Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

„Moorteilsweg“-

- TEILBEREICH A

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

- TEILBEREICH B

ANGEBOTS-BEBAUUNGSPLAN

- mit örtlichen Bauvorschriften

AUFGESTELLT DURCH DIE GEMEINDE SCHIFFDORF

ENTWURF

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.

- Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Stand: 13.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1.	Kartengrundlage	2
2.	Ziele und Zweck der Planung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2	Städtebauliches Konzept	3
2.3	Vorhaben und Erschließungsplan	4
2.4	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB	5
2.5	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	6
2.6	Alternativenprüfung	8
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungspläne / Satzungen	10
3.4	Schutzgebiete	11
3.5	Artenschutz	11
3.6	Bodenschutz	11
3.7	Rechtliche Grundlagen	12
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	13
4.1	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	13
4.2	Städtebauliche Situation	13
4.3	Immissionsschutz	13
4.4	Belange des Verkehrs	14
4.5	Natur und Landschaft	14
4.5.1	Bestandsaufnahme und -Bewertung	14
4.5.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	17
4.6	Erschließung	21
4.7	Boden /Altlasten	23
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	23
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	23
5.2	Art der baulichen Nutzung	24
5.3	Maß der baulichen Nutzung	24

5.3.1	Grundflächenzahl	24
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	24
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	25
5.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	25
5.4.1	Bauweise	25
5.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.5	Mindestgrundstücksgrößen (WA1 +WA3)	26
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	26
5.7	Private Grünfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.8	Verkehrsfläche	27
5.8.1	Private Verkehrsfläche	27
5.8.2	Grundstückszufahrten (WA3)	27
5.8.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (WA2)	27
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	27
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
6.	Örtliche Bauvorschriften	28
6.1	Anzahl der Stellplätze	28
6.2	Einfriedungen	28
6.3	Dachgestaltung	28
6.4	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	29
7.	Erfordernissen des Klimaschutzes	29
8.	Auswirkungen der Planung	30
8.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
8.1.1	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	31
8.2	Verkehrliche Auswirkungen	33
9.	Städtebauliche Kennwerte	33
10.	Hinweise	33
10.1	Bodenfunde	33
10.2	Baumschutzsatzung	34
10.3	Barrierefreies Bauen	34
Verfassererklärung		34

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Moorteilsweg“ liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Wehdel südlich der Bahnlinie Bremerhaven - Bremervörde – Buxtehude, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich entlang des Moorteilsweges sowie entlang des Eichelhäherweges. In der Flur 21 der Gemarkung Wehdel umfasst das gesamte Plangebiet die Flurstücke 52/1, 52/2 und 33/2 vollständig. Hinzu kommt eine Teilfläche des Grabengrundstücks mit den Flurstücksnummern 34. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung mit Maßketten dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche. Einem **Teilbereich A**, der als vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird sowie einem **Teilbereich B**, der als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird

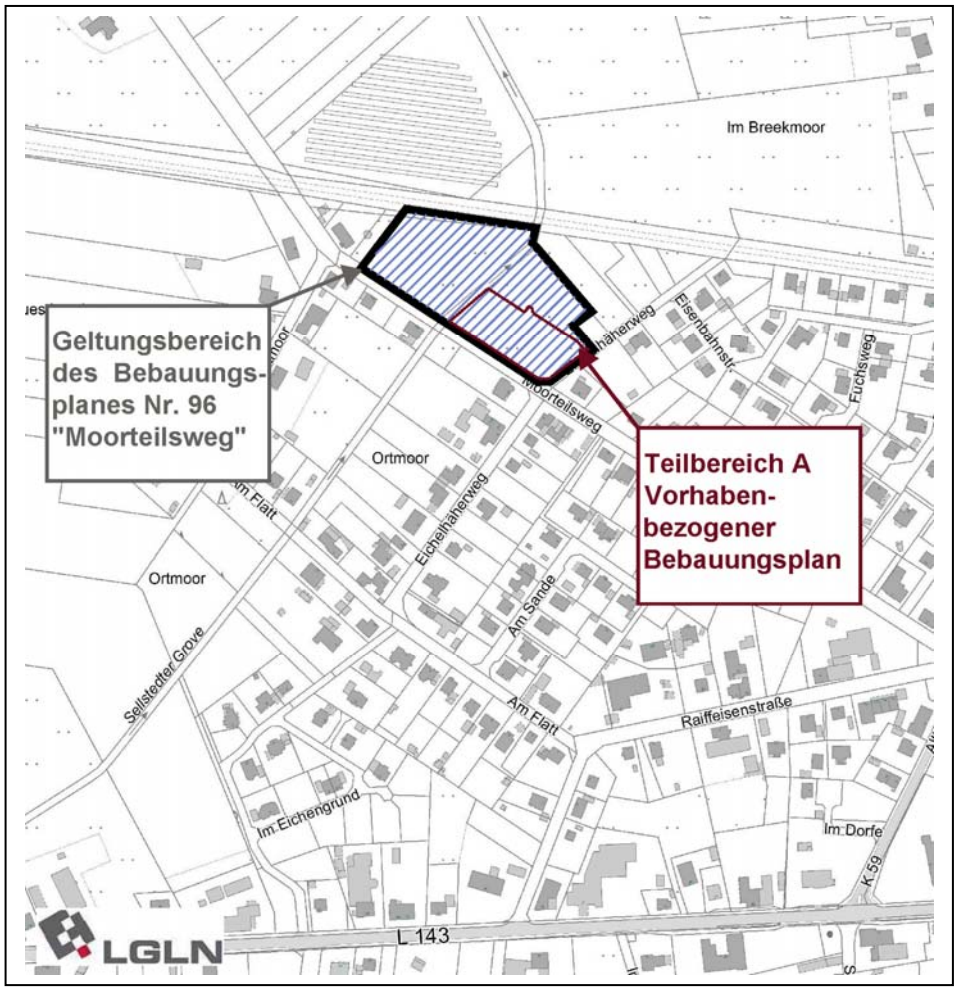
Der gesamte Geltungsbereich (A+B) wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Bahngrundstückes (Flst.Nr.56) sowie durch die südwestliche Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 33/1.

Im Osten durch die südwestliche und südöstliche Grenze des Grundstücks mit der Flurstücks Nr. 33/1 sowie durch die nordwestliche Grenze des Straßengrundstücks des Eichelhäherweges (Flst.Nr. 32).

Im Süden durch die nordwestliche Straßengrundstücksgrenze des Moorteilsweges (Flst.Nr. 36/1, 35, 51).

Im Westen durch östliche Grenze des Flurstücks 53/2.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Moorteilsweg“(ohne Maßstab) 06.01.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Teilbereichs A wird durch den Moorteilsweg, den Eichhäherweg sowie der südöstlichen Grenze des Grabengrundstücks (Flst.Nr. 34) begrenzt. Eine Linie, welche um ca. 38 m bzw. 41 m zur nordöstlichen Straßengrenze des Moorteilsweges nach Nordosten versetzt wurde, begrenzt die Tiefe des vorhabenbezogenen Teils.

1.1. Kartengrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000 © 2019 Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In den Leitlinien der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ wird die *Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen* als städtebauliches Ziel formuliert. Mit der vorliegenden Planung soll dieses Ziel dahingehend umgesetzt werden, dass entlang des Moorteilsweges altengerechte barrierearme Wohnungen errichtet werden können. Dieses Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 3.400 m² und ist Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den übrigen Bereich bestehen aktuell noch keine konkreten Bauvorhaben. Insofern sollen die übrigen Wohnbaugrundstücke zur Deckung der langfristigen Wohnbaulandnachfrage in Wehdel bereitgestellt werden.

Gemäß der Bedarfsermittlung, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde, wird für die Ortschaft Wehdel aktuell ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken prognostiziert. Gemäß den Anfragen an die Verwaltung sowie an die Ortspolitik deckt sich dies auch mit der vorliegenden Wohnbaulandnachfrage, die überwiegend aus der lokalen Bevölkerung auszumachen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Zum Dobben“ und der angehenden Erschließung dieses Plangebietes wurde in jüngster Vergangenheit Bauland zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage bereitgestellt. Von den 25 geplanten Grundstücken im Bebauungsplangebiet „Zum Dobben“ wurde weit über die Hälfte bereits verkauft. Die städtebauliche Konzeption dieser Planung ist überwiegend auf die Bereitstellung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus ausgerichtet. Wie die Nachfrage nach diesen Baugrundstücken zeigt, besteht ein anhaltender Bedarf an Baugrundstücken in der Ortschaft Wehdel.

