitete Gruppen festgestellt werden. Die Fläche war vollständig der Sukzession überlassen, sodass sie einen dichten Bestand an Seggen und Landreitgras aufweist. Dies weicht in Teilen vom festgelegten Kompensationsziel ab, welches Sukzession nur für die östliche Hälfte der Fläche vorsieht. Auf der westlichen Hälfte ist eine Mähweidepflege festgelegt worden.	<u>zu 18. Die Hinweise werden berücksichtigt.</u> Die Stadt Hemmoor wird die im Bereich des Kompensationsflächenpools "Westersoder Moor" bereits geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zeitnah umsetzen, so dass die Flächen ihre Funktion für die ökologische Kompensation sowie als Ersatzmaßnahme erreichen. Die bereits erfolgte Inanspruchnahme von 0,388 Werteinheiten im Flächenpool für den Radwegebau an der K 28 ist berücksichtigt worden.
19.	III. Regionalplanerische Stellungnahme Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken in der Stellungnahme des Naturschutzamtes ausgeräumt werden, werden keine raumordnerischen Bedenken geäußert.	<u>zu 19. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Stadt Hemmoor hat eine sachgerechte Abwägung der vonseiten des Naturschutzamtes des Landkreises Cuxhaven vorgetragenen Anregungen und Bedenken vorgenommen, so dass den gesetzlichen Vorgaben hinreichend Rechnung getragen wird und die Planung mit der Raumordnung in Einklang steht.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
20.	IV. Aus der Sicht der Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Niedersächsische Bauordnung aktuell eine umfangreiche Änderung erhalten hat². Die Stadt Hemmoor sollte prüfen, ob die Aussagen und Bezugnahmen auf die NBauO in den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung überarbeitet/ aktualisiert werden müssen.	<u>zu 20. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Im Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung kann auf den Bezug auf die NBauO verzichtet werden.
1.	 Ihr Zeichen und Tag S/61 26 02 H 84 SG/61200227 Meine Zeichen 63.301/ 61.20/01.07- 27 61.21/01.42- H84 Q Datum 27.01.2022 Bauleitplanungen der Samtgemeinde und der Stadt Hemmoor: 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hemmoor und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ Ergänzung der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 Zu den o.g. Bauleitplänen wird die Stellungnahme vom 15.12.2021 wie folgt ergänzt und hinsichtlich aufgetretener Rechtschreibfehler korrigiert. Ergänzungen und Korrekturen werden durch die Verwendung einer blauen Schriftfarbe verdeutlicht.	<u>zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
2.	I.: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird die weiterhin geplante Bebauung am Kreidesee unverändert kritisch gesehen. Erneut wird nochmals ausdrücklich auf die Empfehlung aus den planfestgestellten Unterlagen vom 20.11.1996 hingewiesen, dass die unbebauten Grubenseiten des Kreidesees bis 50 m hinter der Böschungsoberkante freizuhalten wären. Dies wurde in der vorgelegten Planung unverändert nicht berücksichtigt.	<u>zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 1. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

3.

In der Anlage zu dieser Stellungnahme wird eine Kopie der Auflistung der mit dem Planfeststellungs-

Maßstab 1 :



zu 3. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die in der Anlage zur Stellungnahme des Landkreises beigefügte Auflistung der mit dem Planfeststellungsbeschluss festgestellten Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der Unterlagen zum "Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor" handelt es sich bei der vom Landkreis Cuxhaven mit Schreiben vom 27.01.2022 vorgelegte Karte nicht um den planfestgestellten Lageplan "Kreidegrubensee - Maßstab 1:2000" aus dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996, da der planfestgestellte Lageplan laut Planfeststellungsbeschluss lediglich die Eintragung der Böschungskante (gestrichelte Linie) enthält. Der planfestgestellte Lageplan des Planfeststellungsbeschluss weist weder die in der Karte des Landkreises vorhandenen flächenhaften farbigen Eintragungen entlang der Böschungen zum Freiraum oder zum "Baustopp" mit Meterangaben noch die Punktlinie "Messungen erforderlich" auf. Insofern sind die Hinweise des Landkreises Cuxhaven nicht begründet.

Die in der vom Landkreis Cuxhaven vorgelegten Karte enthaltenden farbigen Eintragungen wurden aus den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens von der Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor (November 1991) abgegebenen Empfehlungen zur Freiraum- bzw. Sicherheitszone entnommen und nachträglich in den Lageplan übertragen. Es handelt sich dabei um die Empfehlungen des Abschlussberichtes "Kreidegrube Hemmoor - Zusammenfassende Feststellungen zur Standsicherheit der Böschungen auf der Basis der bisher durchgeführten geotechnischen Untersuchungen, Anlage 1.

Laut dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 in Hemmoor ist eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert worden, die vorläufig von Bebauung freizuhalten wäre. Von der "Geotechnischen Arbeitsgruppe Hemmoor" (1991) wurde hierzu im südlichen Böschungsbereich des Kreidesees eine 50,00 m breite Freiraum- bzw. Sicherheitszone, gemessen von der Böschungsoberkante, empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Die empfohlene Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde. Nach den Empfehlungen der Gutachter ist eine Bebauung in der Standsicherheitszone im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zulässig. Hierzu wird auch auf den in der Anlage beigefügten Auszug aus dem Planfeststellungsbeschluss v. 20.11.1996, Seite 16, hingewiesen. Folglich sind auch die in der vom Landkreis Cuxhaven nunmehr vorlegten Karte eingetragenen Freiraum-, Sicherheits- und Baustoppzonen, entgegen den Ausführungen des Landkreises, weder planfestgestellt noch Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses. Diesen Sachverhalt hat der Landkreis Cuxhaven selbst mit Schreiben vom 26.10.2005 zum Raumordnungsverfahren zum Ferienpark am Kreidensee in Hemmoor bereits konstatiert:

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor



Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes im Nahbereich der Böschung des Kreidesees sind daher Standsicherheitsberechnungen durch die BGW Geotechnik GmbH, Hohenlockstedt 02.2021, durchgeführt worden. Im September 2021 sind zudem ergänzende Standsicherheitsberechnungen erfolgt, um den Lasteintragen durch die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Die Untersuchungen zur Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens „Kreideseeblick“ entlang der Elsa-Brandström-Straße in Hemmoor kommen zu dem wesentlichen Ergebnis, dass die Standsicherheitsverhältnisse der Böschung ausreichend im Sinne der Norm sind und auch nach Abminderung um die Teilsicherheitsbeiwerte noch Sicherheitsreserven auf. Es wird empfohlen, parallel zur Böschungsschulter einen 10,00 m breiten Streifen vor Erosion zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Da eine ausreichende Standsicherheit der Böschung im Bereich des Plangebietes nachgewiesen wurde und der im Standsicherheitsgutachten benannte

