

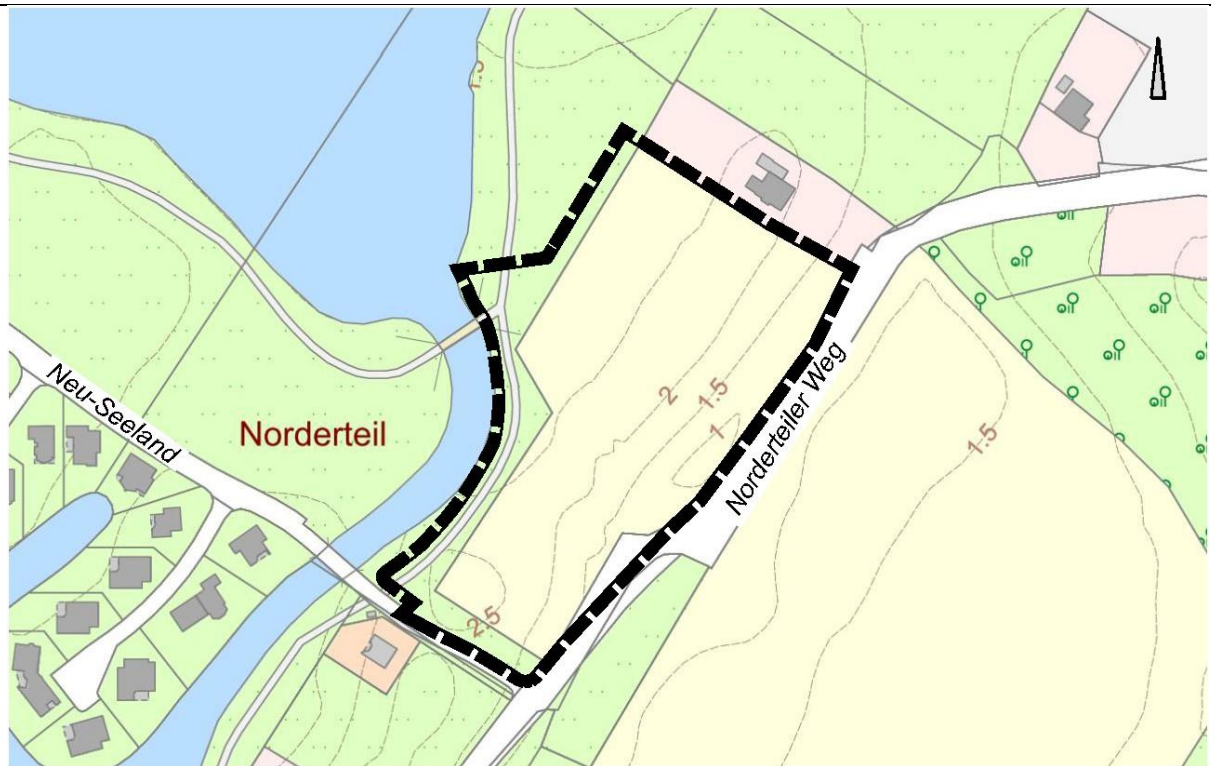
Stadt Otterndorf

Samtgemeinde Land Hadeln

Bebauungsplan Nr. 95

„Ferienhausgebiet Norderteiler Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

Entwurf

November 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1 Flächennutzungsplan	1
2.2 Bebauungspläne.....	2
2.3 Tourismuskonzept Cuxland	2
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
4.1 Belange der Raumordnung	6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	9
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	14
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	14
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	15
4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	15
4.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	16
4.11 Belange der Landwirtschaft	16
4.12 Belange der Wirtschaft	18
4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	18
4.14 Oberflächenentwässerung	19
4.15 Belange des Verkehrs.....	19
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	24

4.18	Belange des Bodens	24
4.19	Belange des Waldes	25
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	26
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	28
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	31
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31
6	Inhalte der Planung.....	31
6.1	Art der baulichen Nutzung	31
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	33
6.4	Straßenverkehrsfläche, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	33
6.5	Öffentliche Grünflächen.....	33
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
6.9	Fläche für Wald.....	35
6.10	Fläche für Versorgungsanlagen	35
6.11	Immissionsschutz	35
7	Örtliche Bauvorschriften	36
8	Ergänzende Angaben	37
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	37
8.2	Städtebauliche Verträge.....	37
8.3	Daten zum Verfahrensablauf	37
Teil II: Umweltbericht		39
1	Einleitung	39
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	39
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	40
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	45
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	46
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	47
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	48

2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	48
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
2.1.2	Fläche und Boden	51
2.1.3	Wasser	52
2.1.4	Klima und Luft	52
2.1.5	Landschaft	53
2.1.6	Mensch	53
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	53
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	53
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	54
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	54
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	55
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	56
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	56
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	56
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	56
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	57
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	57
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	57
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	57
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	59
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	61
3	Zusätzliche Angaben	62
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	62
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	62
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	65
	Anhang zum Umweltbericht	66
	Anlage	
–	Contur GmbH: Erschließung B-Plan 95 „Ferienhausgebiet Norderteiler Weg“ in der Stadt Otterndorf, Erläuterungsbericht und Lageplan, Hammah, Druckstand: 08.11.2024	
–	Contur GmbH: Erschließung Ferienpark Otterndorf – B-Plan 95 in der Stadt Otterndorf. Deckenhöhenplan. Projektnr.: P23-031, Hammah, Druckstand: 08.11.2024	

- BIOS: Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tierartengruppen sowie Erfassung von Biotoptypen in Otterndorf im Landkreis Cuxhaven. Stand: März 2024, Osterholz-Scharmbeck
- Ingenieurgruppe PTM: Geotechnischer Bericht sowie chemische Bodenuntersuchung. Bericht Nr. 24-18168. Stand: 28. Mai 2024, Kiel
- KIRCHNER Infrastrukturplanung GmbH: Verkehrsplanerische Begleitung Norderteiler Weg und Einmündung Müggendorfer Straße (K 4)/ Norderteiler Weg in Otterndorf, Stade, Stand: 28. Oktober 2024
- T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 in Otterndorf, Bremen 12.11.2024

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Otterndorf stellt den Bebauungsplan Nr. 95 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Ferienhäusern zu schaffen. Die Stadt verzeichnet eine positive Entwicklung als Tourismusstandort, sodass die Kapazitäten für Übernachtungen weiter ausgebaut werden sollen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 95 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich der Stadt Otterndorf im Ortsteil Norderteil und umfasst das Flurstück 89/7, Teile des Flurstücks 89/8 und Teile des Flurstücks 103/11 der Flur 31, Gemarkung Otterndorf. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an ein bebautes Wohngrundstück, im Südosten an die Straße Norderteiler Weg, im Südwesten an die Straße Neu-Seeland und Nordwesten an die Böschungsoberkante des Gewässers Südsee.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Angrenzend zur Straße Neu-Seeland befindet sich eine geschotterte Parkfläche, die nur teilweise im Geltungsbereich liegt. Im Nordwesten schließt die Böschung des stehenden Gewässers Südsee an den Geltungsbereich an. Entlang des Gewässers verläuft ein Fuß- und Radweg. In den Geltungsbereich hinein ragen Kronentraufbereiche der im Uferbereich stehenden Bäume. Auch entlang der nordöstlichen Grenze stehen größere Bäume, deren Kronentraufbereiche in den Geltungsbereich hineinragen. Nördlich grenzt das Grundstück eines Wohnhauses an den Geltungsbereich an.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist stark touristisch geprägt. Rund um das Gewässer befinden sich Ferienhäuser, ein Campingplatz, verschiedene Freizeitangebote und die Stellplatzanlage Norderteilerdeich. An die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt der Activity Park Otterndorf mit einer Fußballgolfanlage. Im Süden und Nordosten stehen weitere Wohnhäuser.

Der Stadtkern Otterndorfs liegt etwa 2,5 km südöstlich des Plangebietes, der Badestrand ist in etwa 1,2 km Entfernung in nördliche Richtung zu erreichen. Die weitere Umgebung ist ansonsten landwirtschaftlich geprägt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan Hadeln der Stadt Otterndorf (im Folgenden: Flächennutzungsplan) stellt für den Geltungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Das Flurstück 89/7 wird zudem als Baudenkmal gekennzeichnet. In der näheren Umgebung sind weitere Grünflächen sowie Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 überlagert einen schmalen Streifen entlang der Straße Neu-Seeland, welcher im Bebauungsplan Nr. 53 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 53 setzt südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 95 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, Gewässerflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. In den Sondergebieten sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,25, einer Wohneinheit pro Gebäude und Gebäudehöhen bis maximal 5,00 m zulässig. Es sind außerdem örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedung festgesetzt.

Südwestlich des Geltungsbereiches und der Straße Neu-Seeland weist der Bebauungsplan Nr. 66 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service“ aus. Hier steht ein Gebäude zur Vermarktung und Verwaltung von Ferienhäusern.

Weitere Bebauungspläne werden derzeit für den Bereich des Activity Park Otterndorf im Norden des Bebauungsplanes Nr. 95 sowie für die Umsetzung von Ferienwohnungen östlich des Parkplatzes Norderteilerdeich aufgestellt (Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 101).

2.3 Tourismuskonzept Cuxland

Für den Landkreis Cuxhaven wurde im Jahr 2019 das Tourismuskonzept Cuxland beschlossen. Das Konzept ist Richtungsweiser für die touristische Entwicklung im Landkreis und soll Impulse bei der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur geben. Kern des Konzepts ist es, die Marke „Cuxland“ mit Leben zu füllen¹. Drei wichtige Ziele für die touristische Entwicklung sind der Aufbau eines identitätsstiftenden Images, eine signifikante Steigerung der Bekanntheit und der Sympathiewerte der Destinationsmarke Cuxland sowie eine deutliche Steigerung der Themenkompetenz in den Bereichen Natur, Gesundheit / Wellness, Radfahren.

Die regionale Wertschöpfung soll durch die touristische Weiterentwicklung gesteigert werden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit der Entwicklung. Dazu zählt auch die Stärkung des Umweltverbunds.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Stadt Otterndorf liegt an der Elbmündung in großer Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und gehört als staatlich anerkannter Kur- und Erholungsort zu einer wichtigen Reise-Destination in Niedersachsen. Die Stadt verzeichnet eine positive Entwicklung als Tourismusstandort.

Insbesondere nordwestlich der Stadt Otterndorf ist eine ausgeprägte Infrastruktur für den Tourismus entstanden. Zahlreiche kleine Ferienhäuser, ein Campingplatz sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind rund um den See Südsee vorhanden. Es ist Ziel der Stadt Otterndorf, den maritimen Natur- und Erholungsraum am See Südsee für touristische Zwecke zu stärken.

¹ https://www.cuxland.de/fileadmin/Mediendatenbank/Cuxland/PDF/Partnerportal/Tourismuskonzept_Cuxland_2019.pdf, Vorwort

Die Kapazitäten für Übernachtungen sollen weiter ausgebaut werden. Dies hat zum einen den Vorteil einer verkehrsmindernden Planung. Freizeit- und Erholungsangebote sowie der Badestrand an der Elbmündung sind zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Zum anderen wird der Ortskern vor einer Überprägung durch Ferienwohnungen geschützt.

Der Stadt Otterndorf ist die Absicht eines Projektierers bekannt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche baulich zu entwickeln und Ferienhäuser im Plangebiet zu realisieren. Die Stadt Otterndorf unterstützt aufgrund der skizzierten städtebaulichen und tourismuswirtschaftlichen Ziele das Vorhaben und stellt den Bebauungsplan Nr. 95 auf, um Baurecht für die Umsetzung von weiteren Ferienhäusern am Südsee zu schaffen.

Für den Geltungsbereich werden folgende Planungsziele formuliert:

- Ziel ist die Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen bzw. Urlaubsformen. Ein Schwerpunkt am Standort ist der Aktiv-Urlaub, insbesondere für Familien. Im Plangebiet sollen aber auch Ferienhäuser, die mit einer Sauna ausgestattet sind, umgesetzt werden, sodass auch die Themen Wellness und Erholung angesprochen werden können.
- Städtebaulich soll sich die Planung an den bestehenden Ferienhaussiedlungen orientieren, um ein harmonisches Ortsbild zu erzeugen und damit ein identitätsstiftendes Image zu unterstützen.
- Die Erschließung erfolgt über die Straße Neu-Seeland. Der ruhende Verkehr soll angrenzend an die Erschließungsstraße konzentriert werden, um die Naherholung im übrigen Plangebiet zu stärken.
- Die Wegebeziehung zwischen dem Fuß- und Radweg entlang des Gewässers im Norden des Plangebietes und der Straße Neu-Seeland soll erhalten werden.
- Vorhandene Gehölze werden geschützt und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, sodass sich die Planung in das Landschaftsbild einfügt und die Naherholungsfunktion gestärkt wird.

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Die übergeordneten Ziele des Tourismuskonzeptes Cuxland werden unterstützt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1

<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</p>
<p>siehe Kapitel 4.4</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung</p>
<p>siehe Kapitel 4.5</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung</p>
<p>siehe Kapitel 4.6</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</p>
<p>siehe Kapitel 4.7, zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen. Großflächiger Einzelhandel ist nicht Teil der Planung.</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>
<p>siehe Kapitel 4.8, 4.9</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge</p>
<p>Es handelt sich um die Planung eines neuen Ferienhausgebietes.</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p>
<p>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p>
<p>siehe Kapitel 4.10</p>
<p>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>
<p>siehe Kapitel 4.10</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p>
<p>siehe Kapitel 4.4, 4.16, 4.17</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p>
<p>siehe Kapitel 0, 4.15</p>
<p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p>
<p>siehe Kapitel 4.3, 4.13</p>
<p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p>
<p>siehe Kapitel 4.3</p>

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
siehe Kapitel 4.10, 4.16
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Gebiete sind nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Gebiete sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.12
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 0, 4.19
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.12
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.13
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.13, 4.3
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Gebiete zur Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Die Belange sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Siehe Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für Ferienhäuser. Die Belange werden an anderer Stelle in der Stadtplanung bzw. -entwicklung berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.17
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Weitere betroffene Belange sind nicht ersichtlich.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Der Fluss Medem ist als Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig) dargestellt. Südlich der Stadt Otterndorf verläuft eine Haupteisenbahnstrecke sowie eine Hauptverkehrsstraße.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) des Landkreises Cuxhaven enthält keine Darstellungen für den Geltungsbereich. An den Geltungsbereich grenzen ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie die Darstellung von Gewässer.

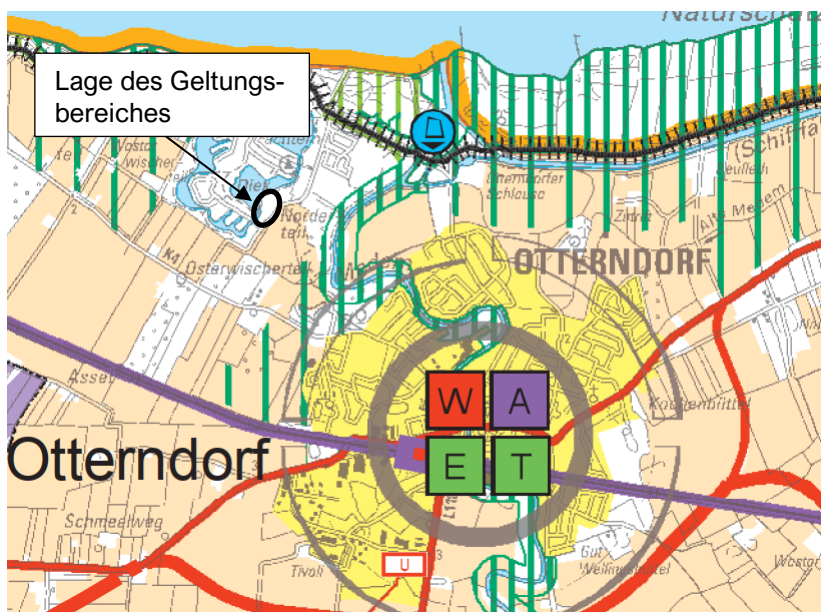


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches

Die Stadt Otterndorf ist als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen gekennzeichnet sowie als

- Standort Schwerpunktaufgab Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

An Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sind die touristischen Einrichtungen besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln (2.1 10). Durch die Planung wird der bestehende touristische Standort gestärkt. Die Planung trägt durch die räumliche Konzentration touristischer Infrastruktur zu einer geordneten Siedlungsentwicklung bei.