Im Gegensatz zur Planung „Zum Dobben“ sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan hauptsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von altersgerechten Wohnungen geschaffen werden. Insofern ergänzen sich beide Planvorhaben und tragen dazu bei, dass sowohl ältere Personen im Ort verbleiben als auch jüngere Personengruppen Wohnraum finden. Durch den nahgelegenen, fußläufig erreichbaren Bahnhof Wehdel bestehen hierfür sehr günstige Standortvoraussetzungen.

Bezüglich der inhaltlichen Ausprägung des Bebauungsplanes legt die Gemeinde insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Die bestehenden städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Siedlungsbereiche „Moorteilsweg“, „Im Ortmoor“ sowie „Eisenbahnstraße“ soll aufgenommen und verträglich fortgeführt werden. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der

baulichen Nutzung sind an die Umgebung anzupassen.

- Der Baumbestand entlang der Straßen ist weitestgehend zu erhalten. Zum Grabengrundstück der „Sellstedter Grove“ ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Auf der Pufferfläche zwischen der Bahnlinie und dem Wohnbaugebiet sollen geeignete Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen werden.
- Das Baugebiet soll hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen, welche durch eine intensive Begrünung in Form von Gehölzpflanzungen sowie durch die Anlage von Gärten verstärkt werden soll.
- Der östliche Teil des Plangebiets soll über eine private Stichstraße erschlossen werden. Die Erschließung der Grundstücke westlich der „Sellstedter Grove“ erfolgt über die Straße „Moorteilsweg“.
- Die Stichstraße sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden und ebenfalls gestalterische Qualitäten aufweisen.
- Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken vollständig unterzubringen.
- Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitestgehend vermieden bzw. minimiert werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Folgende städtebauliche Aspekte waren bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts maßgebend:

Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen
Um die Bäume entlang der Straße „Moorteilsweg“ zu erhalten, wird die Erschließung des östlichen Teilbereichs über eine separate Stichstraße erschlossen. Da zum Grabengrundstück der „Sellstedter Grove“ ein ausreichender Abstand einzuhalten ist, können die Gehölzstrukturen entlang des Grabens erhalten bleiben und erhöhen somit den durchgrünten Charakter des Baugebiets.

Erschließung
Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Moorteilsweg“ soll zur Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes dienen. Über die neu zu schaffende Stichstraße werden die übrigen Grundstücke erschlossen. Eine Befahrung des Stichweges für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Insofern müssen die Müllbehälter an die Straße „Eichelhäherweg“ gebracht werden.
Eine direkte Erschließung über den Eichelhäherweg ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Eine weitere Bebauung entlang des Eichelhäherweges, wie sie im städtebaulichen Entwurf grau dargestellt wurde, ist als künftige Entwicklungsoption denkbar, jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Grundstücksgrößen
Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich sind. Um den Gebietscharakter in der Umgebung zu entsprechen, sollen die Grundstücksgrößen von Einzelhäusern mindestens 600 m² betragen. Für Doppelhaushälften soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 300 m² betragen.

Bebauungsdichte
Die Bebauungsdichte orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Spielplatz

Aufgrund der bestehenden und geplanten Siedlungsstruktur, die durch Gärten geprägt ist - bzw. sein wird-, und der vorgesehenen Gestaltung der Stichstraße sowie dem umfangreichen Freiflächenangebot in der weiteren Umgebung kann den Bewegungsbedürfnissen von Kindern vielfältig entsprochen werden. Zudem besteht im näheren Umfeld ein Kinderspielplatz (Eisenbahnstraße) der genutzt werden kann.