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Sicherheitsabstand von 10,00 m an der Böschungskante von Bebauung freigehalten sowie vor Erosion geschützt wird, ist laut Planfeststellungsbeschluss eine bauliche Entwicklung im Bereich der empfohlenen Standsicherheitszone des Kreidesees zulässig. Der Planfeststellungsbeschluss ist inhaltlich somit voll umfänglich beachtet worden. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte und des in Verbindung mit der Planung geführten Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit der Kreideseeböschung, hält die Stadt Hemmoor daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass auch der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor aufgrund des Nachweises einer ausreichenden Standsicherheit bereits eine Bebauung innerhalb der empfohlenen Standsicherheitszone zulässt.
4.	Es bleibt notwendig, zum Schutz des Böschungsbereiches sowie zur Vermeidung von Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, den Ausschluss des Zugangs von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) vor Beginn der Bebauung und dauerhaft sicherzustellen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher dringend empfohlen, folgende textliche Festsetzung ergänzend in den B-Plan Nr. H 84 „Kreideseeblick“ zu übernehmen: <i>Zum Schutz des Böschungsbereiches sowie zur Vermeidung von „wildem“ Trampelpfaden oder sonstigen Freizeitaktivitäten, ist der Ausschluss des Zugangs von Baugrundstücken zur Böschungsseite hin durch eine entsprechende Abzäunung (ohne Pforten etc.) sicherzustellen.</i>	<u>zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 2. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen. Der "Ausschluss des Zugangs" wurde in der formulierten textlichen Festsetzung, die ergänzend in die Planung aufgenommen wird, bereits berücksichtigt.
5.	Vom Fachgebiet Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass die Einleitungserlaubnis für das bestehende Becken entsprechend der neuen Planungen anzupassen ist. Die Berechnungen mit den zusätzlichen Niederschlagsmengen sind nebst einer Änderungsanzeige und einem Entwässerungsplan vor der Umsetzung der Baumaßnahme der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Dabei sind die bisherigen Einleitungsmengen aus dem bestehenden Baugebiet mit zu berücksichtigen.	<u>zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 3. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

6.	II. Vom Naturschutzamt wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des B-Planes, wie folgt Stellung genommen. 1. Zum Umweltbericht <i>Kapitel 5.3 Grünstrukturen</i> Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Das Ziel ist die Anlage einer „naturreaumtypischen Heckenstruktur aus einheimischen Gehölzen“. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist darunter eine freiwachsende, mehrreihige Hecke aus verschiedenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu verstehen, welche nicht regelmäßig in Form geschnitten wird. Die private Umsetzung einer solchen Heckenstruktur ist erfahrungsgemäß eher zweifelhaft. Eine Anlage verschiedener Zierhecken aus einer Gehölzart wird als wahrscheinlicher angesehen. Der Begriff „naturreaumtypische Heckenstruktur“ ist in diesem Zusammenhang nicht klargestellt und zu erläutern.	<u>zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 4. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
7.	<i>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i> Bezogen auf die vorliegende Biotopkartierung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin grundsätzliche Bedenken. - Die Abgrenzungen der Biotoptypen¹ entsprechen nicht der bei der Geländebegehung durch die Untere Naturschutzbehörde am 09.06.2021 vorgefundenen Verteilung der Gründlandbiotope auf der Planfläche. Im westlichen Bereich (bis zum Zwischenzaun) findet sich ein Mosaik aus mesophilem und extensivem Grünland (GET/GM); östlich des Zaunes wurde das GMA nachgewiesen. Das GMA beginnt somit bereits weiter westlich als in der vorliegenden Planung dargestellt (bereits westlich des Weißdornstrauches). Ansätze eines Intensivgrünlandes trockener Standorte (GIT) konnten aufgrund der flächig vorkommenden Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Weide-Kammgras (<i>Cynosurus cristatus</i>), Kleiner Klee (<i>Trifolium dubium</i>), Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i> agg.), Vogel- und Zaun-Wicke (<i>Vicia cracca</i>, V. sepium), Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>), Gamander Ehrenpreis (<i>Veronica chamaedrys</i>) und Weißes Labkraut (<i>Galium album</i>) nicht nachgewiesen werden. - Die Einstufung als Intensiv- oder Extensivgrünland orientiert sich an der Artenzusammensetzung des Bestandes und nicht an der Nutzung. Da auf der gesamten Fläche unabhängig von der Nutzung die typischen GM-Kennarten gefunden wurden, ist der Bestand eher als Extensiv- denn als Intensivgrünland einzustufen (Kennartenzahl wird dann teilweise nicht erreicht).	<u>zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 5. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
8.	- Der entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Wall weist eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) auf. Dies ist in der vorliegenden Kartierung, Beschreibung und Darstellung anzupassen.	<u>zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 6. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
9. - Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung schließt ein Vorkommen von Amphibien und Farn- und Blütenpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus. Nachweise eines jungen Laubfrosches und einer jungen Erdkröte durch das Ingenieurbüro Oldenburg vom 21.07.2021 sowie der Nachweis eines Vorkommens der gewöhnlichen Kreuzblume durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der o.g. Ortsbegehung weisen auf das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet hin. Das Vorkommen weiterer Rote Liste Arten (z.B. Heuschrecken) kann auch im Hinblick auf die Biotopkartierung des alten Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen dieser Arten ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten, da sie eine besondere Funktion im Sinne der Eingriffsregelung darstellen, und sollten sich z.B. mindestens in der Wertstufe des Biotoptyps widerspiegeln; bei Überplanung bzw. Verlust von Lebensräumen wären z.B. funktional passende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	<u>zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 7. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
10. <i>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</i> Die Untere Naturschutzbehörde weist an dieser Stelle erneut daraufhin, dass eine Entnahme der Gehölze im Böschungsbereich, welche aktuell die Sichtbeziehungen einschränken, aus naturschutzfachlicher Sicht einen <u>Eingriff</u> darstellt, der - sofern nicht aus anderen Gründen notwendig – abzulehnen ist.	<u>zu 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 8. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
11. <i>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</i> - Unter Verweis auf die Anmerkungen zur Biotopkartierung in dieser Stellungnahme (siehe oben: <i>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i>) sind neben den Flächenangaben die Wertstufen in der Tabelle „Biotopbestand“ für das mesophile Grünland (GMA) und den Komplex artenarmes Extensivgrünland / mesophiles Grünland (GET/GM) anzupassen. Für das Mosaik aus artenarmen Extensivgrünland / mesophiles Grünland ist ein Wertfaktor von mind. 2,3 und für das magere mesophile Grünland kalkarmer Standorte (GMA) ist mind. ein Wertfaktor von 3,0 anzunehmen.	<u>zu 11. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 9. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