Weitere Ziele und Grundsätze sind wie folgt formuliert:

Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum soll vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden (2.1 01). Zwar ist die Stadt nicht an den Bahnfernverkehr angebunden, die Stadt ist jedoch als zentraler Ort eingestuft, sodass eine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes verfolgt werden kann.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Dorfentwicklung so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden (2.1 03). Durch die Planung rückt Wohnbebauung nicht näher an landwirtschaftliche Hofstellen heran.

Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demographischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen (2.1 04). Einer Zersiedelung ist entgegenzuwirken (2.1 05). Die Planung trägt zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur bei. Sie ist erforderlich, um den Bedarfen der touristischen Entwicklung nachzukommen (s. Kapitel 3). Die Festsetzungen bewirken eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Waldabstand

Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03 Satz 1 des aktuellen geltenden LROP (Grundsatz der Raumordnung): Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.

Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012: **Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten**

Die untere Waldbehörde hat am 05.09.2024 eine Übersicht bereitgestellt, in der die nach aktueller Begutachtung eingestufteten Waldflächen gekennzeichnet sind (rote Umgrenzung).



Abbildung 2: Abgrenzung der Waldfläche

Die Waldfläche tangiert das Plangebiet, sodass im Rahmen dieser Planung eine Auseinandersetzung erfolgt, inwieweit sich die Planung störend auf den Waldrand auswirken.

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sich die Waldbestände in einem jahrelang touristisch stark geprägten Raum der Stadt Otterndorf befinden. In den Waldbeständen sowie angrenzend an die Waldbestände besteht eine intensive touristische Nutzung. Nördlich des Geltungsbereiches ist seit langem eine Fußballgolfanlage ansässig, die nun durch kleinere Anlagen für eine Kletteranlage ergänzt werden soll. Besuchende der Anlage spielen im und am Wald Fußball. Zudem besteht eine Wassersportanlage am Ufer des Gewässers, sodass hier zahlreiche Gäste für den Wassersport zugegen sind. Über einen Geh- und Radweg sind die Flächen öffentlich zugänglich und touristisch genutzt. Im Norden, Süden und Westen der Waldbestände sind größere Ferienhausanlagen vorhanden, sodass Freizeitgäste die Bereiche zur Erholung nutzen. Rund um den Geltungsbereich sind zudem Wohnhäuser vorhanden. Waldbestände sind somit auch im Bereich gärtnerisch genutzter Flächen vorhanden. Die Waldbestände werden durch die Bevölkerung auch als Orte der Naherholung genutzt.

Zusammenfassend lässt sich schlussfolgern, dass die Waldbestände und -ränder bereits Störungen ausgesetzt sind. Eine ungestörte Entwicklung kann in diesem Bereich nicht erfolgen. Teilweise bestehen die Waldflächen nur (noch) aus wenigen Baumreihen. Natürlich entwickelte Waldränder mit allen entsprechenden Elementen sind damit an vielen Stellen nicht vorhanden. Auch sind Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen in vielen Bereichen gestört.

Die Planung setzt östlich und südlich der Waldbereiche Baugebiete fest. Aufgrund der bereits reduzierten Wertigkeit der Waldbestände und der vorhandenen Störaspekten durch die stark intensive touristische Nutzung ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Waldes schon vorliegt und sich die geplante Bebauung daher nicht zusätzlich störend auf den Wald auswirkt. Überdies wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im Geltungsbereich lange Zeit als

Ackerfläche genutzt wurde, sodass sich auch südlich der benannten Waldbestände keine Waldränder natürlich entwickeln konnten.

Insgesamt steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Für die Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die Stadt Otterndorf hat analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 95 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass keine Baugrundstücke oder Baulücken mehr in vergleichbarer Größenordnung vorhanden sind. Überdies ist es Ziel der Stadt Otterndorf, dass durch das Ferienwohnen das Dauerwohnen nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich des Südsees ist bereits eine ausgeprägte touristische Infrastruktur vorhanden, sodass die Stadt es als zielführend erachtet, vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten in diesem Bereich weitere Baugebiete zur touristischen Nutzung auszubauen.

Aus Sicht der Stadt Otterndorf ist es gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Ferienhausgebieten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch den Einsatz von erneuerbaren Energien für die Strom- und Wärmeversorgung Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Aufgrund der Regelung über die NBauO sind keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung vor. Der Bebauungsplan Nr. 95 geht nicht über die Regelungen des GEG hinaus. Hierfür besteht nach Ansicht der Stadt kein Erfordernis. So setzt das GEG durch die anteilige Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien bereits voraus, dass bei der Errichtung neuer Gebäude nicht nur fossile Brennstoffe zum Einsatz kommen. Der Stadt ist außerdem bekannt, dass der Vorhabenträger den Einsatz von alternativen Energiesystemen plant, insbesondere, da es sich auf Umsetzungsebene um ein Gesamtprojekt und nicht um viele Einzelprojekte handelt.

Ein Großteil von Treibhausgasen entsteht über den Gebäudesektor hinaus auch im Bereich Verkehr und Mobilität. Der Bebauungsplan stärkt kompakte Siedlungsstrukturen und damit auch den Umweltverbund. Freizeit- und Naherholungsangebote sind zu Fuß und mit dem Rad erreichbar, sodass Treibhausgase über den motorisierten Individualverkehr reduziert werden.

Die Planung leistet durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl einen verbesserten Beitrag zum Umgang mit Hitze. Insbesondere versiegelte Flächen heizen sich unter dem Einfluss einer hohen Sonneneinstrahlung stark auf, was gesundheitliche Folgen insbesondere für ältere Menschen haben kann. Durch die Festsetzungen zur Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenanlagen wie Wegeverbindungen, dem Ausschluss sog. Schottergärten und der Festsetzung von Gehölzen wird die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten. Für die Umsetzungsebene wird die Pflanzung von weiteren Gehölzen zur Verschattung und Verbesserung des Kleinklimas empfohlen. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist auf gute Pflanzqualitäten, ausreichend große Vegetationsflächen sowie gute Standortbedingungen zu achten. Insbesondere junge Bäume leiden unter den Folgen des Klimawandels.

Die Versiegelungsrate im Geltungsbereich hat auch Auswirkungen auf Überflutungen. Bei Starkregenereignissen kann das Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht versickern. Wild abfließendes Wasser, Erosion und Staunässe können mit negativen Folgen für den Menschen und Sachgüter einhergehen. Dem entgegen wirkt eine möglichst geringe Versiegelungsrate.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Immissionen durch Verkehr und Freizeit in die Abwägung eingestellt.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu beachten: *Es sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie*

auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ fest. Dies fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur aus Ferienhäusern ein. Mit schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebenen Nutzungen ist nicht zu rechnen. Die Erschließung der Grundstücke kann umgesetzt und die Grundstücke können zugänglich gemacht werden. Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung zu Hochbauten können eingehalten werden, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.² Darin wurden

- der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005 sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt. Es wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet
- die nördlich des Plangebietes vorhandene Fußballgolfanlage ermittelt und nach Niedersächsischer Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt
- die Geräuschmissionen, verursacht durch die geplante Stellplatzanlage im südlichen Plangebiet, an den angrenzenden Ferienhäusern im Plangebiet und dem Bürogebäude außerhalb des Plangebietes ermittelt und nach TA Lärm beurteilt
- die Auswirkung des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet in der Umgebung des Plangebietes untersucht.

Die Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

4.4.1 Verkehrslärmmissionen im Plangebiet

Für die Berechnung der Geräuschmissionen im Plangebiet, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr, wurden die Verkehrszahlen für den Norderteiler Weg aus dem Verkehrsgutachten entnommen.

Den Berechnungen wurde das prognostizierte maximale Analyse-Verkehrsaufkommen inkl. Mehrverkehr unter Berücksichtigung der geplanten angrenzenden Bebauungspläne Nr. 101 und 100 zugrunde gelegt.

Für die Straße Neu-Seeland liegen keine Verkehrsdaten vor. Unter der Annahme, dass alle Ferienhäuser belegt sind und alle Mieter vier Mal am Tag ihr Kfz bewegen, haben die Gutachter konservativ ein Verkehrsaufkommen von 300 Kfz/24 und einen Schwerverkehrsanteil von 1% für die Straße Neu-Seeland angesetzt. Es wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet.

Die 16. BImSchV gibt für Sondergebiete keine Grenzwerte an. Daher wurde hier der Grenzwert eines Reinen Wohngebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes herangezogen. Diese sind:

Tagzeit:

Orientierungswert DIN 18005:	55 dB(A) für SO (Ferienhaus)
Grenzwert 16. BImSchV :	59 dB(A) für WR/WA

² T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 in Otterndorf, Bremen 12.11.2024

Die gutachterlichen Berechnungen zur Tagzeit ergaben bis zu 65 dB(A) im Südosten des Plangebietes. Damit wird der Orientierungswert um bis zu 10 dB und der Grenzwert um bis zu 6 dB überschritten. Der Orientierungswert kann ab einer Entfernung von ca. 20 m zur südöstlichen Baugrenze eingehalten werden.

Nachtzeit

Orientierungswert DIN 18005: 45 dB(A) für SO (Ferienhaus)
 Grenzwert 16. BImSchV: 49 dB(A) für WR/WA

Die Berechnungen zur Nachtzeit ergaben bis zu 57 dB(A) im Südosten des Plangebietes. Damit wird der Orientierungswert um bis zu 12 dB und der Grenzwert um bis zu 8 dB überschritten. Der Orientierungswert kann ab einer Entfernung von ca. 34 m zur südöstlichen Baugrenze eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Maßnahmen werden aufgrund der Örtlichkeit/Ortsbild nicht favorisiert. Die Schallgutachter haben daher Lärmpegelbereiche ausgearbeitet und einen Bereich abgegrenzt, in dem Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich sind. Die Gutachter haben jedoch empfohlen, für den gekennzeichneten Bereich eine stärkere Gewichtung auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden.

4.4.2 Freizeitlärm durch Fußballgolfanlage

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen, verursacht durch die Freizeitanlage (Fußballgolf), wurden Rasterlärmkarten für eine Immissionshöhe von 2 m berechnet und mit den Orientierungswerten von Sondergebieten (Ferienhaus) bzw. den Immissionsrichtwerten von Allgemeinen Wohngebieten verglichen.

Für die Berechnungen wurde konservativ davon ausgegangen, dass alle Bahnen mit jeweils 4 Personen besetzt sind, von denen 2 miteinander in sehr lauter Weise kommunizieren. Für die Prüfung des Spitzenpegelkriteriums wurde ein Schalleistungspegel von LWA = 108 dB(A) für lautes Schreien angesetzt.

Die Berechnungen ergaben an der nordwestlichen Baugrenze einen Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A). Damit wird weder der Orientierungswert der DIN 18005 noch der Immissionsrichtwert der TA Lärm (bzw. Freizeitlärmrichtlinie) durch den Betrieb der Fußballgolfanlage tagsüber überschritten. Selbst bei einer Berücksichtigung der sonntäglichen Ruhezeiten mittags und damit einhergehend einem ca. 2,7 dB höheren Beurteilungspegel, können die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel in der Tageszeit ist ebenfalls nicht zu erwarten.

4.4.3 Geräuschemissionen durch geplante Stellplatzanlage

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen, verursacht durch die Stellplatzanlage, wurden Einzelpunktberechnungen an vier Immissionsorten durchgeführt. Dabei wurden für das angrenzende Bürogebäude die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Für die geplanten Ferienhäuser innerhalb des Plangebietes besteht kein Schutzanspruch gegenüber der eigenen Stellplatzanlage. Die Gutachter haben jedoch für die Ferienhäuser die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten eines Allgemeinen Wohngebietes verglichen.

Die Gutachter sind von 110 Kfz-Bewegungen ausgegangen, die gleichverteilt auf den geplanten 34 Stellplätzen angesetzt wurden.

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an dem Immissionsort (IO 1) außerhalb des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten werden.

Für die geplanten Ferienhäuser im Plangebiet kann es nachts zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehr auf den eigenen Stellplätzen kommen. Insbesondere für den Immissionsort IO 4, der direkt an die geplanten Stellplätze grenzt, empfehlen die Gutachter die Errichtung einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand. Mit dieser Maßnahme kann der Beurteilungspegel um ca. 7 dB reduziert werden. Hinsichtlich der Immissionsorte IO 2 und IO 3 könnte eine Abschirmung beispielweise durch eine ca. 2 m Lärmschutzwand auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen oder die Grundrissgestaltung so gewählt werden, dass die Schlafräume auf der westlichen oder nördlichen Gebäuseite angeordnet werden. Dort berechnen sich Beurteilungspegel nachts von < 35 dB(A).



Abbildung 3: Abbildung 2 aus der schalltechnischen Untersuchung

4.4.4 Verkehrslärmfernwirkung

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung nicht notwendig.

4.4.5 Gutachterliche Ergebnisse unter Berücksichtigung des Baukonzeptes

Mit dem beabsichtigten Baukonzept können - unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallschutzmaßnahmen - die schalltechnischen Vorgaben des Baukonzeptes umgesetzt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

4.4.6 Abwägung durch die Stadt Otterndorf

Die Stadt Otterndorf hält die gutachterlichen Ergebnisse für plausibel.

Aufgrund des Freizeitlärms (Fußballgolf) sind keine Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Für die geplanten Ferienhäuser innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber dem Stellplatzlärm der eigenen Ferienanlage kein Schutzanspruch. Die Gutachter empfehlen jedoch die Errichtung einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand. Diese setzt die Stadt Otterndorf im Plangebiet jedoch nicht fest.

Aufgrund des Verkehrslärms bzw. der Orientierungswertüberschreitungen zur Tagzeit und zur Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Maßnahmen werden aufgrund der Örtlichkeit/Ortsbild von der Stadt Otterndorf nicht favorisiert.

Die Schallgutachter haben daher Lärmpegelbereiche aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleitet. Die Stadt Otterndorf setzt im Plangebiet die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II wird dabei verzichtet, das nötige Schalldämmmaß hier bereits durch die heute üblichen Massivbauten und Isolierverglasungen erreicht wird. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Außerdem werden für den dem Planteil mit Schraffur versehenen Bereich Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und zu schallgedämmten Lüftungssystemen getroffen. Die Schlafräume und Kinderzimmer sind im gekennzeichneten Bereich auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die Belange des Immissionsschutzes können damit ausreichend Berücksichtigung finden.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Mit der Planung werden vorhandenen Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne, hier als Ferienwohnen, begegnet. Zum Schutz vor Überprägung der historischen Siedlungsstrukturen wird ein Großteil der touristischen Infrastruktur nordwestlich des Ortskerns konzentriert. Dadurch trägt die Planung zu sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen bei. Die Planung erfolgt unabhängig der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Otterndorf, sodass die Belange Eigentumsbildung und Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung an sich der Planung nicht entgegenstehen.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Planung stärkt soziale und kulturelle Bedürfnisse durch die planungsrechtliche Vorbereitung von neuen Ferienhäusern. Die Planung reagiert auf den in der Stadt Otterndorf vorhandenen Bedarf nach weiteren Unterbringungsmöglichkeiten. Auch die vorhandenen Freizeit- und Naherholungsangebote und auch Bildungsangebote, beispielsweise im Zusammenhang mit dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer, können damit gestärkt werden.

Für die Förderung des Tourismus ist es erforderlich, dass barrierefreie Unterkünfte geschaffen werden damit auch behinderte Menschen Urlaub in der Region machen können. Belange der Barrierefreiheit können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht geregelt werden, hier wird auf die Umsetzungsebene sowie entsprechende Vorgaben (wie die UN-Behindertenrechtskonvention - Artikel 24) hingewiesen.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Die Planung fügt sich in den Bestand ein und stärkt den bestehenden touristischen Ansatz als Urlaubs- und Freizeitstandort. Gleichzeitig schützt die Lage des geplanten Ferienhausgebietes vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadt Otterndorf vor Überprägung.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Flurstück 89/7 als Baudenkmal.

