

STADT HEMMOOR

SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. H 106 „WOHN-PARK ZUR ALTEN GÄRTNEREI“

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

- IM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB -



BEGRÜNDUNG

ENTWURF – STAND: MÄRZ 2026

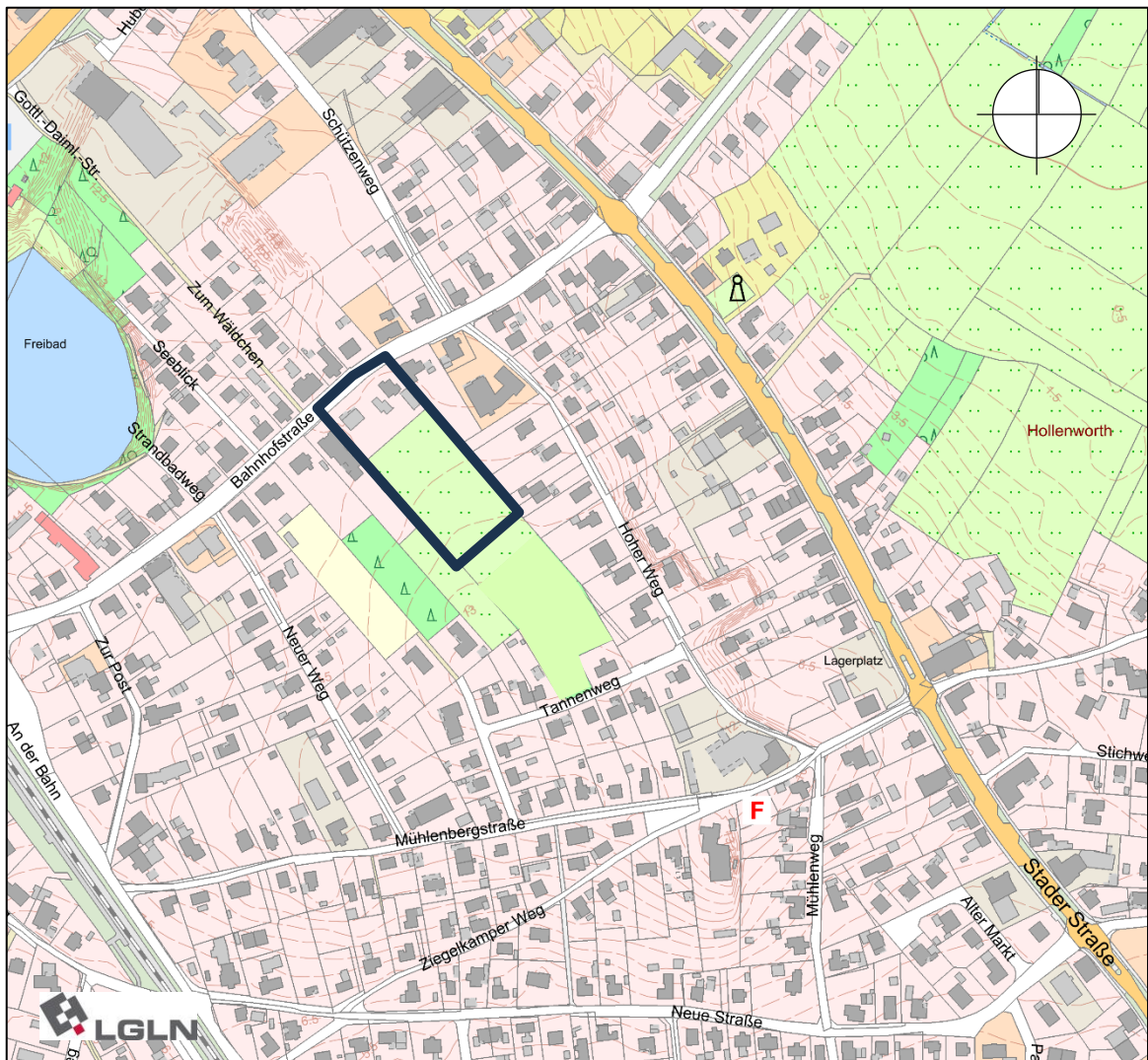
INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Raumordnung	3
2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. H 79	6
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	6
2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB	6
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	8
4.3 Ziel und Zweck der Planung	8
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	10
5.3 Örtliche Bauvorschriften	11
5.4 Grünstrukturen	12
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz	12
6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
6.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe	13
6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	15
7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	16
8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	17
9. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	17
10. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	17
11. BODENORDNUNG	20
12. VERFAHREN	20
13. ANHANG	21
<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei“, Stadt Hemmoor (Auszug) • Planzeichenerklärung • Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen • Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung 	

Stand: März 2026

1. EINFÜHRUNG

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" gefasst, um die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Dem Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der zurzeit der Aufstellung des Bauleitplanes, jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

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

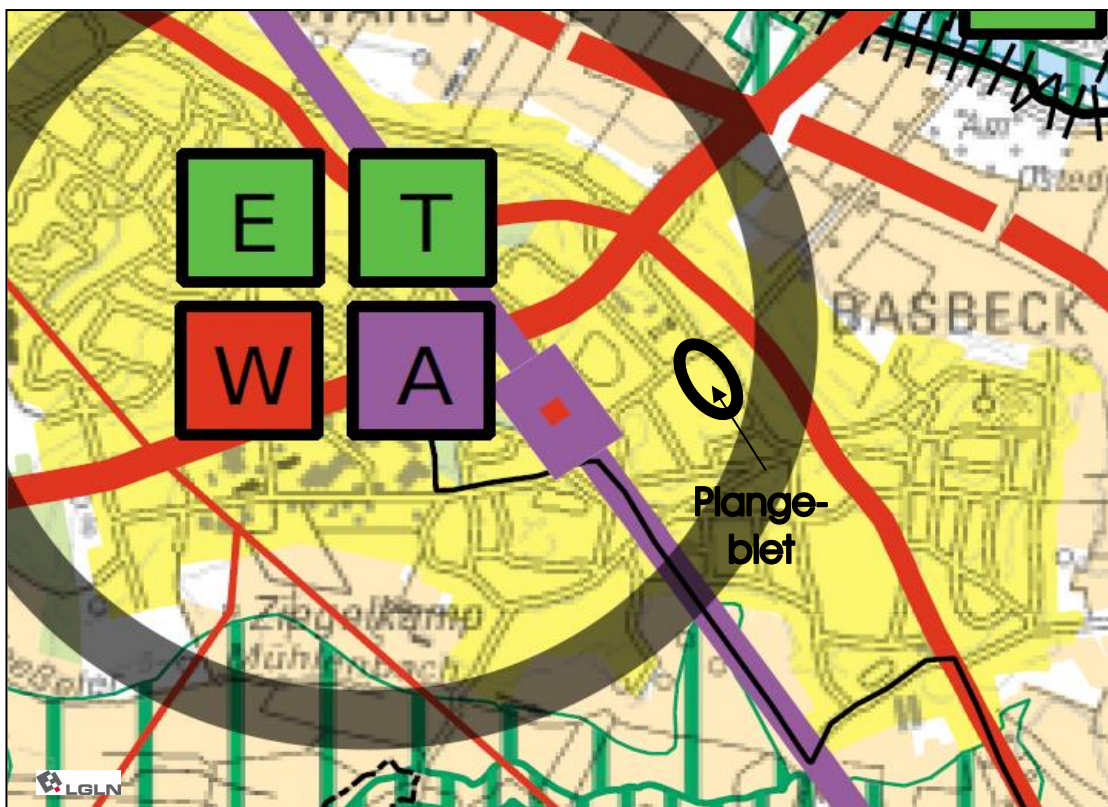
Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/ 2022 sind für das Plangebiet keine Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung getroffen worden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im RROP dargestellten zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hemmoor. Darüber hinaus sind keine weiteren zeichnerischen oder textlichen Darstellungen im RROP enthalten.