12. - Der Wertfaktor für den Bereich B in der Tabelle „Planung“ ist dem der Gartenfläche anzugleichen (Wertfaktor 1,0). In diesem Bereich ist der Erhalt der halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) auf einer Breite von 5 m zu erhalten. Da diese Fläche Teil des Gartenbereiches der Baugrundstücke ist, kann ein Erhalt nicht vorausgesetzt werden und wird daher angezweifelt. Die Flächen werden erfahrungsgemäß in die regelmäßige Gartenpflege integriert werden, sodass eine Umwandlung der halbruderalen Gras- und Staudenflur in einen Scherrasen (GR) als sehr wahrscheinlich anzunehmen ist.	<u>zu 12. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 10. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
13. <i>Zu Kapitel 9 „Artenschutzrechtliche Betrachtung“</i> Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Vogelarten wird für die Entnahme des Weißdorns der Zeitraum vom 15.08. bis 15.03. genannt. Hier sind die Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zusätzlich zu benennen. Eine Gehölzentnahme ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums wie in der Vermeidungsmaßnahme angesetzt, ist nur mit einer Ausnahme genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.	<u>zu 13. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 11. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
14. 2. Weitere Anmerkungen - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien während der Bauphase wird das Aufstellen eines Schutzzaunes vorgesehen. Hier ist die Zuständigkeit für den Auf- und Abbau und die regelmäßige Kontrolle darzulegen, sodass eine fachgerechte Durchführung der Vermeidungsmaßnahme sichergestellt wird.	<u>zu 14. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 12. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen. Die Korrektur der Rechtschreibung beim Begriff "Vermeidungsmaßnahme" wird zur Kenntnis genommen.
15. - Für den Kompensationsflächenpool „Westersoder Moor“ ist eine aktuelle Liste aller darin vorgesehenen und kompensierten Vorhaben anzulegen und einzureichen (siehe untenstehenden Hinweis). Die Vorhaben sind in den Flächen zu verorten, sodass ersichtlich wird, wo die Kompensation erfolgt ist und noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Diese Informationen sind für eine nachvollziehbare und sachgerechte Abwägung und Beurteilung, inwieweit ein funktional passender Ausgleich erfolgt, erforderlich.	<u>zu 15. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 13. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
16. <i>Zu den textliche Festsetzungen</i> - Die textliche Festsetzung Ziffer 7 ist wie folgt zu ergänzen: „[...] ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art [...]“. Zusätzlich ist die folgende Gehölzart aus der Aufzählung zu streichen: Rotbuche. -In der textlichen Festsetzung Ziffer 8 sind die Salweide und der Gemeine Schneeball aus der Pflanzliste zu streichen.	<u>zu 16. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 14. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen. Die Korrektur der Rechtschreibung beim Begriff "Gehölzart" wird zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
17. - Die textliche Festsetzung Ziffer 9 ist in ihrer jetzigen Form (ohne Berücksichtigung oben aufgeführter Punkte) wie folgt zu ergänzen: „[...] <i>naturreaumtypische Heckenstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen</i> [...]“. Darüber hinaus ist die Salweide aus der Aufzählung der möglichen Gehölze zu streichen. Ergänzend ist der Besenginster hinzuzufügen. - In der textlichen Festsetzung Ziffer 10 ist die Zahl der Mahdintervalle pro Jahr zu präzisieren: „<i>Der 5 m breite Streifen Gras- und Staudenflur ist maximal einmal im Jahr zu mähen.</i>“	<u>zu 17. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 15. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
18. - Die textliche Festsetzung Ziffer 12, ist, bezüglich der Pflege der öffentlichen Grünanlage, wie folgt zu ergänzen: „<i>Die unbefestigte Fläche sind möglichst extensiv zu pflegen. Das Ausbringen von Düngern, Bioziden und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist 2 - 3-mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.</i>“	<u>zu 18. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 16. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
19. - Der Hinweis Nr. 4 sollte gestrichen werden, da es zu einem inhaltlichen Konflikt bezüglich der Zeiträume zur Gehölzentnahme zwischen den Angaben des § 39 BNatSchG (1. Oktober bis Ende Februar, siehe auch Hinweis Nr. 3) und den Angaben des Hinweises Nr. 4 (15.08 bis 15.03.) kommt. Die Angaben des §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Fällungen außerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.	<u>zu 19. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 17. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
20. 3. Hinweis zum betroffenen Kompensationspools „Westersoder Moor“ Bei einer Ortsbesichtigung des Kompensationspools „Westersoder Moor“ durch die Untere Naturschutzbehörde am 02.11.2021 wurden Defizite bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen festgestellt. So ist auf dem Westteil (Gemarkung Westersode, Flur 3, Flurstück 3) im Süden bisher weder (wie vorgesehen) ein Birkenbruchwald angelegt worden, noch sind die Gruppen Richtung Nordwesten aufgeweitet worden. Der Birkenbruchwald dient (zumindest teilweise) als Ersatzmaßnahme (E1) für den Radwegebau K28 zwischen Elsa-Brandström-Straße und Kegelbahn in 2014. Die Ersatzmaßnahme war spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Radwegebaumaßnahme umzusetzen. Auch im Bereich des Ostteils (Gemarkung Westersode, Flur 2, Flurstück 71/2) konnten keine offenen Wasserflächen oder aufgeweitete Gruppen festgestellt werden. Die Fläche war vollständig der Sukzession überlassen, sodass sie einen dichten Bestand an Seggen und Landreitgras aufweist. Dies weicht in Teilen vom festgelegten Kompensationsziel ab, welches Sukzession nur für die östliche Hälfte der Fläche vorsieht. Auf der westlichen Hälfte ist eine Mähweidepflege festgelegt worden.	<u>zu 20. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 18. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
21. III. Regionalplanerische Stellungnahme Unter der Voraussetzung, dass die Bedenken in der Stellungnahme des Naturschutzamtes ausgeräumt werden, werden keine raumordnerischen Bedenken geäußert.	<u>zu 21. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 19. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
22. IV. Stellungnahme aus der Sicht der Bauaufsicht 1. Aus der Sicht der Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Niedersächsische Bauordnung aktuell eine umfangreiche Änderung erhalten hat². Die Stadt Hemmoor sollte prüfen, ob die Aussagen und Bezugnahmen auf die NBauO in den Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung überarbeitet/ aktualisiert werden müssen.	<u>zu 22. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis ist bereits in der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 15.12.2021 enthalten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu Pkt. 20. der Stellungnahme vom 15.12.2021 verwiesen.
23. 2. Es wird erneut auf die Inhalte der Ziffern II.1 bis II.3 der Stellungnahme v. 28.06.2021 (zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB) aus der Sicht der Bauaufsicht hingewiesen.	<u>zu 23. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen der Stadt Hemmoor zu den Punkten 10., 11. und 12. der Stellungnahme des Landkreises Cuxhaven vom 28.06.2021 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