Städtebaulicher Entwurf,(ohne Maßstab) 29.01.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

2.3 Vorhaben und Erschließungsplan

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers sieht den Bau von zwei eingeschossigen Wohngebäuden mit je 4 altengerechten, barrierearmen, eingeschossigen Wohnungen vor, die durch eine Privatstraße erschlossen werden. Um das Wohnen auf einer Ebene zu gewährleisten, ist kein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Die Firsthöhe des geneigten Satteldaches beträgt ca. 7,5 m. Im Norden werden die erforderlichen Stellplätze untergebracht. Die Freibereiche mit Terrassen und Privatgärten orientieren sich zur Straße Moorteilsweg. Zur Verdeutlichung der Planungsziele wird nachfolgend der Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Vorhaben und Erschließungsplan,(ohne Maßstab) 29.1.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

2.4 Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB kann die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2019 für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte vor diesem Stichtag. Der Bebauungsplan muss Zwecken des Wohnens dienen und die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf 10.000 m² nicht überschreiten. Da die Voraussetzungen hier vorliegen, wurde erwogen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dient der Bebauungsplan den Zwecken des Wohnens.
- Mit der Planung soll ein Bereich erschlossen werden, der sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil direkt anschließt.
- Die neu geplante Grundfläche liegt insgesamt unterhalb der in §13b BauGB vorgegebenen Grenze von 10.000 m². Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von 6.213 m² festgesetzt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.

- Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 zu beachten.
- Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer UVP-Pflicht nach dem UVPG unterfällt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- Mit der Planung werden die in § 13a (2) Nr. 3 BauGB dargestellten Ziele zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren ist u.a. dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (u.a. Tiere, Pflanzen) bestehen. Wie in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung dargestellt, ist für das Plangebiet nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen. Insofern sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine speziellen Umweltrisiken verbunden.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potentiellen Eingriffe zu ermitteln.

2.5 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben (RROP des Landkreises Cuxhaven 2012) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte gelenkt werden. Als Ziel der Raumordnung legt das RROP die „Zentralen Orte“ als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fest. Eine Neuausweisung auch außerhalb dieser Gebiete, wie hier geplant, wird hingegen nicht grundsätzlichen ausgeschlossen. Diesen Ortslagen wird eine Entwicklung im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung einräumt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung hat die Gemeinde Schiffdorf das Thema Wohnbaulandbedarf bereits erörtert. Auf der Basis einer Prognose der demografischen Entwicklung sowie einer Trendabschätzung zur Entwicklung der Haushaltsgrößen wurde in einer Bedarfsabschätzung die Nachfrage von Wohnbauland ermittelt. Auch wenn das Verfahren der FNP-Neuaufstellung noch nicht abgeschlossen ist, greift die Gemeinde Schiffdorf die Ergebnisse für den vorliegenden Bebauungsplan auf und stellt sie in die Abwägung ein.

Gemäß Kapitel 2.3.5 der Begründung des Flächennutzungsplanes wird folgendes dargestellt:

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnbauland wird langfristig im Wesentlichen bestimmt durch

- *die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,*
- *die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie steigende Anzahl der Haushalte,*
- *die zeitgleiche tendenzielle Zunahme der Wohnfläche pro Person,*
- *die durchschnittliche Grundstücksgröße und*
- *durch die Vorgaben des Landkreises (-> RROP).*

Dabei finden qualitative Aspekte der Nachfrage auf Ebene des FNPs keine Berücksichtigung.

Die künftige Wohnbaulandnachfrage wurde anhand der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Perspektivjahr 2027 prognostiziert. Bei der Bedarfsabschätzung des Bruttowohnbaulandes (Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen) wurden 840 m² pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Für das Prognosejahr 2030 wurden demnach für die Ortschaft Wehdel folgende Ergebnisse ermittelt:

Ortschaft	Einwohner 2030	Wohnbaufläche / Jahr (ha Bruttobauland)	Bedarf an Wohneinheiten bis 2027 (ca.)	Wohnbaulandbedarf bis 2027 (ha Bruttobauland)
Wehdel	2.287	0,38	69	5,76

Angesichts der Prognoseergebnisse sowie vor dem Hintergrund der aktuell erkennbaren Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbauflächen zu aktivieren und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Neben dem hier in Rede stehenden Baugebiet (ca. 1,25 ha /Bebauungsplan Nr. 96 „Moorteilsweg“) wurde m Süden der Ortschaft der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt, in dem 2,7 ha Bruttobaulandfläche festgesetzt wurden. Im Zuge des Planverfahrens wurde für das Baugebiet „Zum Dobben“ ein realistischer Besatz von insgesamt 37 Wohneinheiten ermittelt.