Ausschnitt aus RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll ein hinreichendes, aber über die örtliche Nachfrage hinausgehendes Angebot an Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in Hemmoor bereitgestellt werden. Insbesondere soll durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern die gestiegene Nachfrage nach zentrumsnahen Miet- und Eigentumswohnungen (z. B. für Familien, Senioren, Alleinerziehende) gedeckt werden. Mit der Bereitstellung des Wohnbaulandes erfüllt die

Stadt Hemmoor somit die ihr im RROP zugewiesene Aufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", sodass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Waldbelange

Für die im Plangebiet ursprünglich vorhandene Waldfläche ist bereits eine Waldumwandlung nach NWaldLG im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“ der Stadt Hemmoor erfolgt und über die Bereitstellung einer Waldersatzfläche im Bereich des Kompensationsflächenpool „Am Holzburger Moor“ der Niedersächsischen Landesforsten ausgeglichen worden.

Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

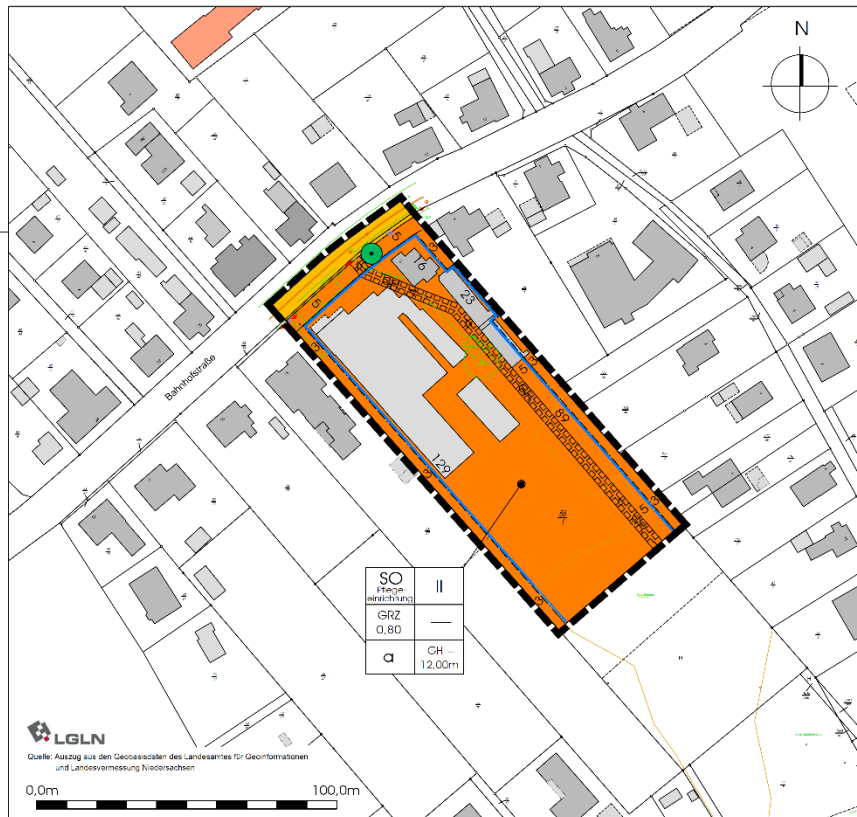
Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2026) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2026) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. In räumlicher Nähe des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Oste verläuft ca. 1,30 km nordöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, sodass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Hochwasser nicht zu erwarten ist. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet keinem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser auftreten werden (Umweltkarten Niedersachsen 2026). Die Fläche des Plangebietes ist nicht als potenziell nutzbare Rückhaltefläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen (Umweltkarten Niedersachsen 2026). Insofern sind im Rahmen der Planung keine Maßnahmen für den Hochwasserschutz oder das Hochwassermanagement erforderlich.

Laut dem Kartendienst „Vulnerabilität – Gefahren durch Starkregen und Überschwemmungen“ des Landkreises Cuxhaven (Geoportal 2026) sowie der Starkregengefahrenkarte (Bundesamt für Geodäsie 2026) ist lediglich im Nordwesten des Plangebietes nur bei einem seltenen 100-jährigen Starkregenereignis bzw. einem Extremregenereignis (Blockregen) in einem sehr begrenzten Bereich mit potenziell erhöhten Wasserständen von bis zu 0,20 m zu rechnen.

Das im Bereich des Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser soll versickert werden. Hierzu sind entsprechende Sickeranlagen bzw. Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen, sodass Schäden durch Starkregenereignisse vermieden werden können.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. H 79

Für das Plangebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“ der Stadt Hemmoor maßgeblich.