24.

3. Anders als im aktuellen Begründungsentwurf zum B-Plan H 84 auf Seite 40 (zu Ziffer 12) von der Stadt Hemmoor ausgeführt, kann die eingetragene Baulast v. 30.05.2006 nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. H84 „Kreideseeblick“ keinen Bestand mehr haben. Die Baulast bezieht sich ausdrücklich auf den Bebauungsplan Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidesee“ und nimmt ebenso ausdrücklich Bezug auf die betreffende Vereinbarung (vom 15.12.2005) zwischen der Samtgemeinde, der Stadt und der Hemmoorer Grundstücks- und Freizeit GmbH & Co. KG (HGF). Mit einer Veröffentlichung des B-Plans Nr. H 84 „Kreideseeblick“ tritt der B-Plan Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidesee“ außer Kraft bzw. wird aufgehoben. Damit entfällt der Bezug für die Baulast und die „Vereinbarung betreffend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wochenendhausgebiet am Kreidesee“. Die Baulast wäre zu löschen und auf der Basis einer aktuellen Vereinbarung zu ersetzen.

zu 24. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee" der Stadt Hemmoor eine Baulast mit Datum 30.05.2006 eingetragen worden.

Der Landkreis Cuxhaven hat mit Schreiben vom 27.01.2022 jedoch mitgeteilt, dass die in das Baulastverzeichnis des Landkreises Cuxhaven eingetragene Baulast vom 30.05.2006 für die Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade nur für den Bebauungsplan Nr. H 53 gilt und daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" keinen Bestand mehr haben wird. Die bestehende Baulast wird daher gelöscht und durch eine neue Baulast vom 21.03.2022 für den Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" zugunsten der Stadt Hemmoor ersetzt. Die Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH sowie mögliche Rechtsnachfolger verpflichten sich somit künftig analog zur bestehenden Baulasterklärung folgende Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit der Kreideseeböschung durchzuführen:

- regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren
- für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken
- zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Die vorgenannte Baulast einschl. der Maßnahmen wird ergänzend in eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Hemmoor aufgenommen. Die Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches sind einmal jährlich durch einen Fachgutachter/ Sachverständigen oder durch einen Mitarbeiter der Stadt Hemmoor zu begleiten, und die Dokumentation ist in Form eines Protokolls mit Fotos der Stadt Hemmoor vorzulegen. Die Baulasterklärung sowie die

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		vertraglichen Vereinbarungen werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" abgeschlossen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" aufgenommen. Des Weiteren wird eine Kopie der Baulastenerklärung der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit im Anhang beigefügt. Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zur Durchführung von Sichtkontrollen auf rückschreitende Erosion und zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bei Erosionsereignissen wird somit berücksichtigt. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Hinweise des Landkreises Cuxhaven im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung berücksichtigt werden.
25.	V. Beratende Hinweise ³⁾: Aus der mit den Planunterlagen übersandten Verteilerliste ist nicht zu erkennen, ob das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Das LBEG ist ein, in der TöB-Liste des MU aufgeführter und hier eindeutig in seinen Belangen betroffener, Träger öffentlicher Belange. Auf Ziffer 28.2.1 der VV BauGB (Beteiligungspflicht) wird ausdrücklich hingewiesen.	<u>zu 25. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist mit Schreiben vom 22.12.2021 (s. Anlage) als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden und hat am 01.02.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Der Hinweis des Landkreises wurde somit bereits berücksichtigt. Die in der Anlage zur Stellungnahme beigefügte TöB-Liste des MU wird zur Kenntnis genommen. Der beigefügte Auszug aus den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV BauGB) wird zur Kenntnis genommen.
26.	VI: Ausdrücklich wird als Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne vom Landkreis Cuxhaven darauf hingewiesen, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen der Bürger, Begründung, Gutachten, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.	<u>zu 26. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis betrifft die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

27.

- 4 -

Anlage zur Stellungn.
v. 27.01.2022

II. Festgestellte Planunterlagen:

Der Plan besteht aus folgenden, mit Antrag der Trägerin des Vorhabens vom 31.05.1995 vorgelegten und zum Bestand dieses Planfeststellungsbeschlusses erklärten Planunterlagen:

1. Erläuterungsbericht,
2. Anlagen 1.1 und 1.2 (Zusammenstellung betroffener Grundstücke),
3. Übersichtsplan - Maßstab 1 : 25.000 - (Anlage 1),
4. Lageplan Kreidegrubensee und Gewässerneubildungen - Maßstab 1 : 5.000 - (Anlage 2),
5. Lageplan Kreidegrubensee - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 3.1),
6. Böschungsabschnitte Kreidegrube - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 3.2),
7. Lageplan Ablauf Kreidegrube - Maßstab 1 : 500 - (Anlage 4),
8. Überlaufbauwerk Kreidegrube - Maßstab 1 : 50 - (Anlage 5),
9. Lageplan Böschungsfußpunktsicherung - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 6),
10. Fußpunktsicherung Querprofile 3, 4, 5, 7, 9 + 12 - Maßstab 1 : 50 - (Anlage 7.1 - 7.6),
11. Lageplan Böschungsprofile - Maßstab 1 : 5.000 - (Anlage 8),
12. Böschungsprofile 20, 21, 28, 30 + 31 - Maßstab 1 : 500 - (Anlage 9.1, 9.2, 9.9 - 9.11),
13. Böschungsprofile 22 - 27 + 29 - Maßstab 1 : 1.000 - (Anlage 9.3 - 9.8),
14. Katasterplan Gewässerneubildungen - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 10),
15. Lageplan Gewässerneubildungen (offene Wasserfläche) - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 11),
16. Entwurf Kreidegrube Hemmoor Ufersicherungsmaßnahmen vom 15.06.1994,
17. Übersichtslageplan - Maßstab 1 : 25.000 - (Anlage 1),
18. Lageplan Ufersicherungsmaßnahmen - Maßstab 1 : 2.000 - (Anlage 2),
19. Ausschnitt aus dem Lageplan Bereich 1 - Maßstab 1 : 500 - (Anlage 3),
20. Ausschnitt aus dem Lageplan Bereich 2 - Maßstab 1 : 500 - (Anlage 4),
21. Schnitt I-I bis III-III - Maßstab 1 : 50 - (Anlage 5 - 7),
22. Schnitt I-I bis 8-8 - Maßstab 1 : 50 - (Anlage 8 - 15),
25. Gemeinsame Erklärung der Trägerin des Vorhabens und der Freizeitgesellschaft Kreidesees mbH vom 06.08.1996/24.10.1996

zu 27. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

29.

*Anlage zur Stellungnahme
v. 27.01.2022*

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Verzeichnis der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die nachfolgende Aufstellung von öffentlichen Belangen mit den jeweils zuständigen Trägern (Stand: 01.01.2021) erfolgt als Überarbeitung der Anlage 17 VV-BauGB. Die Aufnahme in die Liste begründet nicht die Eigenschaft, Träger öffentlicher Belange zu sein. Darüber hinaus können auch andere, nicht aufgeführte Belange im Einzelfall berührt sein. Die Aufstellung ist insofern nicht abschließend.

Nach § 4 BauGB sind von der Gemeinde die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren sachlicher und örtlicher Zuständigkeitsbereich tatsächlich durch die Planung berührt werden kann; in Abhängigkeit von den möglichen Auswirkungen der Planung sind ggf. auch benachbarte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich benachbarter Bundesländer und Staaten) zu beteiligen.

Es ist der Gemeinde nicht verwehrt, in Einzelfällen über die gesetzliche Verpflichtung hinaus auch Stellen und Personen zu beteiligen, die nicht als Träger öffentlicher Belange anzusehen sind, wenn von diesen sachdienliche Anregungen zu erwarten sind.

Öffentlicher Belang	Träger
Abfallentsorgung:	
a) Siedlungsabfall	Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (z. B. Landkreis)
b) Sonderabfall	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
Agrarstruktur, Neuordnung des ländlichen Raumes	Amt für regionale Landesentwicklung
Bauaufsicht	Landkreis ¹⁾
Bau- und Bodendenkmalpflege	Landkreis ¹⁾
Bauliche Anlagen des Landes und des Bundes	Dienststellen des Staatlichen Baumanagements
Bergbau	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Bodenschätze	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Landkreis ¹⁾ , soweit Bodenschätze nicht den bergrechtlichen Vorschriften unterliegen
Boden- und Baugrundbeschaffenheit, Hydrogeologie	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Bodenschutz	Landkreis ¹⁾
Brandschutz	Landkreis ¹⁾
Forstwirtschaft	Landkreis ¹⁾ , Forstamt (Anstalt Niedersächsische Landesforsten, Klosterkammer Hannover, Landwirtschaftskammer), Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Gesundheits-, Pflege- und Sozialwesen	Landkreis ¹⁾
Gewerbe, Handel, Handwerk und Industrie, Arbeit	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Gottesdienst und Seelsorge	Örtliche Kirchengemeinden, sonstige Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts
Grenzschutz	Bundespolizeidirektion Hannover
Grundbesitz der öffentlichen Hand (Bund / Land)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen
Hochschulen	Hochschule