Unter der Annahme, dass im vorliegenden Bebauungsplan im WA 2 max. 8 altengerechte Wohneinheiten errichtet werden und dass von den übrigen 7 Grundstücken im Plangebiet 5 Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gebaut werden, kann von einem realistischen Besatz von insgesamt 17 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Für beide Baugebiete (Zum Dobben + Moorteilsweg) zusammen wird mit 54 Wohneinheiten zu rechnen sein.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose des niedersächsischen Landesamtes für Statistik, wurde die Berechnung der Eigenentwicklung für Wehdel wie folgt angepasst:

*2.287 EW * 2 WE pro Jahr / 1.000 EW = 4,57 WE pro Jahr*

Daraus folgt, im Baugebiet.

In Bezug auf die Eigenentwicklung in Wehdel ergibt sich demnach eine Versorgung mit Wohnbauflächen für die kommenden 12 Jahre.

(37 WE / 4,57 WE pro Jahr = 12 Jahre)

Vor dem Hintergrund, dass gerade im Baugebiet „Zum Dobben“ bereits über 50 % der Grundstücke vermarktet wurden, muss diese rein rechnerisch ermittelte Zahl gegebenenfalls nach unten korrigiert werden.

2.6 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wurde die Fläche bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentielles Bauland ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Darstellung übernommen und als bestehendes Baulandpotenzial berücksichtigt. Insofern steht bei der Prüfung von Alternativen insbesondere die Ausgestaltung der Wohnbauflächen im Vordergrund.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden hierzu unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Erschließung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. In Anbetracht der oben genannten städtebaulichen Ziele zur verträglichen Einbindung der Neubebauung in den Bestand, entschied sich die Gemeinde für die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen wurden ebenso unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der zulässigen Wohnungen diskutiert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der jeweils zu berücksichtigenden Belange entschied sich die Gemeinde Schiffdorf, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung aufzustellen.

3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP / in der Fassung vom September 2017) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (in der Fassung vom Juni 2012) sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

<u>Landes-Raumordnungsprogrammes</u>
In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sind zum Plangebiet keine besonderen verbindlichen Vorgaben getroffen worden. Im LROP werden insbesondere folgende textliche Grundsätze formuliert, die für die hier in Rede stehende Planung relevant sind:

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.*
- *Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, (…) ist zu minimieren*.

Regionale Raumordnungsprogramm

Zur Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionen wird das Plangebiet in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2012 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß Punkt 3.2.1.1.03 RROP wird in den textlichen Darstellungen beschrieben, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der vorliegenden Planung wird hierbei gesehen, dass die unbebauten Randbereiche um die Ortslage fast vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt werden. Das heißt, dass in der Abwägung bei jeder Siedlungsentwicklung die Nutzungsansprüche der Landwirtschaft besonders zu beachten sind. Demgegenüber steht das bereits im wirksamen FNP der Gemeinde Schiffdorf dargestellte Ziel, der Nachfrage nach Wohnbebauung zu entsprechen und im direkten Anschluss an die Ortslage ein Wohngebiet zu entwickeln. Angesichts der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit werden die Nutzungsansprüche an Wohnbauflächen in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.

Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet.

Von den textlichen Darstellungen sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze bei der Planung relevant:

- *Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.*
- *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten.*
  Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen. [1]

Auch vor dem Hintergrund der erfassten Rahmenbedingungen, die auch in Kap. 2.3 zum Ausdruck gebracht wurden, hat für die Gemeinde die Schaffung von Wohnbauland und die Sicherung der Eigenentwicklung von Wehdel ein hohes Gewicht. Alternative Planungsüberlegungen, wie sie im RROP empfohlen werden, wurden in Erwägung gezogen.