Im Geltungsbereich sind Wurten vorhanden, die in der archäologischen Landesaufnahme eingetragen sind (Nummern der Arch. Landesaufnahme: Otterndorf 48-50):

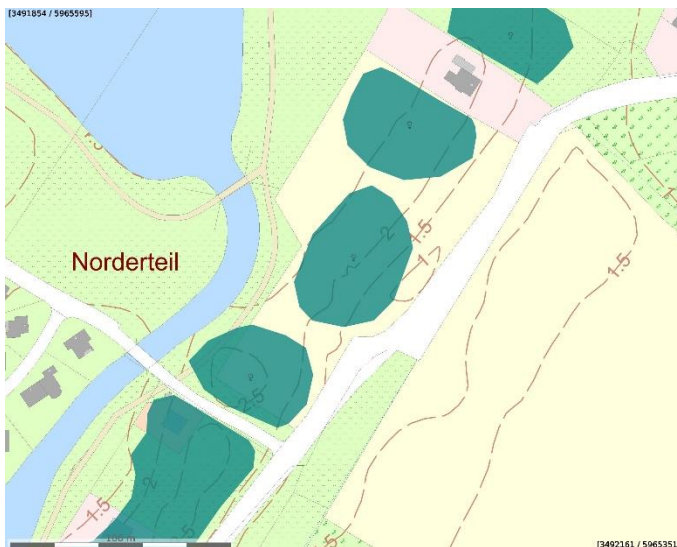


Abbildung 4: Übersicht über in der archäologischen Landesaufnahme eingetragene Wurten im Geltungsbereich

Die Wurten unterliegen als Kulturgut dem archäologischen Denkmalschutz. Sie sind im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Bei der Planung des Ferienhausgebietes sind die Wurten entsprechend zu berücksichtigen und zu schützen. Die flachen Hügelstrukturen der drei Wurten sind im Ortsbild zu erhalten und dürfen nicht eingeebnet werden.

Es hat mit Vertretern der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises ein Ortstermin am 23.08.2024 und ein weiterer Abstimmungstermin am 16.10.2024 stattgefunden.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wurde im Anschluss daran folgendes vermerkt (s. Schreiben der archäologischen Denkmalpflege, Hr. Dr. Hüser vom 17.10.2024): Der Bebauung wird nach Prüfung und Besprechung der Planunterlagen in der vorgesehenen Form zugestimmt. Die Wurten selbst werden zum Teil zusätzlich erhöht, was dem Schutz der Wurtenkörper dient. Die Wurten bleiben somit im Bebauungsbereich sichtbar wahrnehmbar. Der Bau der Straße über die ersten zwei Wurten hinweg (Fundstelle Otterndorf 49 und 50) sowie die Querung der Wurt Fundstelle Otterndorf 48 ist denkmalrechtlich möglich, allerdings wird für die Erdarbeiten eine fachliche Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven beauftragt, um in dem Bodeneingriff den Aufbau der Wurten zu dokumentieren. Für die Dokumentation ist der Arch. Denkmalpflege ausreichend Zeit zu gewähren. Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, d.h. mindestens 2 Wochen im Voraus, der Arch. Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Stadt Otterndorf geht im Ergebnis davon aus, dass Belange des archäologischen Denkmalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

4.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Planung können Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einhergehen. Von den Straßen Norderteiler Weg und Neu-Seeland aus ist das Landschaftsbild derzeit durch Landwirtschaft und Gehölzstrukturen geprägt. Das Plangebiet soll baulich entwickelt werden, sodass zukünftig auch Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturen das Gebiet prägen. Damit sich die Planung in den Bestand einfügt, soll entlang des Norderteiler Wegs im Plangebiet eine Anpflanzung erfolgen. Die vorhandenen großen Bäume bzw. die Kronentraufbereiche im Nordosten des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin wird die derzeit vorhandene Wegeverbindung, die von Norden aus in Richtung der Straße Neu-Seeland und entlang des Gewässers verläuft, verlegt. Da die neue Wegeverbindung über die neue Planstraße verlaufen soll, verändert sich das Landschaftsbild an dieser Stelle. Die Stadt Otterndorf hält den Eingriff in das Landschaftsbild für verträglich. Der ruhende Verkehr soll im südlichen Teil des Plangebietes auf einer Stellplatzfläche abgestellt werden, sodass es größere Fahrzeugbewegungen nur im Anschluss an die Straße Neu-Seeland geben soll.

Die Stadt Otterndorf wägt zu Gunsten eines neuen Ferienhausgebietes ab. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist hinnehmbar und wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan abgemildert.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestand

Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine Ackerbrache, die auch einen Lebensraum für Arten der halboffenen Landschaft darstellen kann, geprägt. Im Westen und Norden finden sich Gehölzbestände, die ein potentieller Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse sind. Im Nordwesten befindet sich ein schilfbewachsener Graben, der von den Kronen eines Waldes überragt wird. Im Westen verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Süden besteht ein Parkplatz.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft ein Kanal Richtung nordöstlich gelegenen Südsee. Östlich und südlich verlaufen Straßen. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich Einzelbebauungen. Weiter südwestlich befindet sich ebenfalls ein Ferienhausgebiet.

Die Böden im Geltungsbereich liegen aufgrund ihrer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Ackerbrache wird bei Umsetzung der Planung vollständig überprägt, womit der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden ist. Auch Einzelbäume, die nicht in den künftigen Grünflächen liegen, können bei Umsetzung der Planung verloren gehen. Die künftig mögliche Versiegelung bedingt einen vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Das hierdurch entstehende Defizit von 6.104 Werteeinheiten wird vollständig über den Kompensationsflächenpool „Steinau Norderende“ kompensiert.

Das Röhricht befindet sich in einer künftigen Grünfläche und wird daher mit der Planung als Lebensraum für z. B. Röhrichtbrüter erhalten. Der Graben wird als potentieller Lebensraum

erhalten und durch eine Rückhaltefläche ergänzt. Die Planung sichert die durch die Waldbehörde abgegrenzte Waldfläche planungsrechtlich als Fläche für Wald. Der Großteil der weiteren bestehenden Gehölze kann mit der Planung erhalten werden. Zudem werden weitere Anpflanzflächen festgesetzt, die auch künftig als Lebensraum dienen können.

Das Landschaftsbild wird durch die Verringerungsmaßnahmen (Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen, festgesetzte Höhe sowie örtliche Bauvorschriften) nicht erheblich beeinträchtigt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Knapp 1 km nördlich beginnt außendeichs das FFH-Gebiet „Untere Elbe“. Das 18.775 ha große Gebiet umfasst das Elbeästuar mit den Lebensraumtypen Brack- und Süßwasserwatten, Röhrichte, feuchten Weidelgras-Weiden, kleinflächig außerdem Weiden-Auwaldfragmente, Salzwiesen, artenreiche Mähwiesen, Hochstaudenfluren und Altarme. FFH-Arten sind verschiedene Fisch- und Neunaugearten sowie Fischotter, Seehund, Schweinswal und Schierling-Wasserfenichel. Zwischen Geltungsbereich und FFH-Gebiet befinden sich der Deich, die touristisch genutzten Seen sowie touristisch intensiv genutzte Siedlungsstrukturen. Die bestehenden Gehölze an Wasserflächen und die Röhrichte werden als Puffer zwischen diesen Biotopen und dem geplanten Baugebiet erhalten. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden daher voraussichtlich nicht aus der Planung abgeleitet.

Rund 1,3 km nordöstlich liegt das 16.702 ha große EU-Vogelschutzgebiet „Untere Elbe“ (DE2121-401). Dieses ist in Teilen ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung und stellt ein wichtiges niedersächsisches Brut- und Rastgebiet, insbesondere als Winterrastplatz und Durchzugsgebiet für nordische Gänse und andere Wasservögel sowie Limikolen und als Brutplatz für Arten des Grünlands, der Salzwiesen und Röhrichte, dar. Aufgrund der Distanz und der zwischenliegenden Bebauung werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des EU-VSG aus der Planung abgeleitet.

Von einer Natura 2000-Verträglichkeit ist somit auszugehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Verlandungsbereich mit Röhricht inkl. Gehölzen im Nordwesten des Geltungsbereiches entlang des Südsees ist ein geschütztes Biotop. Dieser Biotoptyp wird durch die festgesetzte Grünfläche durch die Planung geschützt.

Circa 900 m nördlich befindet sich das 8.455 ha große Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 336). Rund 1,3 km nordöstlich besteht das 1.804 ha große NSG „Hadelner und Belumer Außendeich“ (NSG LÜ 100). Beide NSG umfassen Teile des o. g. FFH-Gebiets „Untere Elbe“ und Teile des gleichnamigen Vogelschutzgebietes. Der besondere Schutzzweck umfasst die Erhaltung und Entwicklung der o. g. FFH-Lebensräume und FFH-Arten sowie der europäischen Vögel (insbesondere Wasservögel, einige Offenlandarten). Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnungen beziehen sich allesamt auf die Flächen der NSG selbst und werden durch die Planung nicht berührt.

Besonderer Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Vogelbrut-/Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung, ggf. ökologische Baubegleitung) zu berücksichtigen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven

Gemäß Karte 5 sind sowohl der See Achtern Diek als auch der Südsee naturferne Freizeitgewässer, die unter anderem zum Schwimmen, Segeln und Surfen genutzt werden.

- Der Südsee wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die angrenzenden Gehölzstrukturen als Puffer zum Plangebiet bestehen bleiben. Auch die Freizeitfunktion des Sees wird durch das neue Ferienhausgebiet nicht beeinträchtigt.

Gemäß Karte 7 wird im Geltungsbereich die Entwicklung von Gehölzstrukturen angestrebt.

- Der Großteil der Gehölze bleibt mit der Planung erhalten. Zudem werden Anpflanzflächen gen Osten und gen Parkplatz festgesetzt, wodurch neue Gehölzstrukturen entwickelt werden.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes (Fortschreibung 2013) und für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1) ist gemäß LRP im Geltungsbereich gering.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Die Stadt Otterndorf hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes“ der Entwicklung der Ferienhäuser das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Stadt in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Stadt zur Verfügung stehen und dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Die Stadt hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Es liegt ein Bedarf für den Ausbau der touristischen Infrastruktur vor. Insbesondere gilt es auch, die regionale Wertschöpfung im Bereich Tourismus zu stärken.

4.12 Belange der Wirtschaft

Die Planung stärkt die regionale Wertschöpfung im Bereich Tourismus und stärkt so die Arbeitsplatzsituation in der Stadt.

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet wird durch öffentliche und private Versorger gewährleistet.

Das Marschgebiet entlang der norddeutschen Küsten ist geprägt von der flachen Geländestruktur und der weitläufigen Vernetzung zwischen den Ansiedlungen. Demzufolge bedarf es bei der Entwässerung immer der Unterstützung von technischen Hilfsmitteln. Während innerhalb von Erschließungen im Trennsystem und mit Freigefälle gearbeitet wird, müssen größere Entfernungen mittels Druckrohrleitungen und Pumpwerksanlagen erreicht werden.

Druckrohrleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Transporttrasse vom Westen der Straße „Neu-Seeland“ in Richtung Nord-Osten entlang des derzeitigen Geh- und Radweges. Hier sind 2 bestehende Ferienwohngebiete angeschlossen. Diese Leitung muss jedoch der neuen Parzellierung weichen. Damit eine komplette Umverlegung vermieden und Kosten eingespart werden, sieht die Planung vor, dass das PE-Druckrohr 125 mm am Fahrbahnrand der Straße „Neu-Seeland“ abgefangen und entlang des Grünstreifens zur geplanten Einmündung verlängert wird. Von hier aus sind es noch rd. 20 m bis zum Beginn der Freigefällekanäle SW+RW innerhalb der Planstraße. Im Zuge der Kanalbauarbeiten wird die DRL im Rohrgraben mitverlegt und so bis zu dem im Norden des B-Plangebietes geplanten Regenrückhaltebecken geführt. Dort ist ein

neues Pumpwerk für das anfallende Schutzwasser von den 27 Grundstücken aufzustellen. Vom Pumpenschacht verläuft dann eine neue DRL-Trasse in nördlicher Richtung zum Bestand. In diesem Abschnitt wird auch die mitverlegte Leitung mittels T-Stück angeschlossen, so dass dann beide Schmutzwasserfrachten an die Bestands-DRL übergeben werden.

Schmutzwasserentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb der Baugrundstücke wird komplett in neu zu verlegende Anschlussleitungen DN 160 im Freigefälle gesammelt und über einen Kontrollschacht DN 600 an den Hauptkanal in der Planstraße mittels Abzweiger angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird mit PP-Rohren DN 200 ebenfalls im Freigefälle ausgeführt. Die 2 Haltungsstränge werden mit Revisionsschächten verbunden, die ebenfalls in Kunststoff ausgeführt werden.

4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung im gesamten Bereich der Neuerschließung nicht möglich. Die aktuell ungenutzte Weidefläche des Erschließungsgebietes entwässert auf natürlichem Wege über das vorhandene Gefälle in Richtung der Straßen „Neuseeland“ und „Norderteiler Weg“. Durch die Erschließungsmaßnahme entsteht eine Entwässerungspflicht für die öffentlichen Flächen, als auch für geplanten 27 Grundstücke.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor.³ Demnach wird anfallende Oberflächenwasser über Dach- und Wegeverbindungen auf den Grundstücken mittels Anschlussleitungen und einem Übergabeschacht in den Untergrund an den Hauptkanal DN 400 geführt, der in der öffentlichen Fahrbahn innerhalb des Erschließungsgebietes das Wasser im Freigefälle von Süd, Süd-West in Richtung Norden leitet. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Höhen erfolgt die Entwässerung über 2 Hauptstränge, die sich im nördlichsten Punkt der Planstraße treffen. Hieran angrenzend ist eine Fläche zur Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Bei einer geplanten Tiefe von ca. 1,20 m ist eine Einzäunung vorgesehen, damit durch das Becken im Ferienwohngebiet keine Gefahrenquelle entsteht. Über eine Toranlage ist der Zugang für Wartungs- und Räumarbeiten möglich. Zur Regulierung des Regenwasserablaufes aus den Regenrückhaltebecken wird ein Drosselschacht hinter dem Auslaufbereich angeordnet. Innerhalb des Schachtes wird der Abfluss über ein Rohr DN 35 reduziert abgegeben. Hierdurch wird der Regenwasserabfluss auf 0,61 l / (s x ha) gedrosselt. Das geplante Regenrückhaltebecken ist als eine Fläche zur Rückhaltung im Planteil festgesetzt.

4.15 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich wird über die Straßen Neu-Seeland und Norderteiler Weg erreicht. Über die Bundesstraße B 73 ist die Stadt Otterndorf an die Bundesautobahn BAB 27 angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Planstraße als Ringerschließung.

Am Norderteiler Weg, im Naherholungsgebiet der Stadt Otterndorf, sollen eine Reihe von Vorhaben realisiert werden. Zum Ersten ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 95 der Bau von 27 Ferienhäusern geplant. Zum Zweiten plant der Betreiber einer bereits vorhandenen Freizeitanlage die Einrichtung einer Kletteranlage im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 100. Zum Dritten ist am Norderteiler Weg 6 der Bau von 14 großen Ferienhäusern im Rahmen des

³ Contur GmbH: Erschließung B-Plan 95 „Ferienhausgebiet Norderteiler Weg“ in der Stadt Otterndorf, Erläuterungsbericht und Lageplan, Hammah, Stand: 08.11.2024

B-Plans 101 beabsichtigt. Zum Vierten ist am Norderteiler Weg 4 die Errichtung einer Hotel- und Apartmentanlage geplant:



1, 2 und 9: Lage der Dauerzählstellen / 3: Norderteiler Weg / 4: Plangrundstücke / 5: Deichstraße
6: Neu-Seeland / 7: Müggendorfer Straße (K4) / 8: Westerwischer Weg

Abbildung 5: Abbildung 1 aus der *Verkehrsplanerischen Begleitung*

Für die zuvor genannten Planungen wurde eine gemeinsame verkehrsplanerische Untersuchung des Norderteiler Wegs und des Knotenpunktes Norderteiler Weg/ Müggendorfer Straße (Kreisstraße K4) durchgeführt.⁴ Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde abgeschätzt und mit dem heutigen Verkehrsaufkommen überlagert. Für den Norderteiler Weg sowie für die Einmündung des Norderteiler Wegs in die Müggendorfer Straße (Kreisstraße K4) wurde die Qualität des Verkehrsablaufs ermittelt und dargestellt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

4.15.1 Norderteiler Weg

Der Norderteiler Weg ist etwa 1.600 m lang und erschließt das Naherholungsgebiet im Nordwesten der Stadt Otterndorf. Aus dem Norden kommend führt die Deichstraße zum Norderteiler Weg in das Naherholungsgebiet und zu verschiedenen Freizeiteinrichtungen und Parkplätzen. Aus dem Südwesten und aus dem westlichen Stadtgebiet kommend ist es die Müggendorfer Straße (Kreisstraße 4), die den Verkehr über den Norderteiler Weg ins Naherholungsgebiet führt. Die Gutachter haben angenommen, dass die naherholungs- und freizeitsuchenden Bewohner Otterndorfs zu einem großen Teil über die Deichstraße und den nördlichen Teil des Norderteiler Wegs einfahren. Die auswärtigen Naherholungssuchenden und Mieter von Ferienhäusern werden über die Müggendorfer Straße und den südlichen Teil des Norderteiler Wegs in das Naherholungsgebiet geführt.