Auszug aus dem B-Plan Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“, Stadt Hemmoor

Der Bebauungsplan Nr. H 79 setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Pflegeeinrichtung“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 12,00 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80. Es ist ferner eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt worden, sodass Gebäude mit Längen von über 50,00 m entstehen können. Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Antennen, Schornsteine, um 1,00 m überschritten werden. Die Baugrenzen halten zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,00 m und zur öffentlichen Straße einen Abstand von 5,00 m ein. Für die innere Erschließung ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden. Die im Norden existierende Zeder ist mit einem Baumerhalt versehen worden. Des Weiteren sind örtliche Bauvorschriften u. a. zur Fassadengestaltung, zur Dachform und zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen aufgenommen worden.

2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 vom 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der

besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Stadt Hemmoor hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzial für die Entwicklung eines Wohngebietes genutzt und ein längerfristiges Brachliegen existierender Bauflächen verhindert. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie bereits bebaubarer Areale wird überdies dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Die Stadt Hemmoor initiiert mit der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des Allgemeinen Wohngebietes (WA) von rd. 7.453 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,60 wird die bebaubare Grundfläche im Plangebiet rd. 4.472 m² umfassen und damit unter dem in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegen.

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

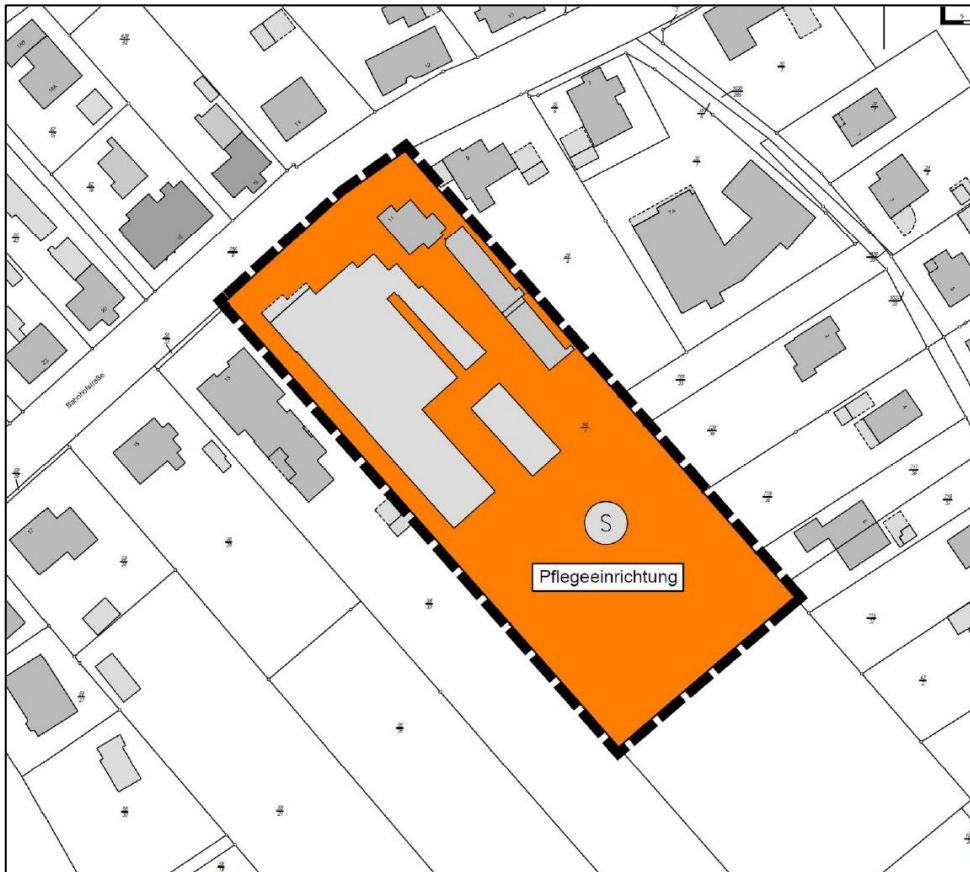
Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

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

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

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Hemmoor weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ aus. Die Bahnhofstraße ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor
(ohne Maßstab)

Da der Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird die Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtung" in Wohnbaufläche (W) umgewandelt. Der Bebauungsplan Nr. H 106 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Anhang beigefügt.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor umfasst Teilflächen der Flurstücke 58/1 und 290/6, Flur 17 der Gemarkung Basbeck.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 106 hat insgesamt eine Fläche von rund 0,783 ha.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Basbeck, südöstlich der Bahnhofstraße, nördlich des Tannenweges und westlich der Straße "Hoher Weg". Die Siedlungsstrukturen entlang der Bahnhofstraße werden durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen geprägt. Ferner finden sich die Musikschule sowie einzelne soziale und medizinische Angebote. Der Bahnhof mit einem Anschluss an die Bahnstrecke Cuxhaven-Hamburg liegt rund 300 m südwestlich des Plangebietes. Die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten an der Otto-Peschel-Straße und an der Stader Straße sowie die Zentrumstraße mit medizinischen Angeboten, öffentlichen Einrichtungen, Facheinzelhandel etc. sind vom Plangebiet, auch fußläufig, gut erreichbar.

Charakteristisch für die Bebauung entlang der Bahnhofsstraße und an der Straße "Hoher Weg" ist ferner eine stärker verdichtete Bebauung mit ein- und zweigeschossigen, vereinzelt höheren Gebäuden. Aufgrund der heterogenen Altersstruktur der Gebäude, der in der Vergangenheit erfolgten An- und Umbauten sowie sehr unterschiedlichen Nutzungen, variieren die Baustile und Baumaterialien sowie die Farbgebungen in einer größeren Bandbreite. Auch die Dachlandschaft lässt kein einheitliches Erscheinungsbild erkennen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind jedoch überwiegend Gebäude vorhanden, die eine Fassade aus roten, rotbraunem, braunem und anthrazitfarbenem Klinkermauerwerk aufweisen.