[1] RROP 2012 2.1 Pkt. 05

Vor dem Hintergrund unzureichender Flächenverfügbarkeit entschied sich die Gemeinde den für die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Die Grenzen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen im vorliegenden Fall der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche vorgesehen. Zudem wird Wohnbauflächendarstellung bis zur nördlich angrenzenden Bahnfläche in Erwägung gezogen.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann der Bebauungsplan daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne / Satzungen

Östlich des Eichelhäherweges schließt der 1985 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 27 „Am Bahnhof Wehdel“ an.

Auf der Basis der Baunutzungsverordnung von 1977 wurden im Geltungsbereich insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	Maß der baulichen Nutzung:
- Allgemeines Wohngebiet.	- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 - Zahl der Vollgeschosse I.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt. In offener Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine Regelung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde nicht festgesetzt.Vor dem Hintergrund, dass sich die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an der Nachbarbebauung orientieren, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Der im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte Kinderspielplatz ist über die Eisenbahnstraße sicher zu erreichen.

Weitere Bebauungspläne in der Umgebung, die nicht direkt an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzen sind der Bebauungsplan Nr. 64 „Im Ortmoor“ (u.a. allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sowie der Bebauungsplan Nr. 92 „PV- Park Wehdel“. Konflikte mit den dort festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegen Naturschutzgebiet der Groveniederung befindet sich ca. 1,34 km in östlicher Richtung.

3.5 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Hierzu wurde durch den Diplom-Biologe Detlef Gerjets eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, deren Ergebnisse in Kapitel 4.5 aufgeführt werden.

3.6 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind mit einem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dabei ist neben der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) auch die sogenannte Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie Naturschutzrechtliche Agrarklausel (§ 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) zu berücksichtigen. Durch die Gemeinde Schiffdorf werden die hier gesetzlich vorgegebenen Anforderungen an die Planung bzw. die Abwägung insbesondere wie folgt berücksichtigt:

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Potenzialflächen für die Wohnbaulandentwicklung geprüft und in die Bedarfsermittlung eingestellt. Die hier in Rede stehende Fläche war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Schiffdorf als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt ist. Insoweit entspricht die Planung den oben genannten Zielen. Daneben verfolgt die Gemeinde auch das Ziel Baulücken in Wehdel als Bauflächen zu entwickeln. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können diese Maßnahmen jedoch nicht wie gewünscht umgesetzt werden.

- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
  Aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

- Bezüglich der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung des Wohngebietes landwirtschaftliche Fläche in Form einer Pferdeweide in Anspruch genommen. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Baufläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB kann in diesem Fall jedoch auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden, wodurch keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Ausgleichsflächen umgewandelt werden müssen. Im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Erschließung wird insofern gesehen, dass mit der Erschließung des Baugebietes eine vergleichsweise geringe Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 10.01.2020):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung: § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Juli 2019 stellte sich der bisher unbebaute Planungsbereich als Pferdeweide dar. Durch das Plangebiet führt der Graben „Sellstedter Grove“.

4.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem besiedelten Bereich entlang des Moorteilsweges sowie dem Gleisbereich der Bahnstrecke Bremervörde – Bremerhaven. Die direkt angrenzenden bebauten Gebiete „Moorteilsweg“, „Eisenbahnstraße“ sowie der Bereich „Im Ortmoor“ werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hier bestehen überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise.

4.3 Immissionsschutz

Bauliche Nutzungen
Die im geplanten Wohngebiet zulässigen Nutzungen fügen sich bezüglich ihres zulässigen Störungsgrades (nicht störend) in die umgebende Nutzungsstruktur, die durch allgemeine Wohngebiete geprägt ist, ein. Konflikte mit der umgebenden baulichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Schienenverkehr
Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde, die gemäß Liniennetzplan der EVB (Eisenbahn und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH) mit max. 2 Zügen (Coradia LINT 42) je Stunde befahren wird. Diese Werte entsprechen einer wenig befahrenen Strecke. Gemäß einer überschlägigen Berechnung (Mittelungspegel für Schienenlärm für eine lange, gerade Strecke nach 16. BIm-SchV/Akustik 04) werden die Orientierungswerte für Wohngebiete [55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme in einem Abstand von ca. 11 m zur Achse des Gleises eingehalten. Da die nächstgelegene überbaubare Fläche einen Abstand von ca. 22 zur Gleisachse aufweist (unter Berücksichtigung der Topographie wurde hier ein überschlägiger Wert von 41.8 dB [A] ermittelt), werden passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Nutzung

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünland und Ackerflächen sowie Straßen und Wege die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu

tolerieren sind.