zu 29. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Öffentlicher Belang	Träger
Immissionsschutz	Landkreis ¹⁾ , Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Jugendpflege	Landkreis ¹⁾
Kampfmittelbeseitigung	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionalkommission Hameln-Hannover
Kataster- und Vermessungswesen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionalkommission
Katastrophenschutz	Landkreis ¹⁾
Landwirtschaft	Landwirtschaftskammer
Naturschutz und Landschaftspflege	Landkreis ¹⁾ , Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Nationalparkverwaltung Nds. Wattenmeer / Harz, Biosphärenreservatsverwaltung Nds. Elbtalauen
Raumordnung und Landesplanung	Landkreis, im Bereich der Region Hannover diese Gebietskörperschaft, im Bereich des Regionalverbandes Großraum Braunschweig dieser Verband bei Bauleitplänen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden; Amt für regionale Landesentwicklung bei Bauleitplänen der kreisfreien Städte
Schulwesen	Landkreis ¹⁾ , Schulträger
Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Landkreis ¹⁾ , örtliche Polizeidienststelle
Strahlenschutz, Kernanlagen	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
Verkehr:	
a) Straßenverkehr	Landkreis ¹⁾
b) Straßenbau	
- Bundesautobahnen und Bundesstraßen in Bundesverwaltung	Die Autobahn GmbH des Bundes
- Landesstraßen	Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Kreisstraßen	Landkreis, Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
c) Eisenbahnen des Bundes	DB Netz AG, DB Station und Service AG, Eisenbahn-Bundesamt
d) nicht bundeseigene Eisenbahnen	Landkreis ¹⁾ , Eisenbahninfrastrukturunternehmen, Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht (LEA), Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
e) Öffentlicher Personennahverkehr (Straße, Schiene)	Landkreis ¹⁾ , Regionalverband Großraum Braunschweig, Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH
f) Post- und Telekommunikationswesen	Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG
g) ziviler Luftverkehr	Holder des Flughafens oder Landeplatzes, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Außenstellen Braunschweig/Wolfenbüttel und Oldenburg

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Öffentlicher Belang	Träger
Versorgung: a) Elektrizitätsversorgung b) Gasversorgung	Stromversorgungsunternehmen Gasversorgungsunternehmen, Ferngasunternehmen
Verteidigung: a) militärische Verteidigung - Bundeswehr, NATO - Stationierungstreitkräfte b) zivile Verteidigung	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Landkreis ¹⁾
Veterinärwesen (einschließlich Tierschutz)	Landkreis ¹⁾ , Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
Wasserstraßen, Häfen: a) Bundeswasserstraßen, Bundeshäfen b) Landeshäfen, gewerbliche Seehäfen (einschl. Anleger), schiffbare Landesgewässer c) Sonstige Häfen (einschl. Anleger) und schiffbare Gewässer, Fahren außerhalb von Häfen	Wasser- und Schifffahrtsamt Niedersachsen Ports GmbH & Co KG, Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung Landkreis ¹⁾
Wasserwirtschaft	Landkreis ¹⁾ , Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Wasser- und Bodenverbände
Zollwesen	Hauptzollamt

¹⁾ Soweit nicht die Gemeinde selbst oder die Region Hannover zuständig ist.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Staat: Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
Elfenweg 15 • 27474 Cuxhaven

Samtgemeinde Hemmoor
Bauleitplanung
Rathausplatz 5
21745 Hemmoor



BearbeiterIn
Herr Makowe

E-Mail
poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

SG/61 20 02 27
S/61 26 02 H 84

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

CUX000010400-1458 Mk

Telefon

04721/506-250

Datum

12.11.2021

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Hemmoor und der Stadt Hemmoor;
hier: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreidesee-
blick“; Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Planungen wurden zur Kenntnis.

Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes bestehen keine Be-
denken gegen die Planungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Wasserverband Wingst, Wasserwerkstraße 30, 21789 Wingst

Samtgemeinde Hemmoor
Herrn Elfers
Rathausplatz 5
21745 Hemmoor

Per E-Mail:
a.elfers@hemmoor.de

21789 Wingst
Wasserwerkstraße 30
Telefon (0 47 78) 8 08 - 0
Telefax (0 47 78) 8 08 - 50
www.wbwingst.de
E-Mail: info@wbwingst.de

Aktenzeichen:
4.1.2. + 4.1.3.
Auskunft erteilt:
Herr Warnke
Telefon:
(0 47 78) 8 08 - 10
E-Mail:
alfred.warnke@wbwingst.de

Wingst, den 05.11.2021

Bauleitplanung der Samtgemeinde Hemmoor und der Stadt Hemmoor;
- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. H 84
„Kreideseeblick“
Ihr Schreiben vom 04.11.2021 – SG/61 20 02 27 und S/61 26 02 H 84

Sehr geehrter Herr Elfers,

gegen die o. g. Bauleitplanungen bestehen seitens des Wasserverbandes Wingst keine Bedenken.

Anregungen werden nicht vorgebracht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

1.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Sonja Möhring

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
SO/01 20 02 27 u. 5/01 26 02 H 84,
22.12.2021

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2022.01.00085

Durchwahl
0511-643 3660

Hannover
01.02.2022

E-Mail
toeb-beteiligung@lbe.niedersachsen.de

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Hemmoor und der Stadt Hemmoor
hier: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. H 84 „Kreidesee-
blick“
Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende
Hinweise:

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbe-
anspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

zu 1. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.

Wie in der Begründung in Kapitel 2.3 bereits dargelegt wird, enthält das Bau-
gesetzbuch in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächen-
verbrauches. 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 be-
stimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flä-
chen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungs-
sperrklausel). 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 Rechtferti-
gung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenver-
brauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden.
Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bau-
leitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwen-
digkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei
sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Hemmoor hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in der Be-
gründung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die
Stadt Hemmoor nutzt das im zentralen Siedlungsbereich vorhandene Flä-
chenpotenzial für die Realisierung eines Wohngebietes in besonderer Lage.
Da im überwiegenden Bereich des Plangebietes aufgrund des rechtsverbind-
lichen Bebauungsplanes Nr. H 53 "Wochenendhausgebiet am Kreidesee"
bereits eine Wochenendhausbebauung mit entsprechender Versiegelung
zulässig ist, wird dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und
Boden Rechnung getragen. Im Rahmen der Planung werden nur Flächen in
Anspruch genommen, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
liegen und damit dem Innenbereich zuzuordnen sind. Ein weiterer Flächenver-
brauch im Außenbereich wird dadurch vermieden.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

		Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Hinweise des LBEG zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt wurden.
2.	Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der <u>Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“</u> des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.	<u>zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Zur vorsorglichen Vermeidung und Verminderung von potenziellen Bodenbeeinträchtigungen werden aufgrund der Anregung des LBEG folgende allgemeine Hinweise zum Bodenschutz in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen: <i>"Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema."</i>

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

3.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Nach der Netz-Auskunft der EWE Netz GmbH (2022) verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung entlang der südlichen Grenze der Straßenparzelle der Elsa-Brändström-Straße (Flurstück 1/1). Die Trasse hält dabei einen Abstand von rd. 1,20 m 1,50 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 1/1.