Das Plangebiet selbst umfasst den Standort einer ehemaligen Gärtnerei, wobei die baulichen Anlagen bis auf ein älteres Wohnhaus, einen Teil des ehemaligen Ladengeschäftes sowie zwei Nebengebäude bereits abgerissen wurden. Des Weiteren sind noch befestigte Stellplatzflächen mit Ziergrünarealen an der Bahnhofstraße vorhanden. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Abrissarbeiten und der Entfernung einer Waldfläche vorwiegend durch ein Mosaik aus Baustellenbereich, Ruderalstrukturen, Offenbodenbereichen und Bodenlager gekennzeichnet. Vereinzelt sind auch noch Reste von baulichen Anlagen erkennbar. Der Gehölzbestand beschränkt sich mittlerweile auf eine an der Bahnhofstraße stehende, ortsbildprägende Zeder sowie einzelne Bäume und Sträucher, die auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze stehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße über private Grundstückzufahrten.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ein Neubau der im Plangebiet vorgesehenen Pflegeeinrichtung für Senioren ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr tragfähig und soll daher auch kurz- bis mittelfristig nicht realisiert werden. Um zu vermeiden, dass die zentrumsnah liegende und städtebaulich gut integrierte Fläche über einen längeren Zeitraum brachliegt und das Ortsbild beeinträchtigt, soll das verfügbare Flächenpotenzial daher für eine Wohnbebauung genutzt werden.

In der Stadt Hemmoor ist in der jüngeren Vergangenheit die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, z. B. für junge Familien, Senioren und Singlehaushalte, gestiegen. Daneben besteht aufgrund der demografischen Entwicklung auch ein Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum für Senioren. Diese Nachfrage kann durch die klassischen Einfamilienhausgebiete mit einer vorwiegend eingeschossigen Bebauung mit häufig nur einer Wohneinheit pro Gebäude nicht gedeckt werden. Folglich möchte die Stadt Hemmoor im Plangebiet vor allem den Bau von Mehrfamilienhäusern zulassen, um heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen. Für die Realisierung der Planung ist dabei ein Abriss des noch vorhandenen, mittlerweile jedoch auffälligen Gebäudebestandes der ehemaligen Gärtnerei erforderlich.

Die Stadt geht davon aus, dass das Plangebiet aufgrund der zentrumsnahen, städtebaulich integrierten Lage und der guten Erreichbarkeit vorhandener Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Angebote für Bauinteressenten attraktiv ist.

Ziel der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit und die Festlegungen der Baugrenzen orientieren sich dabei weitgehend am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“, Stadt Hemmoor.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße über private Grundstückszufahrten, von denen dann die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Zuwegungen erfolgen soll. Diese private Erschließung ist ggf. über die Eintragung von Wegebaulasten oder Grunddienstbarkeiten zu sichern. Auf eine konkrete Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist jedoch verzichtet worden, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt und ein konkretes Baukonzept noch nicht vorliegt. Insofern soll die verfügbare Baufläche hinsichtlich der Bebauung und der Anlage privater Zufahrten möglichst flexibel nutzbar sein.

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den südöstlich verlaufenden Tannenweg ist weiterhin nicht vorgesehen worden, um das Entstehen eines Durchgangsverkehres zu vermeiden.

Nach den Muster-Richtlinien für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007, zuletzt geändert 2012 - muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mind. 3,50 m betragen. Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden Flächen für die Feuerwehr ist somit über die öffentlichen Straßen sichergestellt. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen. Die Flächen sind ggf. mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrlächen zu gewährleisten.

Die Bahnhofstraße weist eine befestigte Fahrbahnfläche von ca. 5,55 m auf und wird beidseitig durch Fußwege und öffentliche Stellplätze begleitet. Die Bahnhofstraße ist ferner verkehrsberuhigt ausgebaut und mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/ h versehen, sodass der planungsinduzierte Verkehr abgeleitet werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes und der in räumlicher Nähe vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist über vorhandene Fußwege gewährleistet.

Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) sind bei der Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden zu beachten.

Ausgehend von der Bahnhofstraße ist die überregionale Erschließung über die anschließende B 73 sichergestellt. Die B 495 ist zudem über die Otto-Peschel-Straße erreichbar. Über den Bahnhof, den Busverkehr der KVG, das Anrufsammeltaxi der Samtgemeinde Hemmoor und den Bürgerbus ist ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich etwa 200 m bzw. 300 m vom Plangebiet entfernt an der Stader Straße sowie am Bahnhofsweg. Eine weitere Haltstelle existiert rund 60 m nordwestlich an der Bahnhofstraße. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von 300 m und ist fußläufig erreichbar.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um die Ansiedlung störender Nutzungen zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Um im Plangebiet die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten zu schaffen sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 79 können im Plangebiet zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von 12,00 m errichtet werden. Eine Überschreitungsmöglichkeit ist nur durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m zulässig. Um eine zu hohe städtebauliche Dichte zu vermeiden und ein Wohngebiet mit Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird anstatt der bisher zulässigen abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Darüber hinaus wird eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt, die nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen/ Carports) um maximal 50% überschritten werden darf. Damit wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine Verringerung des Oberflächenwasseranfalles erreicht.

Durch die Festsetzungen ergibt sich zugleich ein ausreichender Gestaltungspielraum für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und auch die von Bauherren vermehrt nachgefragten sog. "Stadt villen" mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich eine möglichst große Flexibilität für die geplante Neubebauung mit Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten ergibt und auch wohngebietstypische Nebenanlagen im Plangebiet (z. B. Garagen, Fahrradabstellanlagen) untergebracht werden können. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m ein, sodass ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden an die Erschließungsanlage verhindert wird. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m ein. Im rückwärtigen Bereich stoßen die Baugrenzen analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 79 auf die Geltungsbereichsgrenze, um eine künftige Weiterentwicklung der Bebauung zu ermöglichen. Gleichwohl sind die in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegten Grenzabstände bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet, auch bei zweigeschossigen, maximal 12,00 m hohen Gebäuden, einzuhalten, sodass eine hinreichende Besonnung und Belichtung benachbarte Grundstücke gewährleistet wird.

Es ist außerdem bestimmt worden, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Damit wird die im Bereich dieser Flächen zulässige Nutzung eindeutig geregelt.