4.4 Belange des Verkehrs

Für die Erschließung des Plangebietes kann zum einen die ausgebaute Straße „Moorteilsweg“ genutzt werden, zum anderen ist der Bau einer Privatstraße mit Einmündung an den Eichelhäherweg vorgesehen. Über den Moorteilsweg und im weiteren Verlauf über die Altluneberger Straße kann das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut erreicht werden.

ÖPNV

Der Bahnhof Wehdel ist über die Eisenbahnstraße in ca. 540 m Entfernung in östlicher Richtung erreichbar. Hier befindet sich auch der nächstgelegene Standort für das Anrufsammeltaxi sowie die Bushaltestelle der Linien 568 und 569, deren Takt auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

Stellplätze

Im Bebauungsplan wird durch eine örtliche Bauvorschrift vorgegeben, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze im Plangebiet vorgehalten werden müssen. Ein übermäßiges Parken im öffentlichen Straßenraum und einer damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs soll hierdurch vermieden werden.

4.5 Natur und Landschaft

4.5.1 Bestandsaufnahme und -Bewertung

Es erfolgte eine Geländebegehungen am 2. Juli 2019 bei der die Biotop- und Nutzungstypen ermittelt wurden. Auf der Grundlage der vorgefundenen Biotopstruktur erfolgte eine Einschätzung der potentiellen Wertigkeit des Plangebietes für die Avifauna, Fledermaus-, Amphibien- und Insektenfauna.

Biotoptypen

Am 2. Juli 2019 wurde eine Kartierung der Biotoptypen (gem. DRACHENFELS 2016) vorgenommen. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel und die Nummerierung richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2016). Im Geltungsbereich finden sich folgende Biotoptypen (Die Lage der Biotoptypen kann der folgenden Abbildung entnommen werden).

Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereiches unterliegt einer extensiven Grünland-Nutzung (**GEw**). Auf den Flächen weideten Pferde.

Blick aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet

Die beiden Teilflächen des Gebietes werden durch einen Entwässerungsgraben (**FG**) getrennt, der zum Begehungszeitpunkt bis auf den südwestlichen Eintrittspunkt in den Geltungsbereich trocken gefallen war.

Am Moorteilsweg und am Entwässerungsgraben befinden sich mehrere, bis zu 20 m hohe Stieleichen (Quercus robur). Der nördliche Rand des Geltungsbereiches grenzt an die Bahntrasse, von der die Planfläche durch eine Strauchhecke (**HFS**) vom Bahndamm (**OVE**) abgegrenzt wird.

Biotoptypen des Plangebietes

Avifauna

Während der Geländebegehung wurden im Plangebiet die typischen Vogelarten der siedlungsnahen Bereiche festgestellt (Kohlmeise, Buchfink, Amsel, Ringeltaube, Rabenkrähe). Als Bruthabitat kommen für diese (und weitere) Arten die Gehölze des Geltungsbereiches in Betracht. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Siedlungsbereichen ist hier ein standorttypisches Arteninventar der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die offene Grünlandfläche dürfte aufgrund der angrenzenden Besiedlung und der Nähe zur Bahntrasse eine eher geringe Wertigkeit für Offenlandbrüter aufweisen.
Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen angrenzenden Hausgärten ist mit dem Vorkommen von Baum- und Gebüschbrütern als Nahrungsgäste im Plangebiet zu rechnen.

Insekten

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass gefährdete Heuschreckenarten nicht vorkommen.

Bei der Laufkäferfauna kommen euryöke Arten in fast jedem terrestrischen Lebensraum vor, gefährdet sind jedoch fast ausschließlich Arten extremer Lebensräume wie die nasser oder trockener Biotoptypen (vgl. AßMANN et al. 2003). Im Plangebiet sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften.

Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Hier soll auf der Grundlage der Biotop- und Landschaftsstrukturen und der Erfahrungen mit anderen Untersuchungsgebieten im Landkreis eine Abschätzung des potentiellen Vorkommens und den sich aus dem Projekt ergebenden Beeinträchtigungen erfolgen.