Nach der "Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" der EWE Netz GmbH (12.2014) werden Gas-Hochdruckleitungen zur Sicherung des Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,00 m (4 m links und 4 m rechts der Rohrachse). Die Einhaltung des Schutzstreifens der Gasleitung zum Plangebiet hin ist durch die räumliche Lage der Leitungstrasse in der ca. 30,00 m breiten Straßenverkehrsfläche der Elsa-Brand-Ström-Straße somit bereits sichergestellt.

4.

Bergbau: Markscheidelei

Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem des LBEG 2022 - Themenkarte "Bergbau" existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte noch Altverträge oder Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen.

5.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt.

In die Begründung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort dem NIBIS-Kartenserver des LBEG entnommen werden können. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Der Anregung des LBEG wird somit gefolgt.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

- | | | |
|----|---|--|
| 6. | <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> | <p><u>zu 6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> |
|----|---|--|

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR	
Stellungnahme	Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

	Privatperson - Stellungnahme eingegangen am 25.11.2021	
1.	Stellungnahme zum B Plan H 84 Kreideseeblick Dieser Bebauungsplan ist aus mehreren Gründen nicht genehmigungsfähig, da er die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, gemäß § 1 Abs 6 Nr.1 BauGB, nicht gewährleistet. 1. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Umspannwerk. Es ist anzunehmen, dass von diesem Umspannwerk ziemlich ungesunde Strahlung ausgeht, welche bei dauerhaftem Wohnen zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen kann.	<u>zu 1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Das Umspannwerk befindet sich nordwestlich des Plangebietes nördlich der Straße "Vor dem Umspannwerk". Für Umspannwerke sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die 26. BImSchV maßgeblich. Die Grenzwerte der 26. BImSchV sind bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Änderung von Hoch- und Niederfrequenzanlagen sowie Gleichstromanlagen zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität einzuhalten. Insofern sind beim Betrieb des Umspannwerkes keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Bereich benachbarter schutzwürdiger Bebauungen/ Nutzungen zu erwarten. Darüber hinaus liegen vorhandene schutzwürdige Wohnbebauungen (z. B. an der Straße "Querpahl", südlich der Straße "Vor dem Umspannwerk", nördlich des Umspannwerkes), auf die nach der 26. BImSchV beim Betrieb des Umspannwerkes bereits Rücksicht genommen werden muss, zudem näher oder in vergleichbarer Entfernung zum Standort des Umspannwerkes als das im Plangebiet vorgesehene Wohngebiet. Aufgrund der zwingenden Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV bei den in der Umgebung liegenden Wohnnutzungen, ist auch im Bereich des Plangebietes ein hinreichender Schutz vor Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder bzw. Strahlung gegeben.

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

2.	2. Das gleiche gilt für die, das Grundstück sogar überquerende, Höchstspannungsleitung. Direkt unter dieser Leitung sind sogar Stellplätze geplant. Laut Plan sollen dort Familien mit Kindern dauerhaft wohnen. (Was ist, wenn Kinder dort mal einen Drachen steigen lassen und dieser dann in die Hochspannungsleitung gerät?)	<u>zu 2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</u> Laut den "Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV bzw. der Verordnung über elektromagnetische Felder" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom September 2014 ist zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu Orten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen (z. B. zum Wohnen) bestimmt sind, bei 110 kV-Stromfreileitungen ein Abstand von 10,00 m und bei 380 kV-Leitungen ein Abstand von 20,00 m einzuhalten. Die im Bebauungsplan Nr. H 84 "Kreideseeblick" festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von mehr als 10,00 m zur 110 kV-Stromleitung ein, so dass kein negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind. Da die im Bereich der Stromfreileitungstrasse geplante Stellplatz-, Garagen- und Carportanlage nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dient, sind hier keine negativen Auswirkungen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Stromfreileitung zu erwarten sind. Abstände zur Stromfreileitung sind hier nicht einzuhalten. Mit Blick auf die Stellplatz-/ Garagen- und Carportanlage sowie die Entwicklung von Gehölzstrukturen und ggf. eine umzäunten Regenrückhaltebeckens im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist es als unwahrscheinlich anzunehmen, dass diese baulich genutzten oder gehölzbestandenen Bereiche von Kindern für das "Drachensteigen" genutzt werden. Darüber hinaus ist es grundsätzlich zu empfehlen, Drachen nur dort steigen zu lassen, wo Stromleitungen oder Oberleitungen des Schienenverkehrs nicht vorhanden sind. Andersfalls ist beim "Drachensteigen" die Einhaltung eines hinreichender Sicherheitsabstand - Abstandsempfehlung von Netzbetreibern: mindestens 500 m - zu beachten, um Gefahren durch Stromschläge zu vermeiden. Hier gilt, wie auch in allen anderen Lebensbereichen, die Aufsichts- und Sorgfaltspflicht der Eltern.
3.	3. Der ca. 60 m tiefe Kreidesee liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls eine Gefahr für Kinder.	<u>zu 3. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.</u> Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.11.1996 für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildung an der Kreisstraße 25 wird der Bösungsbereich des Kreidesees aus Sicherheitsgründen vor Baubeginn ge-

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		gen unbefugtes Betreten abgezaunt und die Einzäunung dauerhaft erhalten. Hierzu wird die Stadt Hemmoor eine vertragliche Regelung mit dem Investor treffen. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 7, 8.7 und 12 bereits hingewiesen. Mit der dauerhaften Einzäunung des Seegeländes wird auch einem möglichen Gefahrenpotenzial für Kinder entgegengewirkt.
4.	4. Laut Plan sollen 14-15 Grundstücke bebaut werden. Auf einem anderen Plan waren es 18 Gebäude. Wo soll das Regenwasser hin? Auf das Flurstück 40/15 der Flur 6 in der Gemarkung Warstade. Es ist zu hoffen, dass die Leitung ausreicht, das bei Starkregen anfallende Wasser (von 15-18 Dächern) abzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist ja ausgeschlossen.	<u>zu 4. Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden.</u> Das im Bereich der neu entstehenden Erschließungsanlagen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine im Plangebiet neu zu errichtende Regenwasserkanalisation gesammelt und abgeführt. Dabei wird das Oberflächenwasser über eine Regenwasserleitung DN 150 im Bereich der Herrlichkeitsstraße und anschließend über die westlich des Plangebietes bestehende öffentliche Regenwasserkanalisation in ein nördlich der Herrlichkeitstraße, im Bereich des Flurstücks 40/15, Flur 6 der Gemarkung Warstade, existierendes Becken abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund z. B. über Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig. Um den Versiegelungsgrad und den Oberflächenwasseranfall im Plangebiet zu begrenzen, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nur um maximal 30% überschritten werden. Laut Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Hemmoor und der Freizeitgesellschaft Hemmoor mbH darf anfallendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zudem nur gedrosselt mit einem maximalen Zulauf von 5 l/sec. in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt werden, um eine geordnete Oberflächenwasserentsorgung zu gewährleisten und eine Überlastung des öffentlichen Systems zu vermeiden. Hierbei sind die Kapazitäten der bestehenden Regenwasserleitungen und des Sickerbeckens berücksichtigt worden. Um die gedrosselte Ableitung des planungsbedingt anfallenden Oberflächenwasser sicherzustellen, sind im Plangebiet entsprechende Regenrückhaltungen bzw. Retentionsmöglichkeiten vorzusehen. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist daher die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Retentionsraum zulässig (keine örtliche Versickerung). Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Rückhaltungen auf den einzelnen Baugrundstücken (z. B. Mulden, Zisternen, Teiche) anzulegen oder im