Bei der Planung und Realisierung von Wohngebäuden sind die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO sowie den geltenden Technischen Baubestimmungen und DIN-Normen zu beachten. Hierzu wird auf § 49 NBauO „Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen“ verwiesen. Des Weiteren sollten Außenanlagen barrierefrei gestaltet werden. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, bleibt eine Prüfung der gesetzlich zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Barrierefreiheit der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Planungsebene vorbehalten.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz- GEG) ist bei der Neuerrich-

tion von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Die überbaubaren Flächen lassen eine entsprechende Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus ist das Plangebiet laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) auch für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung geeignet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nach § 32 a NBauO bei der Errichtung eines Gebäudes mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn die Dachfläche mindestens 50 m² umfasst. Ausnahmen regelt § 32 a Abs. 4 NBauO.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Mit den folgenden örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll für die künftige Neubebauung ein gestalterischer Rahmen festgelegt werden, um zu erreichen, dass sich neu entstehende Gebäude in die umgebenden Siedlungsstrukturen und das Ortsbild einfügen werden. Gleichwohl sollen die örtlichen Bauvorschriften so flexibel gehalten werden, dass die Umsetzung unterschiedlicher Bauformen nach heutigen Ansprüchen nicht zu stark eingeschränkt wird. Auf die im Bebauungsplan Nr. H 79 festgesetzte Bauvorschrift zu den Dachneigungen und Dachformen ist somit verzichtet worden, um auch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zu ermöglichen. Die Stadt Hemmoor hat ferner sich zum Ziel gesetzt, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Daher sind folgende Örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden:

1. Bei neu zu errichtenden Hauptgebäuden darf für die Außenfassaden nur Ziegel- oder Klinkermauerwerk in den Farben rot, rotbunt, beigebraun, braun bis anthrazit verwendet werden. Putz-, Sichtbeton-, Metall- und Holzfassadenelemente dürfen einen Anteil von bis zu 50 % der jeweiligen Außenfassade einnehmen. Ausnahmsweise zulässig sind Glasfassadenelemente, sofern sie nicht die gesamte Breite der jeweiligen Außenfassade einnehmen.

Ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen, Garagen und Carports, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile, wie Gauen und Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel, Vor- und Zwischenbauten.

2. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird oder vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mehr als 50% beträgt.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m.

4. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

Begründung

zu 1.: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes kommen vor allem Gebäude mit Klinkermauerwerk vor. Des Weiteren sind Fassaden aus rotem, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenem Mauerwerk typisch. Diese für das Ortsbild prägenden Elemente sollen sich auch im Plangebiet erhalten werden und sich bei den Hauptgebäuden fortsetzen, um ein Einfügen in den Siedlungsraum zu erreichen. Dennoch sollen hinreichende Möglichkeiten für die Fassadengestaltung verfügbar sein.

Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile sind ausgenommen, da diese das Ortsbild in der Regel nicht wesentlich prägen oder für die Verwendung von Klinkermauerwerk nicht geeignet sind.

zu 2.: Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und reduzieren durch eine Wasserspeicherung den Anfall von Niederschlagswasser. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (Dachneigung < 5 °, Dachfläche > 10 m²) begrünt werden. Sofern die Dächer von Nebengebäuden jedoch für den Einbau von Solarmodulen und damit für die Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung anteilig oder gänzlich verzichtet werden.

zu 3.: Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

zu 4.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

5.4 Grünstrukturen

Schotter- und Kiesgärten und ungenutzte Pflasterflächen bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Daher müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein (s. örtliche Bauvorschriften).

Auf den Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 5 Obstbäume einer traditionellen Art zur Durchgrünung und Gestaltung des Siedlungsbereiches zu pflanzen.

Die an der Bahnhofstraße stehende markante Zeder wird aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten. Weitere Gehölze, die noch vereinzelt im Plangebiet oder an der nordöstlichen Grundstücksgrenze werden nicht mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen, um zum einen die Bebaubarkeit der Fläche nicht weiter einzuschränken. Zum anderen stehen die Gehölze zum Teil bereits auf benachbarten Grundstücken und können daher nicht mit einem Baumerhalt versehen werden.

5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.453
öffentliche Straßenverkehrsfläche	373
Gesamt	7.826

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

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, sodass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen, wobei die bereits zulässigen Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“ zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden zu schaffen. Es ist eine offene Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl von 0,40 plus einer 50%igen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

6.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist nach dem weitgehenden Abriss der baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei sowie der Entfernung des Waldbestandes im überwiegenden Teil durch ein Mosaik von Ruderalstrukturen (z. B. Brennnessel, Ackerwinde, Rainfarn), Offenbodenarealen/ Baustellenbereichen und Bodenablagerungen gekennzeichnet. Im Nordwesten finden sich noch ein älteres Wohnhaus mit Hausgarten, zwei Nebengebäude sowie Teile des ehemaligen Ladengebäudes der Gärtnerei. Hinzu treten befestigte Stellplatzflächen mit Ziergrün. Die Gehölzstrukturen beschränken sich auf einzelne kleinere Bäume im Plangebiet, eine ortsbildprägende Zeder an der Bahnhofstraße sowie wenige Gehölze auf der nordöstlichen Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Pflegeeinrichtung“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,80 und einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) festgesetzt, sodass sich mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Dies auch unter dem Aspekt, dass die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert wird und sich somit die städtebauliche Dichte, auch durch die offene Bauweise vermindert. Die im Nordwesten des Plangebietes stehende Zeder wird als Element des Ortsbildes analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhalten. Der zu erhaltende Baum ist gegenüber Beeinträchtigungen – insbesondere während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 – zu schützen.

Die Bahnhofstraße wird wie bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass sich hier keine über den Bebauungsplan Nr. H 79 hinausgehenden Eingriffe ergeben.

Für die Umwandlung der im Plangebiet ursprünglich existierende Waldfläche ist bereits eine Ersatzfläche im Bereich des Kompensationsflächenpools „Am Holzrburger Moor“ der Niedersächsischen Landesforsten bereitgestellt worden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sowie den Störungen, die sich durch die Verkehrsbewegungen auf der Bahnhofstraße und die anthropogenen Nutzungen im Plangebiet und angrenzenden Wohngrundstücken ergeben, setzt sich die sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiteren Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören Ringeltaube, Zilpzalp, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Kleiber und Gimpel sowie weitere Singvogelarten.

Angesichts der innerörtlichen Lage und der nicht unerheblichen Störungen/ Beunruhigungen sind typische Bodenbrüter des Offenlandes, wie die Arten Kiebitz, Feldlerche, Wachtel aufgrund ihres

Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und ihrer Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet noch verbliebenden Gebäudestrukturen (v. a. Wohngebäude samt Nebengebäude und Gebäudeteile der ehem. Gärtnerei) sind potenziell als Fledermauslebensstätten für Gebäude bewohnende Fledermäuse geeignet. Hier können Zwerg- und Breitflügelfledermaus Spaltenquartiere im Gebäudebestand nutzen. Auch ein Vorkommen des Langohrs (am ehesten Braunes Langohr) als Gebäude- und Baumbewohner ist aufgrund der vorhandenen Strukturen ebenfalls möglich. In den im Plangebiet verbliebenen Gehölzen sind jedoch keine als Fledermausquartiere geeignete Höhlenstrukturen erkennbar.