⁴ KIRCHNER Infrastrukturplanung GmbH: Verkehrsplanerische Begleitung B-Plan 95 (Dorf 4) in Otterndorf. Stand: 28. Oktober 2024, Stade

Der Norderteiler Weg kann entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sowohl in die Straßenkategorie Hauptverkehrsstraßen als auch in die Straßenkategorie Erschließungsstraßen eingestuft werden.

Die ermittelte Analyse-Verkehrsbelastung von etwa 1.300 Kfz/24h im April 2024 steigt in Zeiten starker touristischer Nachfrage und nach Realisierung der Vorhaben am Norderteiler Weg auf 3.022 Kfz/24h. Das entspricht einem Zuwachs um etwa 133 %. Die fahrstreifenbezogene Verkehrsdichte wurde für den anbaufreien Streckenabschnitt des Norderteiler Weg mit 3,4 Kfz/km und für den angebauten Streckenabschnitt mit 4,4 Kfz/km berechnet.

- **Da für beide Streckenabschnitte die fahrstreifenbezogene Verkehrsdichte deutlich unter 7 Kfz/km liegt, kann die Qualität des Verkehrsablaufs mit der Qualitätsstufe QSV A bewertet werden. Das entspricht einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs.**

Für das Begegnen Lkw-Pkw wird in der RAS-06 eine Fahrbahnbreite von 5,55 m vorgegeben. Für das Begegnen Pkw-Pkw sind es 4,75 m. Bei vorhandenen Fahrbahnbreiten von 5,20 m bis 5,40 m ist für Begegnungen Pkw-Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen ausreichend Platz. Für Begegnungen Lkw-Pkw muss derzeit im Einzelfall bei verlangsamter Fahrt eventuell auf die unbefestigten Seitenräume ausgewichen werden, was aber bei dem sehr niedrigen Schwerverkehrsanteil (< 1 %) und der relativ niedrigen Verkehrsbelastung hinnehmbar ist.

- **Für die Realisierung der Vorhaben am Norderteiler Weg ist ein Ausbau oder eine Überplanung des Norderteiler Wegs nicht erforderlich.**

Unter Berücksichtigung der erhobenen Verkehrsstärken, bei denen praktisch kein Schwerverkehr erfasst wurde, sowie der entspannten Unfallsituation auf dem Norderteiler Weg, lässt sich keine Notwendigkeit erkennen, den Norderteiler Weg auszubauen oder zu überplanen. Angesichts der aktuellen Nutzung, der Verkehrsbelastung und der Unfalllage ist der Norderteiler Weg ausreichend dimensioniert und bietet sogar noch Kapazität für künftige Entwicklungen im Naherholungs- und Freizeitgebiet der Stadt Otterndorf.

4.15.2 Einmündung Müggendorfer Straße (K4) / Norderteiler Weg

Die Einmündung Müggendorfer Straße (K4) / Norderteiler Weg ist in Zeiten schwacher touristischer Nachfrage sehr gering vom Kfz-Verkehr belastet. Eine Analyse-Verkehrszählung am Mittwoch, den 09.10.2024, ergab, dass 2.624 Kfz/24h in die Einmündung eingefahren sind. Der Anteil des Schwerverkehrs lag bei etwa 1 %. Die Spitzenstunde wurde am Nachmittag zwischen 16:00 und 17:00 Uhr mit 257 Kfz/h erfasst, was einem Anteil von etwa 9,8 % des Tagesverkehrs entspricht. Die Ermittlung der Qualität des Verkehrsablaufs hat für die Analysesituation die Qualitätsstufe QSV A ergeben.

Eine Hochrechnung der Analyse-Verkehrsbelastung vom 09.10.2024 auf eine Prognosesituation mit höchster touristischer Nachfrage und zusätzlicher Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs durch die Realisierung der Vorhaben im Verlauf des Norderteiler Wegs, ergab eine Verkehrszunahme auf 5.880 Kfz/24h. Dies entspricht einer Steigerung um etwa 124 %.

- **Die Ermittlung der Qualität des Verkehrsablaufs hat auch für die Prognosesituation die Qualitätsstufe QSV A ergeben. Das entspricht einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs.**

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Einmündung Müggendorfer Straße (K4) / Norderteiler Weg selbst bei Spitzenbelastungen, während der Zeiten höchster touristischer Nachfrage sowie

nach der Realisierung der hier beschriebenen Vorhaben, in ihrer aktuellen Ausbauf orm bestens geeignet ist, den Verkehr reibungslos zu bewältigen. Die vorliegenden Daten lassen keine Erfordernisse erkennen, die einen infrastrukturellen oder baulichen Eingriff erfordern oder rechtfertigen würden.

4.15.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Müggendorfer Straße, etwa 800 m in südliche Richtung vom Geltungsbereich aus. Hier verkehrt die Buslinie 1088 in Richtung des Zentrums Otterndorf.

4.15.4 Radverkehr und fußläufiger Verkehr

Der Geltungsbereich ist eingebettet in ein Radwegenetz. Zu Fuß und mit dem Fahrrad sind der Badestraße sowie diverse Freizeit- und Naherholungsangebote zu erreichen.

4.15.5 Ruhender Verkehr/ E-Mobilität

Der ruhende Verkehr soll auf einer Stellplatzfläche an der Straße Neu-Seeland mit Zugang von der Planstraße aus untergebracht werden. Ladesäulen für die E-Mobilität sind in der Stadt Otterndorf vorhanden.

Insgesamt sind die Belange des Verkehrs in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im ländlichen Raum ist keine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden. Dafür weist der Standort Lagevorteile in Bezug auf die Nähe zum Badestrand und zu Freizeit- und Naherholungsangeboten auf, sodass die Stadt Otterndorf zu Gunsten der Weiterentwicklung des Ferienhausgebiets abwägt.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ_{extrem} liegt. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass das Stadtgebiet Otterndorf in einem von den Gezeiten beeinflussten Gebiet liegt. § 78b WHG ist nicht einschlägig.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Hochwasserhäufigkeit	Nächstgelegene Messstelle Alfstedt (ca. 32 km entfernt) Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 143 % Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 605 %
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 2 bis 2,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): -0,5 bis 0,5 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Küste)	Im gesamten Geltungsbereich potenziell bis 4 Meter, teilweise 2 bis 4 Meter, aber durch Hochwasserschutzanlagen geschützt.
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Ferienwohnen, hohe Schutzwürdigkeit
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.	
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)	
Der Bebauungsplan setzt hochwasserminimierende Regelungen um (siehe dazu Kapitel 4.3).	

<p>Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten</p>
<p>Im Geltungsbereich ist mittlere Kleimarsch vorhanden. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden kann sich zudem ein Stauwasserstand bis an die Geländeoberfläche ausbilden. Es werden keine Böden mit großem Retentionsvermögen überplant.</p>
<p>Grundsatz II.1.4: Erhaltung, Freihaltung und Zurückgewinnung der Funktionsfähigkeit von als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereichen in und an Gewässern in Einzugsgebieten</p>
<p>Der Geltungsbereich grenzt an ein Gewässer. Aufgrund der anstehenden Böden eignet sich der Bereich nicht als Retentionsraum.</p>
<p>III. Schutz vor Meeresüberflutungen</p>
<p>Grundsatz III.4: Grundsätzlich sind Siedlungen nur in geschützten Küstengebieten weiterzuentwickeln, außer die Weiterentwicklung beeinträchtigt nicht den Schutz vor Meeresüberflutungen oder es liegen überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses vor</p>
<p>Der Geltungsbereich befindet sich in geschütztem Küstengebiet.</p>

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Geltungsbereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten, die öffentlich zugänglich sind. Dazu zählen insbesondere der Badestrand, Wegeverbindungen rund um den See und entlang der Küste sowie ein Kinderspielplatz am Norderteiler Weg etwa 800 m vom Geltungsbereich aus in nördliche Richtung.

Im Plangebiet werden öffentliche Grünfläche festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung, welches maßgeblich für die Versiegelung ist, begrenzt. Auf Umsetzungsebene sollen Ferienhäuser mit Terrassen entstehen, sodass hier ebenfalls Freiflächen vorhanden sind. Es kann damit auch plangebietsintern gewährleistet werden, dass ausreichend Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen werden.

Insgesamt wird die Versorgung mit Grün- und Freiflächen als ausreichend bewertet.

4.18 Belange des Bodens

Gemäß Baugrunduntersuchung⁵ besteht der geologische Untergrund aus oberflächennahem Auenlehm und Klei. Unterlagert werden diese von Feinsanden in verschiedenen Ausprägungen. Das Grundwasser stand im März 2024 zwischen -0,45 m NHN und +1,05 m NHN an und somit deutlich höher als im August 2021. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden kann sich ein Stauwasserstand bis an die Geländeoberfläche ausbilden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor

⁵ Ingenieurgruppe PTM: Geotechnischer Bericht sowie chemische Bodenuntersuchung. Bericht Nr. 24-18168. Stand: 28. Mai 2024, Kiel

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 freizuhaltenden 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 ortsnah, 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. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend wird empfohlen, Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. In diesem Kontext wird auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. 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.

4.19 Belange des Waldes

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets sind Gehölzstrukturen vorhanden, die von der unteren Waldbehörde als Wald eingestuft werden. Die Planung sichert die Strukturen planungsrechtlich als Fläche für Wald. Die Waldfläche befindet sich in einem touristisch geprägten Raum und bleibt im Landschaftsbild erhalten. Die angrenzende Nutzung als Fußballgolfanlage besteht bereits. Eine weitere Nutzungsintensivierung ist nur in geringem Ausmaß geplant. Für die Forstwirtschaft ergeben sich keine Einschränkungen.

Zum Waldabstand siehe Kapitel 4.1.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Otterndorf führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei private Stellungnahmen eingegangen. Es wurden insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Anregungen eingereicht.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschreibung der Nutzung des Geltungsbereiches nicht der tatsächlichen Nutzung entspreche.

Entgegen der vorgebrachten Auffassung ist die Fläche von der Stadt Otterndorf nicht als Blühwiese angelegt worden. Insofern ist der Bestand als ackerbauliche Nutzung anzusetzen.

- Die Umsetzung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird in Frage gestellt.

Das Gebiet ist deutlich touristisch geprägt. So sind rund um die Gewässer fast ausschließlich Ferienhäuser vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Norden an ein touristisches Angebot an. Auch der Großraumparkplatz ist Teil der touristischen Infrastruktur. Auch im Süden steht direkt gegenüber dem Geltungsbereich ein Büro, welches Ferienhäuser vermarktet, und in rund 40 m Entfernung von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches aus beginnt ein größeres zusammenhängendes Ferienhausgebiet. Darüber hinaus kennzeichnet auch die Wegeinfrastruktur ein zusammenhängendes Gebiet. Auch wenn in der näheren Umgebung Dauerwohnen und ältere Siedlungsstrukturen vorhanden sind, ist die touristische Nutzung in dem Zusammenhang deutlich prägend. Die Planung trägt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung bei.

- Es wird der Aussage widersprochen, dass keine vergleichbaren Alternativflächen für die Planung zur Verfügung stehen würden.

Der Hinweis zu den Standortalternativen wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2017 wurde die Planung zur weiteren Ausweisung von Ferienhausgebieten aufgenommen. Dabei wurden mehrere Flächen im Bereich des Wasser- und Landschaftsparks geprüft, da hier das touristische Zentrum Otterndorfs mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen liegt. Mit der weiteren Ausweisung von Ferienhausgebieten sollte der Nachfrage an Ferienwohnungen in Otterndorf entsprochen werden.

Es wurden insgesamt vier Standorte untersucht, die auf der nachfolgenden abgebildeten Karte markiert sind. Standort 1 wurde bereits in 2017 verworfen, da er zum einen vergleichsweise weit von den touristischen Einrichtungen entfernt liegt und zudem auch als potentielle Erweiterung für den Campingplatz vorgehalten werden soll. In einer Bürgerversammlung im März 2018 wurden die verbliebenen Standorte vorgestellt. In einem anschließenden Workshop wurde deutlich, dass der Standort 2 von der weit überwiegenden Mehrheit der Bürger abgelehnt wurde, da er deutlich in die bestehenden Strukturen von Spielplatz und Großraumparkplatz eingreift und die Erholungsfläche am „Nordsee“ deutlich reduziert.

Für die verbliebenen Standorte 3 und 4 wurden in 2021 Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitpläne gefasst. Dabei wurde der Geltungsbereich für den Standort 4 deutlich reduziert. Der

nordwestlich gelegene Bereich am „Südsee“, der auch Steganlagen und Hausboote mit beinhaltet, entfiel, da auch hier Naherholungsflächen und insbesondere die Fläche für die Fußballgolfanlage deutlich beeinträchtigt würden. So verblieb der jetzige Geltungsbereich, der überwiegend Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch nimmt und das touristische Angebot somit erweitert, ohne die Naherholungsflächen zu schmälern.



Abbildung 6: Übersicht über die Standortprüfung der Stadt Otterndorf

- Kritisiert wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

Die Hergabe der landwirtschaftlichen Fläche beruht auf Freiwilligkeit. Der Eingriff in Boden wird über die Eingriffsregelung kompensiert. Die Stadt Otterndorf hat sich zu Gunsten der Entwicklung der touristischen Infrastruktur für eine bauliche Entwicklung der Fläche entschieden. Die Stadt hat erkannt aber die Ziele zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedung und Verkehr an. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die auf eine Minimierung der Versiegelung hinwirken, sodass die Belange der Klimafolgenanpassung berücksichtigt werden.

- Es wird auf die regelmäßige Sichtung von Fledermäusen hingewiesen.

Der Graben wird mit der Planung erhalten. Potentielle Quartiersbäume werden durch die Planung nicht gerodet. Es verbleiben Nahrungsflächen für die Fledermäuse auch nach Umsetzung der Planung.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Bebauung der vorhandenen Wurtten geäußert.

Mit Vertretern der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises hat am 23.08.2024 ein Ortstermin und ein weiterer Abstimmungstermin am 16.10.2024 stattgefunden. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wurde im Anschluss daran folgendes vermerkt (s. Schreiben der archäologischen Denkmalpflege, Hr. Dr. Hüser vom 17.10.2024): Der Bebauung wird nach Prüfung und Besprechung der Planunterlagen in der vorgesehenen Form zugestimmt. Die Wurtten bleiben im Bebauungsbereich sichtbar wahrnehmbar. Der Bau der Straße über die ersten zwei Wurtten hinweg (Fundstelle Otterndorf 49 und 50) sowie die Querung der Wurt Fundstelle Otterndorf 48 ist denkmalrechtlich möglich, allerdings wird für die Erdarbeiten eine fachliche Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven

beauftragt, um in dem Bodeneingriff den Aufbau der Wurtten zu dokumentieren. Die Stadt Otterndorf geht im Ergebnis davon aus, dass Belange des archäologischen Denkmalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

- Es werden Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes und einer ausreichenden Besonnung und Belichtung geäußert.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Berechnungen zur im Änderungsbereich geplanten Stellplatzanlage ergaben, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Immissionsort außerhalb des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten werden. Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes auf die Umgebung nicht notwendig.