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z. B. unterirdischer Retentionsraum) zu errichten. Unabhängig davon besteht jedoch für jeden Grundstückseigentümer grundsätzlich auch die Möglichkeit Regenwasser als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen und Dachflächen zu begrünen, so dass sich der Oberflächenwasseranfall vermindert. Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass eine geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt ist.
5.	5. Auffallend ist, dass die Standsicherheitsgutachten, den Kreideseesee betreffend, immer von einer Firma aus Schleswig- Holstein vorgenommen werden. Dort gibt es Dr. Iwanoff. Gibt man die Stichworte Loch im Sportplatz, Kreide, Münsterdorf, Iwanoff im Internet ein, so gelangt man zu einer sehr interessanten Seite. Dort wird ein großes Loch (ein Kleinwagen passte hinein) in einem Sportplatz beschrieben, welches sich plötzlich aufgetan hat. Der Experte Dr. Iwanoff zu der Ursache befragt: „ In Bereichen mit Kreidevorkommen müsse man mit solchen Vorfällen rechnen.“ Das ist in Hemmoor auch der Fall.	<u>zu 5. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</u> Wasserlösliche Gesteine wie Karbonat-, Sulfat- oder Salzgesteinen können durch zirkulierendes Grundwasser gelöst werden. Durch diese Subrosion oder Verkarstung können in der Tiefe Aushöhlungen oder Klüfte entstehen, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie einbrechen können. Setzen sich die Einstürze über die überlagernden Schichten bis an die Erdoberfläche fort, entstehen Erdfälle unterschiedlicher Größe. Das Gefahrenpotenzial für das Entstehen von Erdfällen hängt dabei Wesentlich von der Gesteinsart und seiner Löslichkeit, der Verwitterungsresistenz und der Schichtstrukturen, der Beschaffenheit und der Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Häufigkeit des Auftretens von Erdfällen in der Umgebung ab. Mit der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" erfasst das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) systematisch die verkarsteten Gebiete in Niedersachsen. Dazu werden sowohl die bekannten Erdfallereignisse als auch Informationen zum Untergrund durch das LBEG bewertet, wie zum Beispiel die Verbreitung von Sulfatgesteinen in einer relevanten Tiefenlage oder die Ausdehnung von Salzstockhochlagen. Die Gefahrenhinweiskarte, die auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG abrufbar ist, dient als Grundlage für die Bewertung der Erdfallgefährdung einzelner Standorte, die bzgl. Planungs-/ Bauvorhaben differenziert durchzuführen ist. Zu beurteilende Flächen und Bauwerke werden, u. a. abhängig von der Tiefenlage löslicher Gesteine und der Verbreitung von Erdfällen in der Umgebung, in die Erdfallgefährdungskategorien 0 (keine wasserlöslichen Gesteine im Untergrund bekannt) bis 7 (junger oder aktiver Erdfall) eingestuft. Typische Gebiete mit einer höheren Anzahl von Erdfällen bzw. einer hohen Erdfallgefährdungseinstufung sind das Gebiet der Stadt Lüneburg, Südniedersachsen, der Harz sowie die Umgebung der Stadt Osnabrück (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2022).

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR

Stellungnahme

Abwägung und Beschlussempfehlung der Stadt Hemmoor

Art und Umfang möglicher baulicher Sicherungsmaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten sind abhängig vom Grad der Gefährdung – d.h. der zugeordneten Erdfallgefährdungskategorie (s. vorstehenden Tabelle). Die durch eine vom Niedersächsischen Sozialministerium eingesetzte Kommission entwickelte Herangehensweise akzeptiert Schäden an Bauwerken. Die Gebäude sind aber durch Sicherungen so zu verstärken, dass Leben und Gesundheit von Menschen im Ereignisfall nicht gefährdet werden. Entsprechende konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten wurden mit Erlass des Niedersächsischen Sozialministers – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 – für das Harzvorland – verbindlich eingeführt. In anderen Gebieten Niedersachsens gelten diese Anforderungen als Empfehlung (LBEG 2022).

Die Stadt Hemmoor hat mit Blick auf die Lage des Plangebietes am Kreidensee im Rahmen des Planverfahrens mit Schreiben vom 22.12.2021 eine Stellungnahme vom LBEG angefordert und insbesondere um Hinweise zur Gefährdung durch Erdfalldurchbrüche gebeten (s. Anlage).

Das LBEG hat mit Schreiben vom 01.02.2022 bezüglich der Erdfallgefährdung im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, so dass nicht mit einer potenziellen Gefährdung durch Erdfälle zu rechnen ist.

Dies wird auch in der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2022) belegt, da für das hier in Rede stehende Plangebiet sowie die Umgebung keine Erdfallgefährdung festgestellt wird. Die in der Karte dargestellten Informationen ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung gem. DIN EN 1997-2.

Um dennoch sicherzustellen, dass bei einem unerwarteten Auftreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teil davon schlagartig versagen, wird empfohlen, eine konstruktive Bemessung von Wohngebäuden auf der Grundlage des Erlass des Niedersächsischen Sozialministers – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 zu prüfen.

Rein vorsorglich wird in die Begründung daher folgender Hinweis aufgenommen:

BEBAUUNGSPLAN NR. H 84 "KREIDEESEEBLICK" DER STADT HEMMOOR		
Stellungnahme		Abwägung und <u>Beschlussempfehlung</u> der Stadt Hemmoor
		<i>"Im Bereich des Plangebietes ist laut der Gefahrenhinweiskarte "Erdfall- und Senkungsgebiete" des LBEG keine Erdfallgefährdung gegeben.</i> <i>Es wird daher rein vorsorglich empfohlen, die im Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums – „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“, vom 23.02.1987 benannten konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude bei den Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-9 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054-2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/ NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA: 2010-12 vorgeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden."</i> Mit den vorstehenden Ausführungen und den ergriffenen Maßnahmen werden die sicherheitsrelevanten Aspekte im Rahmen der Planung hinreichend beachtet.



Samtgemeinde Hemmoor · Postfach 1164 · 21741 Hemmoor

Landesamt für Bergbau, Energie und
Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

Mitgliedsgemeinden:
Stadt Hemmoor, Hechthausen, Osten
21745 Hemmoor
Rathausplatz 5
Zentrale Telefon: 04771 – 602 0
Zentrale Telefax: 04771 – 602 144
E-Mail: samtgemeinde@hemmoor.de
Internet: www.hemmoor.de

Sachbearbeiter:
Herr Elfers
Zimmer: 103
Telefon: 04771 – 602 120
Telefax: 04771 – 602 220
E-Mail: a.elfers@hemmoor.de

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen/Aktenzeichen
SG/61 20 02 27 u. S/61 26 02 H 84

Datum
22. Dezember 2021

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Hemmoor und der Stadt Hemmoor;
hier: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. H 84
„Kreideseeblick“; Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge des Bauleitverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 „Kreideseeblick“ und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die zuständigen Gremien der Stadt Hemmoor und der Samtgemeinde Hemmoor den Entwürfen der genannten Bauleitpläne zugestimmt und beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Mit Zusendung der beiliegenden Unterlagen beteilige ich Sie an dem Verfahren und bitte, im Hinblick auf die dortigen geologischen Gegebenheiten, ob die Gefahr von Erdfalldurchbrüchen besteht und/oder ob Sie eine Einschätzung zum Gefahrenpotenzial abgeben können.