Dem Entstehen artenschutzrechtlicher Konflikte nach § 44 BNatSchG hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Brutvögeln und Fledermäusen wird durch artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen (z. B. Bauzeitenregelungen, Festlegung von Zeiträumen für Gehölzbeseitigungen, Kontrollen von Gebäuden vor dem Abriss) entgegengewirkt.

Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ (LRP Landkreis Cuxhaven 2000, Umweltkarten Niedersachsen 2026). Der Änderungsbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum (Umweltkarten Niedersachsen 2026).

Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2026) sandige Podsolböden vor, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft sind.

Mit der Umwandlung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. H 79 festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) reduziert sich die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,80 auf künftig gesamt 0,60, sodass sich der Versiegelungsumfang um rund 1.490 m² vermindert und sich somit geringere Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung ergeben sich zudem Flächenpotenziale, in denen das Oberflächenwasser künftig versickern, die Bodenfunktionen und die Retentionsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Nutzung der Bahnhofstraße für die Erschließung stellt keinen Eingriff dar. Mit der Planung sind somit keine über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

Es werden planungsbedingt keine naturnahen, seltenen oder schutzwürdigen Böden mit besonderer Naturnähe betroffen. Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich einerseits sowie der vorhandenen und aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits zulässigen Bebauung andererseits, sind planungsbedingt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf den Grundstücken zu versickern, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Die Verringerung des Versiegelungsgrades im geplanten Wohngebiet wirkt sich positiv auf die Reduzierung des Oberflächenwasseranfalles, die Filterfunktionen und die Versickerungskapazität aus.

Fließ- und Stillgewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung auf. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits eine umfangreiche Bebauung und Versiegelung zulässt, sind planungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Dies auch unter dem Aspekt, dass sich die städtebauliche Dichte im Bereich des geplanten Wohngebietes verringern wird.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet sowie die Umgebung werden durch die vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung entlang der Bahnhofstraße geprägt. Die im hinteren Bereich des Plangebietes liegenden Bracheflächen treten nur eingeschränkt in Erscheinung, da diese von den verbliebenen Gebäudebestand der ehemaligen Gärtnerei etwas abgeschirmt werden. Laut dem Bewertungsmaßstab der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes" (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Plangebietes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Mit dem weiteren Abriss des im Plangebiet noch vorhandenen Bestandsgebäudes wird sich das Ortsbild verändern. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße sowie der aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur Alten Gärtnerei“ zulässigen zweigeschossigen Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes jedoch nicht zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Bereich des Wohngebietes aufgrund der geänderten Bauweise und der Verringerung der GRZ eine eher aufgelockerte Bebauung ergeben wird, die sich besser in das Ortsbild einfügen wird als die bisher geplante Pflegeeinrichtung. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe bleiben bestehen, sodass mit der Planung keine über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes verbunden sein werden. Hierzu tragen auch die aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. H 79 weitgehend übernommenen örtlichen Bauvorschriften bei.

Mit dem Erhalt der markanten Zeder an der Bahnhofstraße werden negativen Auswirkungen für das Ortsbild vermieden.

Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind planungsbedingt nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Schutzgut Fläche

Durch die Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale sowie bereits bebaubarer Flächen wird einem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt.

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

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

- Nutzung des im Siedlungsbereiches vorhandene Flächenpotenzials für eine Wohnbebauung - Ziel: Vermeidung eines Flächenverbrauches im Außenbereich
- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Bauweise - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesgärten auf den privaten Grundstücksflächen - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten

- Dachbegrünung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sowie bei Hauptbaukörpern - Ziel: Verbesserung des Kleinklimas, Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern, Schaffung von Lebensgrundlagen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Pflanzung von Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücksflächen - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes und Gestaltung des Ortsbildes; Obstbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögeln, Fledermäusen und Insekten – diverse Lebensgrundlagen
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung– Ziel: Vermeidung erhöhter Oberflächenwasserabflüsse, Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung/ Verminderung von Schäden durch Starkregenereignisse
- Erhalt einer ortsbildprägenden, markanten Zeder – Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Gehölzbeseitigung nur im zulässigen Zeitraum nach BNatSchG, Bauzeitenregelung - Ziel: Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen außerdem durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegengewirkt werden.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss von einer fachlich qualifizierten Person auf Fledermausvorkommen, Fledermausquartiere oder Vorkommen besonders geschützter Tierarten wie Schwalben etc. zu untersuchen. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

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

Archäologische Denkmalpflege

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

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

8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einem nach der TA-Luft Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m befindet sich ca. 270 m nordöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung an der Fährstraße.

Da entlang der Stader Straße bereits Wohnbebauungen und Mischgebiete in räumlicher Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden sind, musste der Betrieb bei seiner Betriebsausübung und bei den in der Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen Rücksicht nehmen, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohn- und Mischgebiete geltenden Geruchsimmissionswerte von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsimmissionen kommt.

Da die Wohnnutzungen an der Stader Straße als auch an Bahnhofstraße, am Schützenweg und an der Straße "Hoher Weg" zudem näher zu dem existierenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort liegen als das Plangebiet, ist davon auszugehen, dass die neu hinzutretende Wohnbebauung keinen unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen ausgesetzt sein wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass der landwirtschaftliche Betrieb außerhalb der Hauptwindrichtung liegt.

Zugleich ist festzustellen, dass der existierende landwirtschaftliche Betrieb planungsbedingt nicht in seinem Fortbestand bzw. der Betriebsausübung und der potenziellen Weiterentwicklung beeinträchtigt wird, da die vorhandenen Wohnnutzungen erstlimitierend wirken.

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

Die Bereitstellung von Kompensationsflächen ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich, sodass für die Kompensation keine landwirtschaftlicher Flächen in Anspruch genommen müssen.

9. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2026) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

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

10. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird über den Anschluss an das Stromnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechende Stromleitungen neu zu verlegen. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Da der Grundversorger künftig keine Gasversorgung mehr vorsehen wird, müssen die Grundstückseigentümer die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken über Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher, Elektroheizung) sicherstellen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung

abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte außerdem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich gem. der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2026) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) sind zu erhalten.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist zudem sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 eine Mindestbreite von ca. 1,60 m aufweisen sollten. Sofern die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird, sollte ein geeigneter Stationsplatz rechtzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

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

Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten notwendige Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser GmbH oder die EWE Netz GmbH.