Die Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,50 Meter. Überdies stehen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen eine Vielzahl an großen Bäumen, die bereits für Verschattung sorgen. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung zu rechnen.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung geäußert.

Im Rahmen der Planung wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt: Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Höhen erfolgt die Entwässerung über 2 Hauptstränge, die sich im nördlichsten Punkt der Planstraße treffen. Hieran angrenzend ist eine Fläche zur Rückhaltung vorgesehen. Von hier kann dann das Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung wird damit sichergestellt.

- Es werden die maximal zulässigen Gebäudelängen hinterfragt.

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Längenbegrenzung wird nicht angepasst, um eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung von Ferienhäusern zu ermöglichen.

- Es wird angeregt, dass die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern um die Angabe von Arten und Maßangaben ergänzt wird.

Mit der auf die Fläche bezogenen Festsetzung soll vordergründig auf den funktionellen Schutz der Gehölze abgezielt werden. Der Gehölzstreifen stärkt ökologische Belange, dient aber insbesondere auch dem Sichtschutz zwischen Wohngebäude und geplantem Ferienhausgebiet oder der Verschattung und Kühlung im Hochsommer. Die Bäume stehen auf privatem Grund des Nachbargrundstücks. Diese sind zu schützen. Eine Pflege, beispielsweise das Zurückschneiden von Ästen, ist weiterhin möglich. Eine individuelle Festsetzung von Bäumen und Sträuchern ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen / ökologischen Zielsetzung nicht vorgesehen. Die Begründung wird ergänzt. Eine bauseitige Bepflanzung ist nicht festgesetzt. Maßangaben werden ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen, deren Hinweise und Bedeutung für die Planung nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden.

- Der Landkreis Cuxhaven – Archäologische Denkmalpflege - hat auf Wurtten im Plangebiet hingewiesen. Sie würden als Kulturgut dem archäologischen Denkmalschutz unterliegen. Sie dürften nicht eingeebnet werden. Der Straßenzug würde idealerweise zwischen bzw. um die Wurtten geführt. Die Planungen der Straße und der Hausstandorte seien dringend im Vorfeld mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven abzustimmen.

Mit Vertretern der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises hat am 23.08.2024 ein Ortstermin und ein weiterer Abstimmungstermin am 16.10.2024 stattgefunden (s. Schreiben der archäologischen Denkmalpflege, Hr. Dr. Hüser vom 17.10.2024). Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wurde im Anschluss daran folgendes vermerkt: Der Bebauung wird nach Prüfung und Besprechung der Planunterlagen in der vorgesehenen Form zugestimmt. Die Wurtten bleiben im Bebauungsbereich sichtbar wahrnehmbar. Der Bau der Straße über die ersten zwei Wurtten hinweg (Fundstelle Otterndorf 49 und 50) sowie die Querung der Wurt Fundstelle Otterndorf 48 ist denkmalrechtlich möglich, allerdings wird für die Erdarbeiten eine fachliche Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven beauftragt, um in dem Bodeneingriff den Aufbau der Wurtten zu dokumentieren. Die Stadt Otterndorf geht im Ergebnis davon aus, dass Belange des archäologischen Denkmalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

- Der Landkreis Cuxhaven – Gesundheitsamt – hat auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.

Zur Entwurfsfassung wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darin wurden die Auswirkungen des Verkehrs- und Freizeitlärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlage auf die angrenzenden Bebauungen geprüft. Zudem wurde eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt.

- Der Beirat für Inklusion hat Hinweis zur Barrierefreiheit gegeben.

Vorgaben zur Barrierefreiheit werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt. Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt und für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

- Das Fachgebiet Kreisstraßen und Infrastruktur des Landkreises Cuxhaven weist darauf hin, dass mögliche Auswirkungen der Planung auf den Verkehr der Kreisstraße 4 zu untersuchen sind.

Die verkehrsplanerische Untersuchung wurde ergänzt. Darin wurde u.a. auch die Einmündung des Norderteiler Wegs in die Müggendorfer Straße (Kreisstraße K4) betrachtet. Die Gutachter haben die Qualität des Verkehrsablaufs ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Einmündung Müggendorfer Straße (K4) / Norderteiler Weg selbst bei Spitzenbelastungen, während der Zeiten höchster touristischer Nachfrage sowie nach der Realisierung der Vorhaben, in ihrer aktuellen Ausbauform bestens geeignet ist, den Verkehr reibungslos zu bewältigen. Die vorliegenden Daten lassen keine Erfordernisse erkennen, die einen infrastrukturellen oder baulichen Eingriff erfordern oder rechtfertigen würden. Die Begründung wurde entsprechend zur Entwurfsfassung ergänzt.

- Das Fachgebiet Gewässerschutz des Landkreises Cuxhaven weist darauf hin, dass das Plangebiet an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen ist.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt und für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

- Das Fachgebiet Wasserwirtschaft des Landkreises Cuxhaven weist darauf hin, dass ein Entwässerungskonzept zu erstellen und zum nordwestlich liegenden Graben ein Gewässerrandstreifen einzuplanen ist.

Das Entwässerungskonzept wurde überarbeitet. Vorgesehen ist ein Regenrückhaltebecken entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens kann über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und auch über privates Gelände erfolgen, da auf der sehr schmalen Fläche keine Ferienhäuser umgesetzt werden. Ein Gewässerrandstreifen ist hier nicht mehr erforderlich, da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um eine technische Anlage handelt. Östlich - außerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens – verbleibt der Graben. Dieses Teilstück des Grabens verläuft zum Teil innerhalb der festgesetzten Waldflächen. In den Waldflächen ist ein Graben zulässig. Der außerhalb der Waldfläche gelegene Teil des Grabens wird als Wasserfläche festgesetzt. Die Räumung des Grabens kann wie bislang auch aus nördlicher Richtung erfolgen. Die zeichnerische Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

- Das Fachgebiet Wasserwirtschaft des Landkreises Cuxhaven gibt Hinweise zur Verlegung der Druckrohrleitung.

Der Hinweis wurde für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

- Das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven regt an, dass die Gehölze entlang des Kanalufers zum Erhalt festgesetzt werden sollen.

Die Gehölze liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Stadt Otterndorf sieht von einer Festsetzung zum Erhalt der Gehölze ab. Der 5 m breite Streifen ist für die Gewässerunterhaltung erforderlich. Ein Erhalt der Gehölze steht unter Umständen der Gewässerunterhaltung und der Zugänglichkeit des Gewässers durch entsprechende Fahrzeuge entgegen.

- Das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven gibt Hinweise zu externen Kompensationsmaßnahmen.

Es werden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool Steinau Norderende (Medemstade) der Naturschutzstiftung Landkreis Cuxhaven umgesetzt. Die Planungsunterlagen werden entsprechend ergänzt.

- Das Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven regt eine Ergänzung der Festsetzung zu Photovoltaik-Anlagen an. Bäume und Sträucher sollen nicht entnommen oder eingekürzt werden, um die Verschattung für Anlagen zu reduzieren.

Die Anregung ist nicht nachvollziehbar. § 39 V BNatSchG regelt den Zeitraum (1. März – 30. Sep) zur Pflege von Bäumen. Die dort definierten zulässigen Form- und Pflegeschritte regeln lediglich zulässige Ausnahmen von diesem Pflegezeitraum. Eine generelle Unzulässigkeit der Entnahme/ Einkürzung von Bäumen mit dem Ziel einer bestmöglichen Auslastung von PV-Anlagen lässt sich aus diesem Paragraphen aus Sicht der Stadt nicht ableiten.

- Das Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. im nahen Umfeld Wald befindet und verweist auf das Ziel Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 im RROP 2012, wonach mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel müsse ergänzt werden.

Der Hinweis wird beachtet. In der Planung (Kapitel 4.1) erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Ziel.

- Das Amt für Bauaufsicht und Regionalplanung des Landkreises Cuxhaven weist auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz hin.

Die Hinweise werden beachtet. Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des bundesweiten Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerischen Belangen. Die Planungsunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt Hinweise zum Schutzgut Boden. Eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Begründung wird um Hinweise zum Bodenschutz ergänzt. Ein Hinweis zu den schutzwürdigen Böden ist bereits Teil der Begründung.
- Die EWE Netz GmbH gibt Hinweise für die Erschließungsplanung, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen wurden.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 10 BauNVO werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Ferienhausgebietes zu schaffen. Zulässig sind neben Ferienhäusern auch Betriebe, die für den Betrieb der Anlage erforderlich sind, sowie Nebenanlagen wie insbesondere Anlagen für erneuerbare Energien, um § 2 EEG nachzukommen:

- Ferienhäuser als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Verwaltungseinrichtungen sowie Dienstleistungsbetriebe für den Betrieb von Ferienwohnungen
- Nebenanlagen für den Betrieb von Ferienwohnanlagen, inkl. Anlagen für erneuerbare Energien

Gemäß § 10 BauNVO wird das Sondergebiet SO 3, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Ziel ist es, dass der ruhende Verkehr auf einer Stellplatzfläche untergebracht wird, um die Erholungsnutzung im Gebiet zu steigern. Aus verkehrlichen Gründen sollen keine Stellplätze von Nutzungen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Zulässig sind oberirdische Stellplatzanlagen, nur zur Deckung des in den SO 1 und SO 2 verursachten Stellplatzbedarfes und Nebenanlagen für den Betrieb von Ferienwohnanlagen, inkl. Anlagen für erneuerbare Energien.

Im SO 3 können Nebenanlagen untergebracht werden, die das Ortsbild im übrigen Teil des geplanten Ferienhausgebietes stören. Ggf. kann es auch Synergieeffekte zwischen den Nutzungen geben. Es sind somit explizit Anlagen für erneuerbare Energien, aber auch Trafo-Stationen oder Müllsammelstellen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die pro Baugebiet gilt. Die Fläche wird durch die vorhandenen Straßen, das Gewässer und die Gehölzbestände begrenzt. Auch vor dem Hintergrund der gewünschten Begrenzung der Flächeninanspruchnahme soll die Fläche optimal ausgenutzt werden können. Um das Maß der Versiegelung zu begrenzen, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 30 vom Hundert begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies ermöglicht die Umsetzung kleinerer Ferienhäuser und begrenzt gleichzeitig die Versiegelung im Plangebiet.

Um die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude inklusive Terrassen zu begrenzen, wird festgesetzt, dass diese im SO 1 je Ferienhaus maximal 110 m² und im SO 2 je Ferienhaus maximal 100 m² betragen darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann im SO 3 die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise um 0,2 bis insgesamt 1,0 überschritten werden, sofern über einer offenen Stellplatzanlage eine Photovoltaik-Anlage realisiert werden. Gemäß § 17 BauNVO darf für Ferienhausgebiete die Grundflächenzahl von 0,4 für Hauptgebäude (GRZ I) bzw. 0,6 für Hauptgebäude inklusive Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) nicht überschritten werden. Im SO 3 soll der Stellplatzbedarf des SO 1 und des SO 2 untergebracht werden, sodass hier zwangsläufig höhere Grundflächenzahlen erforderlich sind und es sich nicht um die eigentlichen Ferienhausgebiete handelt. Die Grundflächenzahlen des SO 1 und des SO 2 bleiben dadurch hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen für Grundflächenzahlen mit 0,3 deutlich zurück. Werden die Grundflächenzahlen der drei Sondergebiete gemittelt auf die gesamte Baugebietsfläche im Geltungsbereich bezogen, liegt das Ergebnis ebenfalls deutlich unter dem Orientierungswert für Ferienhausgebiete. Die GRZ II beträgt dann aufgerundet nur 0,36. Die Gemeinde berücksichtigt somit die Flächensparziele des Bundes und ermöglicht gleichzeitig einen verkehrsberuhigten Ferienwohnbereich und die Umsetzung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt in den Sondergebieten eine Firsthöhe von 5,50 m und eine Traufhöhe von 3,00 m, jeweils als Höchstmaß.

Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Planstraße, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Für die Planstraße liegt bereits ein Deckenhöhenplan für die Ausbauplanung vor, der Anlage zum Bebauungsplan ist. Der untere Bezugspunkt ist damit hinreichend bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet soll eine kleinteilige Bauweise umgesetzt werden, die sich in den Bestand einfügt und sich der Erholungsfunktion am Standort unterordnet.

Zulässig sind Einzelhäuser zur Umsetzung kleinerer Ferienhäuser. Die Länge der Gebäude wird begrenzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 15 m zulässig sind.

6.4 Straßenverkehrsfläche, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet wird öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5,25 m bis 6,00 m festgesetzt. Für den Straßenring soll eine Einbahnregelung umgesetzt werden, sodass die Straßenbreite hier geringer sein kann als im Zufahrtsbereich. Zudem sind Stellplätze im SO 3, in der Eingangssituation zum geplanten Ferienhausgebiet, umzusetzen, sodass der zukünftige Verkehr auf der Planstraße reduziert wird. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in der festgesetzten Stellplatzfläche im SO 3 zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser. Ziel der Planung ist die Realisierung eines Ferienhausgebietes, das zur Erholung dient und daher möglichst freigehalten werden soll von baulichen Anlagen. Dauerwohnen ist nicht gestattet, sodass sich auch keine Erforderlichkeit für Garagen ergibt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem entsprechend 5 m breiten schraffierten Bereich entlang der Böschungsoberkante Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie jegliche Form der Versiegelung nicht zulässig. Der Bereich dient der Unterhaltung des Gewässers.

6.5 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Fuß- und Radwegeverbindung wird der vorhandene Uferbereich des Gewässers als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Der Verlandungsbereich wird nachrichtlich als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG übernommen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze, Zuwegungen sowie Fuß- und Radwege nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Schotterrasen, Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Stellplätze, über denen eine Photovoltaikanlage installiert wird. Die Versiegelung soll aus ökologischen Gründen möglichst begrenzt und die Durchlässigkeit von Böden gesteigert werden. Der Bebauungsplan lässt verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten zu, da sich die Anforderungen an die Befestigung von Zuwegungen, Stellplätzen oder sonstigen Wegen unterscheidet.

6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einreihige Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Bestehende Gehölze sind von der Pflanzvorschrift ausgenommen. Die Pflanzware ist in Anlehnung an die Pflanzliste auszuwählen. Das Plangebiet soll insbesondere entlang von Verkehrsflächen eingegrünt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist in Anlehnung an die Pflanzliste auszuwählen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme an Hitzetagen ist Verschattung auf meist großflächig versiegelten Stellplatzanlagen von Bedeutung.

Sofern Stellplätze mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden, können ausnahmsweise auch Sträucher oder Bäume an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in naher Umgebung des Geltungsbereiches gepflanzt werden. Die Stadt Otterndorf gibt der Stärkung der erneuerbaren Energien an dieser Stelle Vorrang. Die Anpflanzung von Bäumen würde einer gute Ausnutzbarkeit der solaren Energie durch Verschattung entgegenstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den Sondergebieten je Ferienhaus ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein freiwachsender Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist in Anlehnung an die Pflanzliste auszuwählen. Das Plangebiet soll durchgrünt und der Erholungswert gesteigert werden. Die Gehölze müssen im Geltungsbereich gepflanzt werden.

Die nachfolgend dargestellte Pflanzliste stellt standortgerechte Arten dar, die für die Umsetzung der Pflanzvorschriften in Betracht kommen.

Pflanzliste		
deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität: mindestens
<i>großkronige Laubbäume</i>		
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Silberweide	<i>Salix alba</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
<i>Bäume 2. Ordnung und Sträucher</i>		
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	verpflanzte Heister, Höhe 150 cm
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	2 x verpflanzt, Höhe 80 cm
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	

6.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Plangebiet die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Kronentrauf- und Wurzelbereiche sind von jeglicher Überbauung, auch von Nebenanlagen, von Versiegelungen jeglicher Art, von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Materiallagerungen (auch Kompost) freizuhalten. Es ist eine extensive Pflege mit einer 1 bis 2 mal jährlichen Mahd ab Juli unter Abfuhr des Mähgutes umzusetzen. Die Entnahme oder Einkürzung von Bäumen mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaik-Anlagen zu reduzieren, ist unzulässig.