Weiterhin möchte ich Sie bitten, mir Ihre schriftliche Äußerung **bis 21. Januar 2022** zukommen zu lassen.

Sofern Sie weiterhin über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zu den angedachten Bauleitplanverfahren zweckdienlich sein können, bitte ich auch hierzu um Übermittlung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


(Elfers)

Anlagen

Sprechzeiten
Mo und Di 08.00 – 16.00 Uhr
Do 08.00 – 18.00 Uhr
Mi und Fr 08.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindungen
Weser-Elbe Sparkasse (BLZ 292 500 00) Kto.-Nr. 172 220 971
Volksbank Stade-Cuxhaven eG (BLZ 241 910 15) Kto.-Nr. 300 3075 700
Sparkasse Börde Lamsstedt-Hechthausen (BLZ 241 628 98) Kto.-Nr. 132 4097 800
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto.-Nr. 3145 64-200

IBAN
DE03 2925 0000 0172 2209 71
DE05 2419 1015 3003 0757 00
DE64 2416 2998 1324 0978 00
DE45 2001 0020 0314 5642 00

BIC
BRLA DE 21 BRS
GENO DE F1 SDE
GENO DE F1 LAS
PBNK DE FF



Landkreis Cuxhaven
Der Oberkreisdirektor
Tiefbauamt
Verwaltungsabteilung
Az.: 66-1/663220-00 029

Cuxhaven, 20.11.1996
Bescheider: Herbrig/Schulte/Zischer
Tel.: 04721/662524 u. 66-2573

Planfeststellungsbeschluss

gemäß den §§ 119 ff. des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG)
für den Kreidegrubensee und die Gewässerneubildungen
an der Kreisstraße 25 in Hemmoor
im Landkreis Cuxhaven

-16-

Bei dem hier beantragten Verfahren handelt es sich um ein privatnütziges Vorhaben, dem die Planfeststellung zu versagen wäre, wenn dem Ausbau begründet widersprochen würde (§ 123 NWG). Begründet widersprochen wurde dem Vorhaben nicht.

Die Feststellung des Planes konnte daher mit den in Abschnitt III angeordneten Nebenbestimmungen nach Würdigung aller öffentlich-rechtlichen und privaten Belange erfolgen. Aufgrund der Erklärung vom 06.08.1996/24.10.1996 tritt die Hemmoorer Freizeitgesellschaft Kreidensee mbH im Falle eines Kaufes in die Rechtsposition der Trägerin des Vorhabens, wie sie sich aus dem Planfeststellungsbeschluss ergibt, ein.

Als Konsequenz der unter 1.2 der Begründung zuvor dargestellten Rechenergebnisse wurde eine Standsicherheitszone oberhalb der Grubenböschungen definiert, die vorläufig von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Standsicherheitszone ist jedoch nicht Bestandteil dieses wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, sondern bildet die Grundlage für gemeindliche Entwicklungsplanungen sowie für Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde.

Nach den Empfehlungen der Gutachter kann eine Bebauung in der Standsicherheitszone nur im Einzelfall über einen gesonderten Nachweis der ausreichenden Böschungsstandsicherheit zugelassen werden. Im übrigen ist der bebaute Bereich um den Kreidegrubensee nach § 34 BauGB zu beurteilen, da ein Bebauungsplan nicht vorliegt. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren ausreichend gewesen wäre eine Begutachtung der Frage, ob das Einstellen der Wasserhaltung und die damit verbundene Herstellung des Kreidegrubensees eine Verschlechterung der Standsicherheit der Grubenböschungen bewirken könnte mit der Folge, daß ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzugeben gewesen wären. Der Planfeststellungsbeschluss enthält daher z. B. nicht die Anordnung weiterer Inklinometermessungen, weil die Frage der Standsicherheit der Grubenböschungen nicht ursächlich mit der Herstellung des Gewässers zusammenhängt, sondern mit dem erfolgten Kreideabbau.

Erklärung einer Baulast vom 21.03.2022

Erklärung einer Baulast

§ 81 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012

Es erschienen heute:

1	Name Vorname Anschrift	Freizeitgesellschaft Kreidesee Hemmoor mbH Cuxhavener Str. 1, 21745 Hemmoor
2	Name Vorname Anschrift	
3	Name Vorname Anschrift	

Der / Die o.g. Erschienenen/n, ausgewiesen durch Personalausweis/e, gab/en folgende Baulastverpflichtung ab:

Ich bin / Wir sind ☒ Eigentümer/in ☐ Erbbauberechtigte/r des nachfolgend bezeichneten Grundstückes

Gemeinde	Strasse, Hausnr.	
Hemmoor	Herrlichkeitstraße / Elsa-Brändström-Straße	
Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Warstade	5	68/38, 89/10

Hinweis: Sofern ein Grundstück mehrere Eigentümer hat, ist die Verpflichtungserklärung von allen Miteigentümern abzugeben. Auch dinglich Berechtigte müssen grundsätzlich zustimmen.

Ich übernehme / Wir übernehmen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde als Baulast die Verpflichtung,

Unter Bezugnahme auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 84 "Kreideseeblick" der Stadt Hemmoor und die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor verpflichtet sich die unter 1. genannte Eigentümerin

1. regelmäßig, d. h. vierteljährlich, Sichtkontrollen des Ufer- und Böschungsbereiches (Flurstücke 89/10 und 68/38, Flur 5, Gemarkung Warstade) auf rückschreitende Erosionen durchzuführen und diese formlos in einem Bericht zu dokumentieren

2. für den Fall, dass eine derartige rückschreitende Erosion sichtbar wird, dieser durch naturnahe Ufer- und Böschungssicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken

3. zur weiteren Sicherung des Böschungsbereiches, die derzeit im unmittelbaren Böschungsbereich und der Böschungsoberkante der Flurstücke 89/10 und 68/38 vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten

Begünstigter der Baulast und Kostenschuldner für die Eintragungsgebühr ist (Name, Vorname, Anschrift)

Stadt Hemmoor, Rathausplatz 5, 21745 Hemmoor

Ich / Wir bewillige/n und beantrage/n die Eintragung dieser Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis.

Mir / Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem / den Rechtsnachfolger/n wirksam ist. Über die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, bin ich / sind wir informiert. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen: Hierzu zählen Miteigentümer, Erbbauberechtigte und andere dinglich Berechtigte. Unterschriften:

zu		zu		zu	
1	<i>S. h.</i>	2		3	

Diese Erklärung wird 3-fach ausgefertigt. Das Original verbleibt bei der Bauaufsichtsbehörde, je eine Ausfertigung erhalten der Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie der Eigentümer des begünstigten Grundstückes.

Die eigenhändig geleistete/n Unterschrift/en wird/werden hiermit

☒ öffentlich beglaubigt (durch Notar oder Gemeinde),

☐ vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet

☐ in einer Vermessungsstelle beglaubigt,

☐ vor der Bauaufsichtsbehörde anerkannt

Ort, Datum	Notar/Gemeinde/Vermessungsstelle/Bauaufsicht	Unterschrift
Hemmoor, 21.03.2022	Samtgemeinde Hemmoor: Der Samtgemeindebürgermeister Postfach 11 04 21741 Hemmoor	<i>[Signature]</i>

Leerformular