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

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

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

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden sandigen Böden (NIBIS-Kartenserver 2026) ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Des Weiteren ist auch eine Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen oder als Brauchwasser möglich. Die Sickeranlagen sind gemäß dem ATV-Regelwerk zu bemessen und zu betreiben. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind davon unabhängig, geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

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

Das im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Hierzu erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen auf den privaten Grundstücksflächen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Wingst.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung stehen in räumlicher Nähe des Plangebietes an der Bahnhofstraße drei Hydranten DN 80 und DN 100 zur Verfügung. Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Abwasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie - LBEG - (NIBIS 2026) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), sodass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS 2026) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, bei Bauvorhaben die grundungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür rechtsgültigen DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegen gewirkt werden.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2026 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

Im Plangebiet sind laut der Rohstoffsicherungskarte (LBEG 2026) weder Gebiete mit potenziell wertvollen Rohstoffen noch Lagerstätten 1. und 2. Ordnung vorhanden.

11. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12. VERFAHREN

Der Rat der Stadt Hemmoor hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" gefasst und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 106 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Hemmoor hat den Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Hemmoor, den

.....
Bürgermeisterin

.....
Stadtdirektor

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Am Heuberg 22

21755 Hechthausen

email: planungsbuero.doerr@t-online.de

Tel: 04774-991153

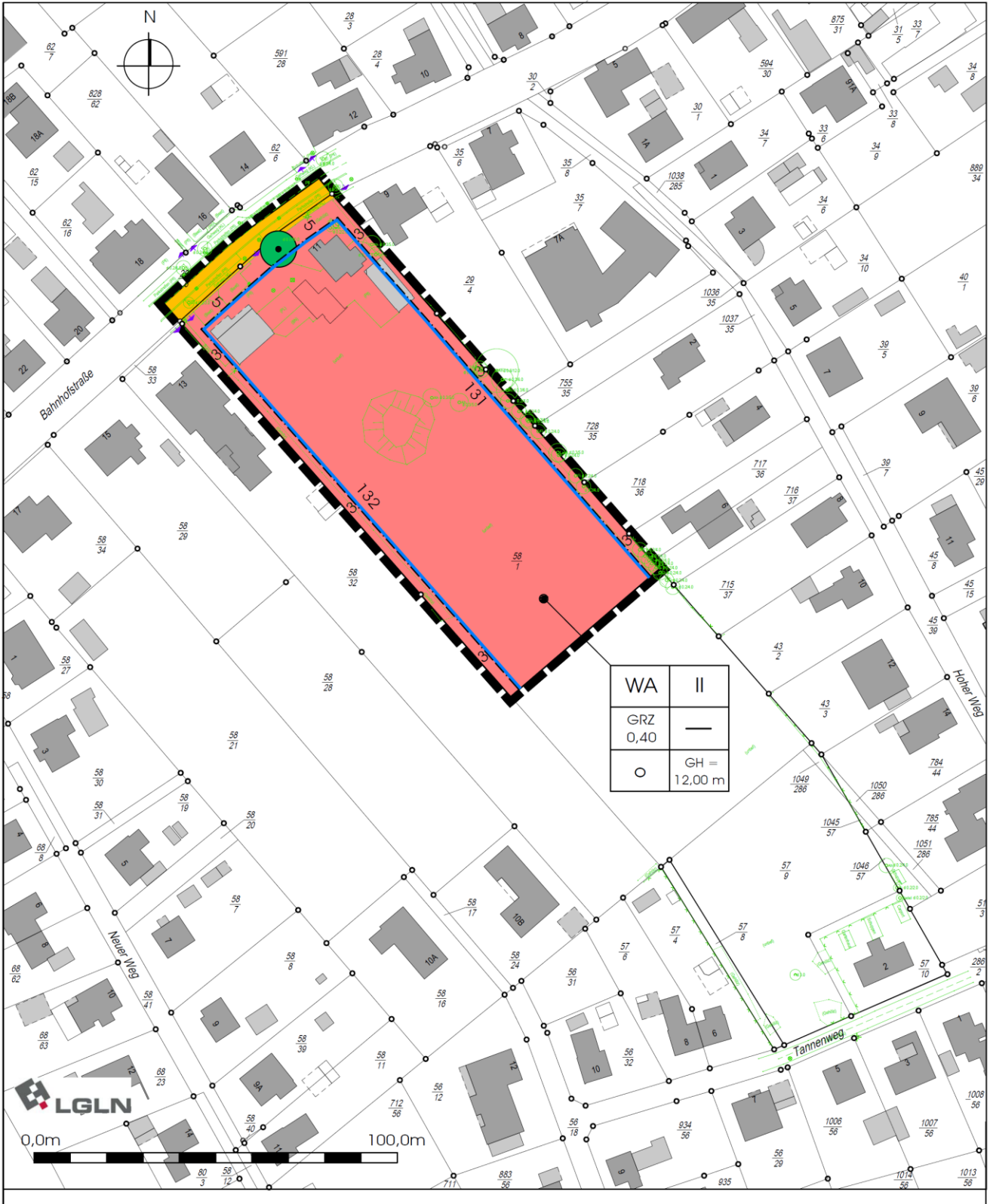
www.planungsbuero-doerr.de

ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den

13. ANHANG

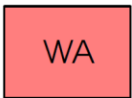
- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei“, Hemmoor (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung



STADT HEMMOOR
 SAMTGEMEINDE HEMMOOR - LANDKREIS CUXHAVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. H 106
"WOHNPAK ZUR ALTEN GÄRTNEREI"
 IM VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB
 - einschließlich örtlicher Bauvorschriften -
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHEN

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



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,40 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

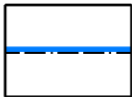
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

12,00 m 2.8. Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß

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



3.1. offene Bauweise



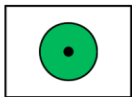
3.5. Baugrenze

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



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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



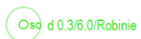
Erhaltung: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen



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

5 Abstände in Metern



Aufmaß von Bäumen (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.
2. In nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
3. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, um maximal 1,00 m überschritten werden.
4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens fünf Obstbäume einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich z. B. Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
6. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder nach Möglichkeit zur Bewässerung von Grünflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 m³ vorzuhalten. Die Sickeranlagen sind gemäß dem ATV-Regelwerk zu bemessen und zu betreiben.
7. Der als zu erhaltend festgesetzte Baum ist gegenüber Beeinträchtigungen - insbesondere während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 - zu schützen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bei neu zu errichtenden Hauptgebäuden darf für die Außenfassaden nur Ziegel- oder Klinkermauerwerk in den Farben rot, rotbunt, beigebraun, braun bis anthrazit verwendet werden. Putz-, Sichtbeton-, Metall- und Holzfassadenelemente dürfen einen Anteil von bis zu 50 % der jeweiligen Außenfassade einnehmen. Ausnahmsweise zulässig sind Glasfassadenelemente, sofern sie nicht die gesamte Breite der jeweiligen Außenfassade einnehmen.
Ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlagen, Garagen und Carports, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile, wie Gauben und Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel, Vor- und Zwischenbauten.
2. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird oder vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule mehr als 50% beträgt.
3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
4. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlicher Bauvorschriften entspricht.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist der Landkreis Cuxhaven als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
3. Zur Vermeidung der möglichen Betroffenheit geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
4. Baufeldräumungen sowie der Abriss von Gebäuden sollten möglichst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Mitte März bis Ende Juni/ Mitte Juli) durchgeführt werden.
5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der Baumaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden sowie vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss von einer fachlich qualifizierten Person auf Fledermausvorkommen, Fledermausquartiere oder Vorkommen besonders geschützter Tierarten wie Schwalben etc. zu untersuchen. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
6. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Sofern eine Kampfmittelerkundung und daraus resultierend eine Kampfmittelfeldräumung erforderlich werden sollten, ist dies vonseiten des Grundstückseigentümers/ Bauherren durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandbomben, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die Kampfmittelbeseitigung des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hamel-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
7. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. H 106 „Wohnpark zur alten Gärtnerei“ wird in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. H 79 „Zur alten Gärtnerei“ der Stadt Hemmoor unwirksam.
8. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Gutachten, Merkblätter) können bei der Stadt Hemmoor während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anpassung des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor

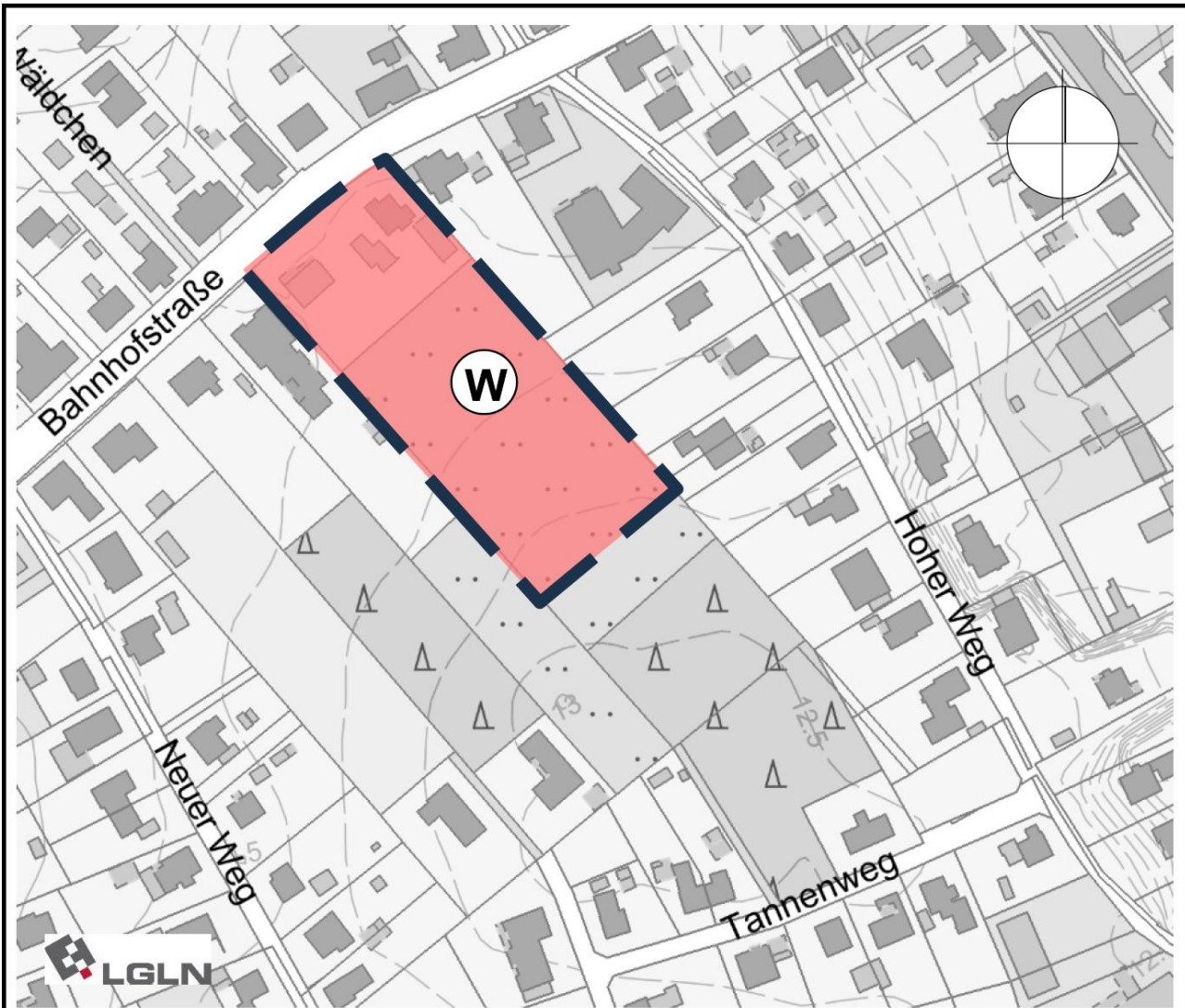
Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche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

Mit der Veröffentlichung wurde der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei" der Stadt Hemmoor am rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hemmoor ab.

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

Hemmoor, den

.....
Samtgemeindebürgermeister



Planzeichenerklärung

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



Wohnbaufläche (W)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Samtgemeinde Hemmoor

Landkreis Cuxhaven

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hemmoor nach § 13 a
Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. H 106 "Wohnpark zur alten Gärtnerei", Stadt Hemmoor