Mit der auf die Fläche bezogenen Festsetzung soll vordergründig auf den funktionellen Schutz der Gehölze abgezielt werden. Der Gehölzstreifen stärkt ökologische Belange, dient aber insbesondere auch dem Sichtschutz zwischen Wohngebäude und geplantem Ferienhausgebiet oder der Verschattung und Kühlung im Hochsommer. Die Bäume stehen auf privatem Grund des Nachbargrundstücks. Diese sind zu schützen. Eine Pflege, beispielsweise das Zurückschneiden von Ästen, ist weiterhin möglich.

6.9 Fläche für Wald

Der im Geltungsbereich vorhandene Waldbestand wird planungsrechtlich gesichert. Grundlage für die Festsetzung ist die Bestandsaufnahme der unteren Waldbehörde.

6.10 Fläche für Versorgungsanlagen

Für die Umsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

6.11 Immissionsschutz

Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung werden die folgenden Festsetzungen getroffen und die gutachterlichen Empfehlungen umgesetzt:

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I bis V für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

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

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Ferienhausgebiet Norderteiler Weg“.

Dachneigung und Dacheindeckung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dacheindeckung wurden aus dem Bestand abgeleitet. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild zur Steigerung der Attraktivität des Ferienhausgebietes.

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad für Hauptgebäude und mindestens 10 Grad für Nebenanlagen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude und Nebenanlagen ist mit roten bis rotbraunen Ton- oder Betonziegel, in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 oder 8004, herzustellen. Zwischentöne sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Energetische Anlagen sowie Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen.

Fassadengestaltung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Zulässig sind nur farbig behandelte Putz- oder Holzfassaden sowie rotes Verblendmauerwerk. Die örtliche Bauvorschrift wurde aus dem Bestand abgeleitet. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild zur Steigerung der Attraktivität des Ferienhausgebietes.

Einfriedung (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedungen sind nur mit lebenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis in eine Höhe von maximal 1,30 m oder mit Gräsern zulässig. Die örtliche Bauvorschrift wurde aus dem Bestand abgeleitet. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild zur Steigerung der Attraktivität des Ferienhausgebietes. Durch die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen wird ein offener Charakter erzeugt.

Nicht überbaute Grundstücksfläche (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen, Kiesschüttungen und ähnlichem freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 12.733 m² auf.

Sondergebiet SO 1 Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.642 m ² 51 m ²
Sondergebiet SO 2 Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Davon: Fläche für den Erhalt	7.108 m ² 159 m ² 365 m ²
Sondergebiet SO 3	859 m ²
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	100 m ²
Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, RRB	292 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.469 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	108 m ²
Wasserflächen	66 m ²
Flächen für Wald	89 m ²

8.2 Städtebauliche Verträge

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag mit dem Projektierer zur Umsetzung des touristischen Konzepts geschlossen. Zweck der Ferienhäuser ist es, diese an einen wechselnden Personenkreis zu vermieten. Es werden unter anderem Regelungen zur Erschließung, zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Baubeginn und zur Baudurchführung getroffen.

8.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 95 „Ferienhausgebiet Norderteiler Weg“ beige-
fügt.

Otterndorf den

Der Stadtdirektor

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Otterndorf stellt den Bebauungsplan Nr. 95 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Ferienhäusern zu schaffen. Parallel wird die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Stadt verzeichnet eine positive Entwicklung als Tourismusstandort, sodass die Kapazitäten für Übernachtungen weiter ausgebaut werden sollen.

Im 12.733 m² großen Geltungsbereich werden folgende Flächen festgesetzt:

Sondergebiet SO 1	2.642 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	51 m ²
Sondergebiet SO 2	7.108 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	159 m ²
Davon: Fläche für den Erhalt	365 m ²
Sondergebiet SO 3	859 m ²
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	100 m ²
Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, RRB	292 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.469 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	108 m ²
Wasserflächen	66 m ²
Flächen für Wald	89 m ²

Weiterhin werden im gesamten Plangebiet auf 6.170 m² drei Wurtten als Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz dienen, nachrichtlich dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die Stadt Otterndorf hat im Rahmen einer Flächenanalyse festgestellt, dass keine Baugrundstücke oder Baulücken in vergleichbarer Größenordnung im Stadtgebiet vorhanden sind. Überdies ist es Ziel der Stadt Otterndorf, dass durch das Ferienwohnen das Dauerwohnen nicht beeinträchtigt wird. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten im Bereich der Seen Achtern Diek und Südsee wird der Belang der Schaffung von Ferienhausgebieten höher gewichtet als die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete zur Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ fest. Dies fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur aus Ferienhäusern ein. Mit schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebenen Nutzungen ist nicht zu rechnen. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens können Kap. 2.2.6 entnommen werden.

Störfallbetriebe bestehen im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht und werden im Geltungsbereich auch künftig nicht zulässig.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Durch die örtlichen Bauvorschriften, die Festsetzung zur maximalen Höhe sowie die Erhalt- und Anpflanzflächen in den Randbereichen gliedert sich das geplante Baugebiet an die Siedlungsstrukturen an.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Knapp 1 km nördlich beginnt außendeichs das FFH-Gebiet „Untereibe“ (Nr. 2018-331). Das 18.775 ha große Gebiet umfasst das Elbeästuar mit den Lebensraumtypen Brack- und Süßwasserwatten, Röhrichte, feuchten Weidelgras-Weiden, kleinflächig außerdem Weiden-Auwaldfragmente, Salzwiesen, artenreiche Mähwiesen, Hochstaudenfluren und Altarme. FFH-Arten sind verschiedene Fisch- und Neunaugearten sowie Fischotter, Seehund, Schweinswal und Schierling-Wasserfenchel. Zwischen Geltungsbereich und FFH-Gebiet befinden sich der Deich, die touristisch genutzten Seen sowie touristisch intensiv genutzte Siedlungsstrukturen.

Die bestehenden Gehölze und das Röhricht an den Wasserflächen werden als Puffer zwischen diesen Biotopen und dem geplanten Baugebiet erhalten. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden daher voraussichtlich nicht aus der Planung abgeleitet.

Rund 1,3 km nordöstlich liegt das 16.702 ha große EU-Vogelschutzgebiet „Untereibe“ (DE2121-401). Dieses ist in Teilen ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung und stellt ein wichtiges niedersächsisches Brut- und Rastgebiet, insbesondere als Winterrastplatz und Durchzugsgebiet für nordische Gänse und andere Wasservögel sowie Limikolen und als Brutplatz für Arten des Grünlands, der Salzwiesen und Röhrichte, dar. Aufgrund der Distanz und der zwischenliegenden Bebauung sowie des geringen Wirkradius der Planung werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des EU-VSG aus der Planung abgeleitet.

Von einer Natura 2000-Verträglichkeit ist somit auszugehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Flächen für die Innenentwicklung stehen wie in Kap. 2.4 beschrieben nicht zur Verfügung. Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt und bleibt damit hinter der gesetzlichen Obergrenze von 0,4 zurück. Die GRZ darf um 30 von Hundert überschritten werden, weshalb auch die max. zulässige Versiegelung vorliegend enger begrenzt wird. Die künftig zulässige Versiegelung im Geltungsbereich bedingt einen Verlust aller Bodenfunktionen in den vollständig versiegelten Bereichen. Dieser erhebliche Eingriff wird kompensiert.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht umgenutzt. Die Ackerfläche als (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Fläche geht bei Umsetzung der vorliegenden Planung jedoch dauerhaft verloren. Andere Flächen zur Innenentwicklung oder Nachverdichtung stehen jedoch nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung (siehe Kap. 2.4).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. veränderte Niederschlagsmuster, steigende Durchschnittstemperaturen) werden folgende Festsetzungen getroffen, die unter anderem die Verbesserung des Mikroklimas (durch Verdunstung/ Kühlung über Freiflächen und Gehölze, durch Verschattung etc.) und die Versickerung von Niederschlägen zum Ziel haben:

- Max. Versiegelung in Ferienhausgebieten bleibt hinter den gesetzlichen Obergrenzen zurück
- Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Erhalt des Grabens und Erweiterung um eine Rückhaltefläche
- Erhalt des Waldes
- Flächen für den Erhalt von Gehölzen sowie Anpflanzflächen
- Grünfläche zum Erhalt des Röhrichts

Die Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen dienen ebenfalls dem Klimaschutz. Zudem gilt der § 32a NBauO, gemäß welchem ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² mit Photovoltaikanlagen zu mind. 50 % auszustatten sind. Aufgrund der Regelung über die NBauO sind keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die Ackerbrache wird bei Umsetzung der Planung vollständig überprägt, womit der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden ist. Die künftig mögliche Versiegelung bedingt zudem einen vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden kompensiert.

Der Großteil der bestehenden Gehölze kann mit der Planung erhalten werden. Die Planung sichert die durch die Waldbehörde abgegrenzte Waldfläche planungsrechtlich als Fläche für Wald. Zudem werden weitere Anpflanzflächen festgesetzt, die auch künftig als Lebensraum dienen können. Der Kanal wird durch die Planung aufgrund des Erhalts der puffernden Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Auch der Graben bleibt erhalten und wird durch die Rückhaltefläche ergänzt.

Die gärtnerisch zu gestaltenden verbleibenden Freiflächen auf den künftigen Grundstücken können ebenfalls einen Lebensraum, insbesondere für ökologisch weniger anspruchsvolle Arten, darstellen.

Das Landschaftsbild wird durch die Verringerungsmaßnahmen (Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen, festgesetzte Höhe sowie örtliche Bauvorschriften) nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Der Verlandungsbereich mit Röhricht inkl. Gehölzen im Nordwesten des Geltungsbereiches entlang des Südsees ist ein geschütztes Biotop. Dieser Biotoptyp wird durch die festgesetzte Grünfläche durch die Planung geschützt.

Circa 900 m nördlich befindet sich das 8.455 ha große Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 336). Rund 1,3 km nordöstlich besteht das 1.804 ha große NSG „Hadelner und Belumer Außendeich“ (NSG LÜ 100). Beide NSG umfassen Teile des o. g. FFH-Gebiets „Untere Elbe“ und Teile des gleichnamigen Vogelschutzgebietes. Der besondere Schutzzweck umfasst die Erhaltung und Entwicklung der o. g. FFH-Lebensräume und FFH-Arten sowie der europäischen Vögel (insbesondere Wasservögel, einige Offenlandarten). Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnungen beziehen sich allesamt auf die Flächen der NSG selbst und werden durch die Planung nicht berührt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

In einem Gutachten der T&H Ingenieure (2024) wurden Immissionen durch Verkehr, die Fußballgolfanlage sowie den geplanten Stellplatz im Geltungsbereich ermittelt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Verkehr: Die Berechnungen ergaben zur Tagzeit/ Nachtzeit Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 10 dB/ 12 dB und des Grenzwertes um bis zu 6 dB/ 8 dB. Der Orientierungswert kann ab einer Entfernung von ca. 20 m zur Tagzeit und 34 m zur Nachtzeit zur südöstlichen Baugrenze eingehalten werden. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Maßnahmen werden aufgrund der Örtlichkeit/ Ortsbild nicht favorisiert. Die Schallgutachter haben daher Lärmpegelbereiche ausgearbeitet und einen Bereich abgegrenzt, in dem Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich sind. Die Gutachter haben jedoch empfohlen, für den gekennzeichneten Bereich eine stärkere Gewichtung auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außen Geräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden.

Fußballgolfanlage: Die Berechnungen ergaben, dass auch an der nordwestlichen Baugrenze die Richtwerte selbst bei einer Berücksichtigung der sonntäglichen Ruhezeiten unterschritten werden.

Geplante Stellplätze: Die Immissionsrichtwerte werden außerhalb des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten. Für die geplanten Ferienhäuser im Plangebiet kann es nachts zu einer Überschreitung kommen. Für stellplatznahe Grundstücke empfehlen die Gutachter die Errichtung einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand oder eine angepasste Grundrissgestaltung mit Schlafräumen auf der westlichen oder nördlichen Gebäudeseite.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

In den zukünftig versiegelten Bereichen kommen die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen. Mit der Kleimarsch und dem Sehr tiefen Gley sind Bodentypen betroffen, die aufgrund ihrer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden liegen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, welcher kompensiert wird.

Die Wurten sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Die flachen Hügelstrukturen der drei Wurten werden im Ortsbild erhalten, indem sie zum Teil zusätzlich erhöht werden, was dem Schutz der Wurtenkörper dient. Für die Erdarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven beauftragt. Die Stadt Otterndorf geht im Ergebnis davon aus, dass Belange des archäologischen Denkmalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Der westlich gelegene Kanal wird erhalten. Die bestehenden Gehölze werden ebenfalls nicht überplant und können künftig als Puffer zwischen Bebauung und Gewässer dienen. Auch der Graben im Nordwesten des Geltungsbereiches wird mit der Planung erhalten. Hier ist angrenzend im Bebauungsplan eine Fläche zur Rückhaltung festgesetzt, in welche das anfallende Oberflächenwasser über zwei Hauptstränge, die sich im nördlichsten Punkt der Planstraße treffen, abgeleitet wird.

Durch die begrenzte Versiegelung und die geringe Grundwasserneubildungsrate werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers aus der Planung abgeleitet.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]

Der nordwestlich gelegene Gehölzbestand wurde als Wald eingestuft. Die Traufbereiche ragen über dem Graben im Nordwesten des Geltungsbereiches in diesen hinein. Die Traufbereiche werden als Wald erhalten.

Der empfohlene Abstand zum Wald wird allerdings unterschritten. Ein stufenreicher Waldrand hat sich hier jedoch nicht entwickelt, da die Fläche im Geltungsbereich lange Zeit als Ackerfläche genutzt wurde und angrenzend ein Graben verläuft. Dieser puffernde Graben wird mit der Planung erhalten. Zudem befindet sich der Wald in einem touristisch intensiv genutzten Bereich. Eine ungestörte Entwicklung kann in diesem Bereich nicht erfolgen. Teilweise bestehen die Waldflächen nur (noch) aus wenigen Baumreihen. Natürlich entwickelte Waldränder mit allen entsprechenden Elementen sind damit an vielen Stellen nicht vorhanden. Eine forstliche Nutzung besteht nicht bzw. nur stark eingeschränkt. Vorliegend wird zusammenfassend von bereits eingeschränkten Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen und somit von keiner erheblichen zusätzlichen Störung des Waldes durch die Planung ausgegangen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, 2013)

Gemäß Karte 5 sind sowohl der See Achtern Diek als auch der Südsee naturferne Freizeitgewässer, die unter anderem zum Schwimmen, Segeln und Surfen genutzt werden.

- Der Südsee wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die angrenzenden Gehölzstrukturen und das Röhricht als Puffer zum Plangebiet bestehen bleiben.

Auch die Freizeitfunktion des Sees wird durch das neue Ferienhausgebiet nicht beeinträchtigt.

Gemäß Karte 7 wird im Geltungsbereich die Entwicklung von Gehölzstrukturen angestrebt.

- Der Großteil der Gehölze bleibt mit der Planung erhalten. Zudem werden Anpflanzflächen gen Osten und gen Parkplatz festgesetzt, wodurch neue Gehölzstrukturen entwickelt werden.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes (Fortschreibung 2013) und für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1) ist gemäß LRP im Geltungsbereich gering.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁶, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der*

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Im Folgenden wird sich auf die Potentialeinschätzung von BIOS (2024) bezogen:

Brutvögel: Durch die umgebenden touristischen Nutzungen ist überwiegend von einem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten auszugehen. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Strauchbestände im Nordwesten weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden.

Einzelne, größere Laubbäume (BHD > 30 cm) können zudem als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern dienen. Bäume mit entsprechenden Qualitäten werden durch die Planung jedoch erhalten.

Röhrichtbrüter könnten am Südsee vorkommen. Dieser Lebensraum bleibt mit der Planung ebenfalls bestehen.

Die Ackerbrache ist aufgrund der umgebenden Gehölze als Lebensraum für Wiesenbrüter auszuschließen.

Fledermäuse: In den älteren Bäumen (BHD > 25 cm) können Sommerquartiere von gehölzwohnenden Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich selbst werden jedoch keine Bäume mit entsprechenden Quartiersqualitäten durch die Planung beseitigt. Winterquartiere sind aufgrund fehlender Quartiersqualitäten auszuschließen.

Amphibien: Ein Vorkommen von streng geschützten Arten ist gemäß Potentialeinschätzung unwahrscheinlich, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es könnten Wanderbeziehungen zwischen Ackerbrache bzw. dem Graben und dem Kanal/ Südsee bestehen. Die Gewässer und die puffernden Gehölze bleiben als Lebensstätten erhalten.

Reptilien: Aufgrund des dichten Bewuchses der Ackerbrache und des Fehlens von Offenboden, Totholz etc. ist nicht von einem Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten zu rechnen.

Libellen: Streng geschützte Arten sind gemäß Potentialanalyse nicht zu erwarten.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung der Habitate einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauarbeiten besetzte Niststätten durch die Baufeldfreimachung betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung der Baufeldfreimachung, auch von Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien sind die vorhandenen Gewässer mit Amphibien-schutzzäunen während der Bauphase zu schützen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im Allgemeinen ist während der Bauarbeiten von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Nutzflächen) möglich. Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch die angrenzenden touristischen Nutzungen ist von einem Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten auszugehen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzungen auszugehen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder eine ökologische Baubegleitung (s. o.) sichergestellt werden. Eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Lebensstätten wird aus der Planung nicht abgeleitet.

Fazit

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Vogelbrut-/Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung, ggf. ökologische Baubegleitung) zu berücksichtigen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen. Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt



Abbildung 7: Biotoptypenkarte

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2021) erfasst. Die im Geltungsbereich bestehenden Biotoptypen sind fett gedruckt.

WU	<p>Erlenwald entwässerter Standorte</p> <p>Im Nordwesten besteht ein Erlenwald entwässerter Standorte, dessen Kronentraufbereiche teilweise in den Geltungsbereich hineinragen. Es dominiert Erle, untergeordnet findet sich Weide. In der Strauchschicht findet sich unter anderem Weißdorn und Hartriegel.</p>
HBA	<p>Baumreihe</p> <p>Baumreihen (teilweise mehrreihig) finden sich an den entlang der Gewässer an der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Am Kanal dominiert Erle, auch Weiden sind zu finden.</p> <p>Auch im Norden trennt eine Baumreihe aus älteren Bäumen den Geltungsbereich von der nördlich gelegenen Bebauung.</p>
HBE	<p>Einzelbaum/ Baumgruppe</p> <p>Im Westen des Geltungsbereiches bestehen zwischen Radweg und Ackerbrache eine ältere Weide und eine Zwillingserle.</p> <p>Im Nordwesten am Gewässer finden sich eine Gruppe aus jungen Erlen sowie eine mehrstämmige alte Weide als Teil des Verlandungsbereichs.</p>
FG	<p>Graben</p> <p>Die östlich verlaufende Straße wird von einem Graben begleitet, der sich um das Freizeitgrundstück gabelt.</p>
FGu	<p>Grabenmulde, zeitweise trockenfallend</p> <p>Zwischen Ackerbrache und Straße befindet sich eine Grabenmulde, die nur zeitweilig Wasser führt. Die Mulde ist mit Schilf bewachsen.</p>
FGR	<p>Nährstoffreicher Graben</p> <p>Im Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft entlang der Hecke ein nährstoffreicher, breiter Graben. Der Graben ist mit Schilf bewachsen.</p>
FKK	<p>Kleiner Kanal</p> <p>Unmittelbar westlich verläuft ein Stichkanal Richtung nordwestlich bestehenden Südsee.</p>
VER §	<p>Verlandungsbereich nährstoffreicher Gewässer mit Röhricht</p> <p>Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche mit Schilfröhricht im Verlandungsbereich des Südsees. Das Biotop ist gesetzlich geschützt.</p>
UH	<p>Halbruderale Gras- und Staudenflur</p> <p>Im Zentrum der Ackerfläche befindet sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur auf einer Wurt (Denkmal).</p>

Auch der Parkplatz im Süden wird durch Gras- und Staudenfluren begleitet. Südlich besteht eine solche Flur auf einem Wall.

Aw	<p>Wiesenartige Ackerbrache</p> <p>Der Großteil des Geltungsbereiches ist durch eine Ackerfläche geprägt, die bereits aus der Nutzung genommen wurde und sich als Grünbestand (Gräser, Kräuter) entwickelt hat.</p>
EOS	<p>Spalierobstplantage</p> <p>Weiter östlich befindet sich eine Obstplantage. Der nördliche Teil der Plantage war zum Zeitpunkt der Kartierung gerodet.</p>
GR	<p>Scherrasen</p> <p>Scherrasen findet sich überwiegend an der östlich verlaufenden Straße sowie an dem Fuß- und Radweg, der durch den Geltungsbereich verläuft.</p>
GR/PSZ/NRS	<p>Scherrasen/ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage/ Schilf-Landröhricht</p> <p>Nordwestlich und weiter nördlich befindet sich eine Fußballgolfanlage, die überwiegend von Scherrasen geprägt ist. Die tieferliegenden Bereiche sind von Schilf-Landröhricht bewachsen.</p>
OE	<p>Einzelhausbebauung</p> <p>Südlich der südlich verlaufenden Straße befindet sich ein Holzhaus, welches für touristische Zwecke genutzt wird.</p>
OE/PHG	<p>Einzelhausbebauung/ Hausgarten mit Großbäumen</p> <p>Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Einzelhaus, welches von einem großen Garten mit Altbäumen umgeben ist.</p>
PHF	<p>Freizeitgrundstück</p> <p>Östlich besteht ein Grundstück mit einer Laube und Schuppen. Das Grundstück ist neben Scherrasenflächen vor allem durch diverse Bäume geprägt.</p>
OKZ	<p>Sonstige Anlage zur Energieversorgung</p> <p>Südlich der südlich verlaufenden Straße befindet sich eine Anlage zur Energieversorgung.</p>
OVWs	<p>Weg, geschottert</p> <p>Im Westen des Geltungsbereiches führt ein geschotterter Fuß- und Radweg entlang des Kanals und im weiteren Verlauf entlang des Südsees. Hier gabelt sich der Radweg und führt über eine Brücke Richtung Südwesten.</p>
OVS	<p>Straße</p> <p>Unmittelbar östlich verläuft die Straße „Norderteiler Weg“. Südlich verläuft die Straße „Neu-Seeland“, die über eine Brücke Richtung südwestlich gelegenes Ferienhausgebiet führt.</p>
OVPs	<p>Parkplatz, geschottert</p> <p>Im Süden befindet sich ein kleiner Parkplatz, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht. Der Parkplatz ist geschottert.</p>

Fauna⁷:

Brutvögel: Durch die umgebenden touristischen Nutzungen ist überwiegend von einem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten auszugehen. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Strauchbestände im Nordwesten weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden.

Einzelne, größere Laubbäume (BHD > 30 cm) können zudem als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern dienen. Röhrichtbrüter könnten am Südsee vorkommen.

Die Ackerbrache ist aufgrund der umgebenden Gehölze als Lebensraum für Wiesenbrüter auszuschließen.

Fledermäuse: In den älteren Bäumen (BHD > 25 cm) können Sommerquartiere von gehölzwohnenden Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden. Winterquartiere sind aufgrund fehlender Quartiersqualitäten auszuschließen.

Amphibien: Amphibien können insbesondere an den Gewässern vorkommen. Es könnten Wanderbeziehungen zwischen Ackerbrache bzw. dem Graben und dem Kanal/ Südsee bestehen.

Reptilien: Aufgrund des dichten Bewuchses der Ackerbrache und des Fehlens von Offenboden, Totholz etc. ist nicht von einem Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten zu rechnen.

Libellen: Streng geschützte Arten sind gemäß Potentialanalyse nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen sind nicht ersichtlich. Möglich ist eine Umnutzung zur Parkanlage, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Je nach Ausprägung des Parks könnte dieser eine andere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einnehmen als die Ackerbrache.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich ist größtenteils unversiegelt. Eine Ausnahme bilden der Fuß- und Radweg im Nordwesten sowie der Parkplatz im Süden, welche teilversiegelt sind.

Gemäß Baugrunduntersuchung besteht der geologische Untergrund aus oberflächennahem Auenlehm und Klei. Unterlagert werden diese von Feinsanden in verschiedenen Ausprägungen. Das Grundwasser stand im März 2024 zwischen -0,45 m NHN und +1,05 m NHN an und somit deutlich höher als im August 2021. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden kann sich ein Stauwasserstand bis an die Geländeoberfläche ausbilden.⁸

Gemäß Bodenkarte (1:50.000) steht im Westen des Geltungsbereiches als Bodentyp Sehr tiefer Gley, im Osten Mittlere Kleimarsch an. Beide Bodentypen liegen aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Altlasten sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht bekannt.⁹

⁷ BIOS (2024)

⁸ Ingenieurgruppe PTM (2024)

⁹ LBEG: NIBIS

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen sind nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Als Oberflächengewässer ist der unmittelbar westlich gelegene Kanal zu nennen, der zum Südsee führt. Weiter nördlich besteht der See Achtern Diek. Im Nordwesten reicht ein breiter, schilfbewachsener Graben in den Geltungsbereich hinein. Im Nordosten befindet sich eine zeitweilig wasserführende Grabenmulde entlang der Straße.

Der Geltungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper „Land Hadeln Lockergestein“ mit einem gemäß Wasserrahmenrichtlinie mengenmäßig und chemisch guten Zustand. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt zwischen > 0 und 50 mm/a, im Süden kleinflächig zwischen > 50 und 100 mm/a.¹⁰

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass das Stadtgebiet Otterndorf in einem von den Gezeiten beeinflussten Gebiet liegt.¹¹

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums mit ganzjährig guten Austauschbedingungen sowie seltenen und wenig intensiven bioklimatischen Belastungssituationen mit Ausnahme des Windstresses.¹²

Der mittlere Niederschlag beträgt etwa 820 mm pro Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur im Plangebiet liegt bei 9,6 °C.

Daten zur lufthygienischen Situation liegen zum Plangebiet nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

¹⁰ LBEG: NIBIS

¹¹ MU: Umweltkarten

¹² Mosimann et al. (1999)

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich selbst ist durch den Acker geprägt.

Gen Norden und Westen schirmen Gehölzbestände das nördlich gelegene Haus sowie die Wasserflächen (Seen, Kanal) ab. Östlich befindet sich jenseits der Straße eine von Gehölzen eingerahmte Obstplantage. Im Süden sowie weiter südwestlich befindet sich jenseits einer weiteren Straße eine lockere Bebauung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Landschaftsbild könnte sich bei einer Umnutzung als Park durch potentielle Gehölzpflanzungen etc. verändern.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wohnnutzungen oder Arbeitsstätten. Der Geltungsbereich liegt in einem touristisch intensiv genutzten Gebiet.

Störfallbetriebe befinden sich im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nutzung als Park, wie es im FNP dargestellt ist, würde der Fläche die Funktion der Erholung zukommen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Änderungsbereich befinden sich drei Wurtten als kulturhistorische Denkmäler.

Als sonstige Sachgüter sind die landwirtschaftliche Nutzfläche (sofern sie wieder einer Nutzung zugeführt würde) sowie der Fuß- und Radweg im Nordwesten zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Entwicklungen bezüglich der Wurt sind nicht absehbar.

Bei einer Umnutzung (Acker in Park) würde die landwirtschaftliche Fläche als sonstiges Sachgut dauerhaft verloren gehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung.

Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden und potentiellen (bei Nichtdurchführung der Planung) Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Sondergebiete Ferienhäuser mit GRZ von 0,3 und max. Versiegelung von rund 40 %
- Sondergebiet Stellplatzanlage, 100 % versiegelbar, falls PV-überdacht
- Teilversiegelung von Fußwegen und Stellplätzen
- Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen an der östlichen Grenze und im Nordwesten
- Fläche für den Erhalt von Gehölzen im Norden
- Fläche für den Erhalt des Waldes
- Erhalt des Grabens in Verbindung mit Schaffung eines Retentionsraumes
- Grünfläche zum Erhalt des Verlandungsbereichs
- Überprägung durch Nebenanlagen und Versiegelungen entlang des westlich gelegenen Kanals nicht möglich
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang des Norderteiler Wegs

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Ackerbrache wird bei Umsetzung der Planung vollständig überprägt, womit der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden ist. Auch Einzelbäume, die nicht in den künftigen Grünflächen liegen (Weide und Erle zwischen Fußweg und Ackerbrache), können bei Umsetzung der Planung verloren gehen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden kompensiert.

Das Röhricht befindet sich in einer künftigen Grünfläche und wird daher mit der Planung als Lebensraum für z. B. Röhrichtbrüter erhalten. Der Graben wird als potentieller Lebensraum erhalten und durch eine Rückhaltefläche ergänzt.

Die Planung sichert die durch die Waldbehörde abgegrenzte Waldfläche planungsrechtlich als Fläche für Wald. Der Großteil der weiteren bestehenden Gehölze kann mit der Planung erhalten werden. Zudem werden weitere Anpflanzflächen festgesetzt, die auch künftig als Lebensraum dienen können.

Die gärtnerisch zu gestaltenden verbleibenden Freiflächen auf den künftigen Grundstücken können ebenfalls einen Lebensraum, insbesondere für ökologisch weniger anspruchsvolle Arten, darstellen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die künftig zulässige Versiegelung im Geltungsbereich bedingt einen Verlust aller Bodenfunktionen in den vollständig versiegelten Bereichen. Zu den Folgen der Bodenversiegelung gehören:

- Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (besonders der Wasser- und Nährstoffkreisläufe)
- Verlust der natürlichen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen
- Reduktion der Verdunstung
- Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung
- Verlust des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung ergeben sich daher erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, zumal die anstehenden Bodentypen aufgrund der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden liegen. Die Schutzwürdigkeit liegt in der hohen Bodenfruchtbarkeit, die Fläche wird jedoch seit einiger Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Zur Verringerung der erheblichen Beeinträchtigungen wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt und bleibt damit hinter der gesetzlichen Obergrenze von 0,4 zurück. Die GRZ darf um 30 von Hundert überschritten werden, weshalb auch die max. zulässige Versiegelung vorliegend enger begrenzt wird.

Da die Fuß- und Radwege nur teilversiegelt werden, kann der Boden hier eingeschränkt Funktionen (z. B. teilweise Versickerung) weiterhin übernehmen.

Auch für die weiterhin unversiegelten Bereiche sind Veränderungen der Bodenverhältnisse durch Umlagerungen, Auf- und Abtrag sowie weitere Nutzungseinflüsse zu erwarten. Die Flächen können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, so dass unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Der westlich gelegene Kanal wird erhalten, ebenso die bestehen Gehölze, die künftig als Puffer zwischen Bebauung und Gewässer dienen werden. Auch der Graben im Nordwesten des Geltungsbereiches wird mit der Planung erhalten. Hier ist angrenzend im Bebauungsplan eine Fläche zur Rückhaltung festgesetzt, in welche das anfallende Oberflächenwasser über 2 Hauptstränge, die sich im nördlichsten Punkt der Planstraße treffen, abgeleitet wird.

Bei dem Graben im Nordosten handelt es sich lediglich um eine Grabenmulde, die nur zeitweilig Wasser führt. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser lässt sich daher nicht ableiten.

Durch die begrenzte Versiegelung und die geringe Grundwasserneubildungsrate werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers aus der Planung abgeleitet.

Die Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da der Geltungsbereich in einem von den Gezeiten beeinflussten Gebiet liegt und die § 78 WHG-Bestimmungen daher nicht einschlägig sind.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Auf den künftig versiegelten Bereichen findet keine Verdunstung mehr statt. Zudem ist über den versiegelten Oberflächen mit einer Erwärmung zu rechnen.

Großklimatisch sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Erhalt der Gehölze sowie die Klimaanpassungsmaßnahmen (Entwicklung des Grabens, Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen) können sich positiv auf das (Mikro-)Klima auswirken.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Gen Norden und Westen werden die bestehenden Gehölze zur Eingrünung zum Erhalt festgesetzt. Gen Osten und zwischen Parkplatz und Sondergebiet wird ebenfalls zur Eingrünung eine schmale Anpflanzfläche festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen zu verwendende Farben und Materialien bei der Bebauung, zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen und stellen in Verbindung mit der festgesetzten Höhe und Bauweise eine Eingliederung in das bestehende Ortsbild sicher.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden daher aus der Planung nicht abgeleitet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die vorliegende Planung wird ein neues Ferienhausgebiet vorbereitet, das zur Erholung dienen soll. In einem Gutachten der T&H Ingenieure (2024) wurden Immissionen durch Verkehr, die Fußballgolfanlage sowie den geplanten Stellplatz im Geltungsbereich ermittelt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Verkehr: Die Berechnungen ergaben zur Tagzeit/ Nachtzeit Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 10 dB/ 12 dB und des Grenzwertes um bis zu 6 dB/ 8 dB. Der Orientierungswert kann ab einer Entfernung von ca. 20 m zur Tagzeit und 34 m zur Nachtzeit zur südöstlichen Baugrenze eingehalten werden. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktive Maßnahmen werden aufgrund der Örtlichkeit/ Ortsbild nicht favorisiert.

Die Schallgutachter haben daher Lärmpegelbereiche ausgearbeitet und einen Bereich abgegrenzt, in dem Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich sind. Die Gutachter haben jedoch empfohlen, für den gekennzeichneten Bereich eine stärkere Gewichtung auf eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung zu legen. Das Ziel sollte sein, zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts zu vermeiden.

Fußballgolfanlage: Die Berechnungen ergaben, dass auch an der nordwestlichen Baugrenze die Richtwerte selbst bei einer Berücksichtigung der sonntäglichen Ruhezeiten unterschritten werden.

Geplante Stellplätze: Die Immissionsrichtwerte werden außerhalb des Plangebietes tagsüber und nachts unterschritten. Für die geplanten Ferienhäuser im Plangebiet kann es nachts zu einer Überschreitung kommen. Für stellplatznahe Grundstücke empfehlen die Gutachter die Errichtung einer ca. 2 m hohen Lärmschutzwand oder eine angepasste Grundrissgestaltung mit Schlafräumen auf der westlichen oder nördlichen Gebäudeseite.

Störfallbetriebe sind auch künftig im Geltungsbereich nicht zulässig.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wurten sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Die flachen Hügelstrukturen der drei Wurten werden im Ortsbild erhalten, indem sie zum Teil zusätzlich erhöht werden, was dem Schutz der Wurtenkörper dient. Für die Erdarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven beauftragt. Die Stadt Otterndorf geht im Ergebnis davon aus, dass Belange des archäologischen Denkmalschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

Der Fuß- und Radweg als sonstiges Sachgut wird teilweise im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schaffung des Ferienhausgebietes wird von der Stadt vorliegend höher gewertet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche, zumal die Fläche bereits aus der Nutzung genommen wurde.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt des Großteils der bestehenden Gehölze
- Erhalt des Waldes (Abgrenzung durch Waldbehörde)
- Grünfläche zum Erhalt des Grabens und Erweiterung durch Retentionsraum
- Erhalt des Röhrichts
- Nebenanlagen und Versiegelungen entlang des Kanals ausgeschlossen
- Anpflanzflächen
- Teilversiegelung der künftigen Wege
- Geringere GRZ und max. zulässige Versiegelung
- Erhalt der Wurten
- Festlegung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Fledermausquartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabbrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die vorhandenen Gewässer samt Uferbereiche sollten während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub wird in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

- **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Biotoptyp	Fläche (m ²)	WF	WE
Erlenwald entwässerter Standorte (WU)	89	4	356
Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	95	3	285
Grabenmulde, zeitweise trockenfallend (FGu)	100	3	300
Nährstoffreicher Graben (FGR)	300	3	900
Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (VER)	55	5	275
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	450	3	1.350
Wiesenartige Ackerbrache (Aw)	10.689	1	10.689
Scher- und Trittrassen (GR)	450	1	450
Weg (OVW)	380	1	380
Parkplatz (OVP)	125	1	125
Summe Geltungsbereich B-Plan	12.733		15.110

• **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m ²)	WF	WE
Sondergebiet SO 1 Ferienhäuser		2.642		
versiegelbar	39 %	1.030	0	0
Anpflanzfläche		51	3	153
weiterhin unversiegelt		1.561	1	1.561
Sondergebiet SO 2 Ferienhäuser		7.108		
versiegelbar	39 %	2.772	0	0
Anpflanzfläche		159	3	477
Erhaltfläche		365	3	1.095
weiterhin unversiegelt		3.812	1	3.812
Sondergebiet SO 3 Stellplätze		859		
versiegelbar	100%	859	0	0
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage		100		
davon Verhandlungsbereich		55	5	275
weitere Fläche		45	1	45
Maßnahmenfläche: RRB		292	3	876
Wasserfläche: Graben		66	3	198
Fläche für Wald		89	4	356
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.469		
versiegelbar	90 %	1.322	0	0
weiterhin unversiegelt	10 %	147	1	147
Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“		108		
versiegelbar	90 %	97	0	0
weiterhin unversiegelt	10 %	11	1	11
Summe Geltungsbereich B-Plan		12.733		9.006

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **6.104 Werteinheiten**.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Überprägung überwiegend einer wiesenartigen Ackerbrache entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das hierdurch entstehende Defizit von 6.104 Werteinheiten wird vollständig über den Kompensationsflächenpool „Steinau Norderende“ (42/1, 43/1, 44/3, Flur 30, Gemarkung Steinau) kompensiert. Die Lage kann der folgenden Abbildung 8 entnommen werden.

Auf den Flächen wurden Ackerflächen in extensives Grünland umgewandelt. Zudem wurden drei Gräben verbreitert und ein Graben aufgeweitet. Im Jahr 2022 hatte sich auf 60 % der Fläche mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, ansonsten Sonstiger Flutrasen und Sonstiges feuchtes Extensivgrünland entwickelt.

Der Pool liegt ebenfalls Teil eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Hier steht Fläche Organomarsch mit Erdniedermoorauflage als extrem nasser Boden (Boden mit besonderen Standorteigenschaften) an.



Abbildung 8: Lageübersicht des Kompensationsflächenpools

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Otterndorf gewichtet den Belang der Schaffung von Ferienhausgebieten zur touristischen und damit wirtschaftlichen Entwicklung auf (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Flächen höher als den Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

Die Stadt hat analysiert, inwieweit Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 95 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass keine Baugrundstücke oder Baulücken mehr in vergleichbarer Größenordnung vorhanden sind. Überdies ist es Ziel der Stadt Otterndorf, dass durch das Ferienwohnen das Dauerwohnen nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich des Sees Achtern Diek ist bereits eine ausgeprägte touristische Infrastruktur vorhanden, sodass die Stadt es als zielführend erachtet, vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten in diesem Bereich weitere Baugebiete zur touristischen Nutzung auszubauen.

Der Geltungsbereich ist darüber hinaus bereits erschlossen (Straßen im Süden und Osten sowie Fuß- und Radweg im Westen). Zudem besteht gen Süden, Norden und weiter südwestlich bereits Bebauung.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Planung nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven
- Eingriffsbilanzierung nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹³

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

¹³ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Otterndorf stellt den Bebauungsplan Nr. 95 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Ferienhäusern zu schaffen. Die Stadt verzeichnet eine positive Entwicklung als Tourismusstandort, sodass die Kapazitäten für Übernachtungen weiter ausgebaut werden sollen. Parallel wird die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Bestand

Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine Ackerbrache, die auch einen Lebensraum für Arten der halboffenen Landschaft darstellen kann, geprägt. Im Westen und Norden finden sich Gehölzbestände, die ein potentieller Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse sind. Im Nordwesten befindet sich ein schilfbewachsener Graben, der von den Kronen eines Waldes überragt wird. Im Westen verläuft ein Fuß- und Radweg. Im Süden besteht ein Parkplatz.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft ein Kanal Richtung nordöstlich gelegenen Südsee. Östlich und südlich verlaufen Straßen. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich Einzelbebauungen. Weiter südwestlich befindet sich ebenfalls ein Ferienhausgebiet.

Die Böden im Geltungsbereich liegen aufgrund ihrer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Ackerbrache wird bei Umsetzung der Planung vollständig überprägt, womit der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden ist. Auch Einzelbäume, die nicht in den künftigen Grünflächen liegen, können bei Umsetzung der Planung verloren gehen. Die künftig mögliche Versiegelung bedingt einen vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Das hierdurch entstehende Defizit von 6.104 Werteinheiten wird vollständig über den Kompensationsflächenpool „Steinau Norderende“ kompensiert.

Das Röhricht befindet sich in einer künftigen Grünfläche und wird daher mit der Planung als Lebensraum für z. B. Röhrichtbrüter erhalten. Der Graben wird als potentieller Lebensraum erhalten und durch eine Rückhaltefläche ergänzt. Die Planung sichert die durch die Waldbehörde abgegrenzte Waldfläche planungsrechtlich als Fläche für Wald. Der Großteil der weiteren bestehenden Gehölze kann mit der Planung erhalten werden. Zudem werden weitere Anpflanzflächen festgesetzt, die auch künftig als Lebensraum dienen können.

Das Landschaftsbild wird durch die Verringerungsmaßnahmen (Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen, festgesetzte Höhe sowie örtliche Bauvorschriften) nicht erheblich beeinträchtigt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Knapp 1 km nördlich beginnt außendeichs das FFH-Gebiet „Untereibe“. Das 18.775 ha große Gebiet umfasst das Elbeästuar mit den Lebensraumtypen Brack- und Süßwasserwatten, Röhrichte, feuchten Weidelgras-Weiden, kleinflächig außerdem Weiden-Auwaldfragmente, Salzwiesen, artenreiche Mähwiesen, Hochstaudenfluren und Altarme. FFH-Arten sind verschiedene Fisch- und Neunaugearten sowie Fischotter, Seehund, Schweinswal und Schierling-Wasserfenchel. Zwischen Geltungsbereich und FFH-Gebiet befinden sich der Deich, die touristisch genutzten Seen sowie touristisch intensiv genutzte Siedlungsstrukturen. Die bestehenden Gehölze gen Wasserflächen und die Röhrichte werden als Puffer zwischen diesen Biotopen und dem geplanten Baugebiet erhalten. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden daher voraussichtlich nicht aus der Planung abgeleitet.

Rund 1,3 km nordöstlich liegt das 16.702 ha große EU-Vogelschutzgebiet „Untere Elbe“ (DE2121-401). Dieses ist in Teilen ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung und stellt ein wichtiges niedersächsisches Brut- und Rastgebiet, insbesondere als Winterrastplatz und Durchzugsgebiet für nordische Gänse und andere Wasservögel sowie Limikolen und als Brutplatz für Arten des Grünlands, der Salzwiesen und Röhrichte, dar. Aufgrund der Distanz und der zwischenliegenden Bebauung werden voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des EU-VSG aus der Planung abgeleitet.

Von einer Natura 2000-Verträglichkeit ist somit auszugehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Verlandungsbereich mit Röhricht inkl. Gehölzen im Nordwesten des Geltungsbereiches entlang des Südsees ist ein geschütztes Biotop. Dieser Biotoptyp wird durch die festgesetzte Grünfläche durch die Planung geschützt.

Circa 900 m nördlich befindet sich das 8.455 ha große Naturschutzgebiet „Niedersächsischer Mündungstrichter der Elbe“ (NSG LÜ 336). Rund 1,3 km nordöstlich besteht das 1.804 ha große NSG „Hadelner und Belumer Außendeich“ (NSG LÜ 100). Beide NSG umfassen Teile des o. g. FFH-Gebiets „Untere Elbe“ und Teile des gleichnamigen Vogelschutzgebietes. Der besondere Schutzzweck umfasst die Erhaltung und Entwicklung der o. g. FFH-Lebensräume und FFH-Arten sowie der europäischen Vögel (insbesondere Wasservögel, einige Offenlandarten). Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnungen beziehen sich allesamt auf die Flächen der NSG selbst und werden durch die Planung nicht berührt.

Besonderer Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Vogelbrut-/Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung, ggf. ökologische Baubegleitung) zu berücksichtigen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven

Gemäß Karte 5 sind sowohl der See Achtern Diek als auch der Südsee naturferne Freizeitgewässer, die unter anderem zum Schwimmen, Segeln und Surfen genutzt werden.

- Der Südsee wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die angrenzenden Gehölzstrukturen als Puffer zum Plangebiet bestehen bleiben. Auch die Freizeitfunktion des Sees wird durch das neue Ferienhausgebiet nicht beeinträchtigt.

Gemäß Karte 7 wird im Geltungsbereich die Entwicklung von Gehölzstrukturen angestrebt.

- Der Großteil der Gehölze bleibt mit der Planung erhalten. Zudem werden Anpflanzflächen gen Osten und gen Parkplatz festgesetzt, wodurch neue Gehölzstrukturen entwickelt werden.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes (Fortschreibung 2013) und für Arten und Lebensgemeinschaften (Karte 1) ist gemäß LRP im Geltungsbereich gering.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

BIOS (2024): Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tierartengruppen sowie Erfassung von Biotoptypen in Otterndorf im Landkreis Cuxhaven. Stand: März 2024, Osterholz-Scharmbeck

DRACHENFELS, OLAF V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. NLWKN: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4.

INGENIEURGRUPPE PTM (2024): Geotechnischer Bericht sowie chemische Bodenuntersuchung. Bericht Nr. 24-18168. Stand: 28. Mai 2024, Kiel.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 18.03.2024].

LANDKREIS CUXHAVEN (2000). Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS CUXHAVEN (2013). Fortschreibung Landschaftsrahmenplan – Landschaftsbild.

MOSIMANN, THOMAS; FREY, THORSTEN; TRUTE, PETER (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/99.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU): FFH-Steckbriefe, abrufbar unter: [letzter Zugriff: 18.03.2024].

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 18.03.2024].

T&H INGENIEURE (2024): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 in Otterndorf, Bremen 12.11.2024

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Überwiegend Ackerbrache, Abrissarbeiten nicht erforderlich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Acker geht dauerhaft verloren, Großteil der Gehölze bleibt bestehen und wird durch Anpflanzflächen ergänzt. Der Graben wird erhalten.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Lärm, Staub und Erschütterungen sind über die Bau-phase hinaus nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind in den Teilbereichen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es sind keine Kumulierungseffekte ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. veränderte Niederschlagsmuster, steigende Durchschnittstemperaturen) werden folgende Festsetzungen getroffen: <ul style="list-style-type: none"> • Grünfläche im Zentrum des Geltungsbereiches • Max. Versiegelung bleibt hinter den gesetzlichen Obergrenzen zurück • Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. • Flächen für den Erhalt von Gehölzen sowie Anpflanzflächen Die Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen dienen ebenfalls dem Klimaschutz.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Versiegelungsbedingter Lebensraumverlust (insbesondere Verlust der Ackerbrache). Kompensation wird erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Durch die Flächeninanspruchnahme geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Kompensation wird erforderlich.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Eingeschränkte biologische Vielfalt aufgrund der Nutzung. Daher keine erhebliche Auswirkung.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Sondergebiets- und Verkehrsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	X	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Erhöhung der Versiegelung. Bodenfunktionen werden durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Kompensation wird erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Vorbereitung der Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine direkte Betroffenheit eines Oberflächengewässers wird nicht vorbereitet.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Keine zusätzlichen erheblichen Emissionen außerhalb der Bauphase ersichtlich. Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf Luftqualität aus.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden nicht vorbereitet. Gehölzpflanzungen, Grünflächen etc. wirken sich positiv auf (Mikro-) Klima aus.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Das Landschaftsbild wird durch die Verringerungsmaßnahmen (Gehölzerhalt- und Anpflanzflächen, festgesetzte Höhe sowie örtliche Bauvorschriften) nicht erheblich beeinträchtigt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht direkt betroffen (siehe Kap. 1.2).
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Besondere Konflikte durch Immissionen werden nicht erwartet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wurt wird erhalten (Grünfläche)
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verlust landwirtschaftlicher Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	x	o	o	o	x	x	o	x	x	Die Planung steht den Zielen gemäß Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden														
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.