In der offenen Kulturlandschaft des Plangebietes mit umgebenden Siedlungsstrukturen ist vor allem mit dem Auftreten folgender Fledermausarten zu rechnen:

• Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	RL Nds. 2	RL BRD G
• Abendsegler	*Nyctalus noctula*	RL Nds. 2	RL BRD V
• Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	RL Nds. 3	RL BRD +
• Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	RL Nds. 2	RL BRD +
• Myotis spec.			

RL BRD = Rote Liste Deutschland (Meinig et al. 2009)
RL Nds. = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (Heckeneroth et al. 1993)
1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste
G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt
+ = ungefährdet - = keine Einstufung

Nahrungshabitate: Mit Ausnahme des Abendseglers jagen die drei übrigen Arten überwiegend an Strukturen wie Gehölzen oder Gewässern gebunden. Über freien Flächen findet man hingegen überwiegend jagende Abendsegler (meist auch in größeren Höhen).

Im Plangebiet finden sich Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse und des Entwässerungsgrabens, sowie am Mooteilsweg, die Fledermäusen als Nahrungshabitat dienen können.

Die offenen Grünlandflächen des Plangebietes werden vermutlich überwiegend von Abendseglern (und seltener Breitflügelfledermäusen) als Jagdgebiet genutzt.

Fledermausquartiere: Zu einer direkten erheblichen (auch artenschutzrechtlich relevanten) Beeinträchtigung kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude oder Bunker kommen.

Im Bereich des Plangebietes wurden bei der Begehung keine Bäume gefunden, die offensichtlich für Fledermäuse geeignete Höhlen aufwiesen.

Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Vor allem der Entwässerungsgraben könnte eine Wertigkeit für Amphibien aufweisen. Zum Begehungszeitpunkt war dieser allerdings nicht wasserführend und es konnten keine Amphibien gefun-

den werden. Zumindest in den (trockenen) Sommermonaten dürfte die Wertigkeit des Gebietes für Amphibien eher gering sein.

4.5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Auf nationaler Ebene ergibt sich die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung eines Vorhabens aus den Regelungen des § 44 Abs. 1 und § 45 BNatSchG.

Die besonders und streng geschützten Arten ergeben sich aus der Definition des § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG.

In Niedersachsen ist mit dem Vorkommen von 231 **streng geschützten Arten** zu rechnen. Dazu zählen alle Fledermausarten sowie 120 der etwa 300 dort regelmäßig vorkommenden Brut- und Gastvogelarten.

Die **besonders geschützten Arten** entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV und Anhang B der EUArtSchV. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz gem. Art. 1 der EG- Vogelschutzrichtlinie pauschal für alle europäischen Vogelarten. Es geht hier also um alle wild lebenden Vogelarten, die in Europa heimisch sind.

4.5.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Absatz 1 des **§ 44 BNatSchG** wie folgt:

„Es ist verboten,

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

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

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

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

Nach **Absatz 5** des § 44BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4.5.2.2 Ablauf einer Artenschutzprüfung

Nach z.B. dem Leitfaden Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2016) lässt sich das Verfahren in 3 Stufen gliedern:

> *Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung*
> *Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:*
>
> *Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)*
>
> *In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob im Planungsgebiet und ggf. bei welchen FFH-Arten des Anhangs IV FFH-RL und bei welchen europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s.u.) erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art- für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.*
>
> *Zugriffsverbote:*
> 1. *Verletzen oder Töten von Individuen, sofern sich das Kollisionsrisiko gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko signifikant erhöht*
> 2. *Störung der lokalen Population*
> 3. *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore.*
>
> *Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände*
>
> *Hier werden die Zugriffsverbote artspezifisch im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung geprüft sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz- Gutachten einzuholen.*
>
> *Stufe III: Ausnahmeverfahren*
>
> *In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BnatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechte-*

rung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Ein Ausnahmeverfahren ist nur dann erforderlich, wenn ein Vorhaben trotz Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gegen Zugriffsverbote verstößt.

4.5.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

Stufe I Vorprüfung

Im Folgenden sollen Arten näher betrachtet werden, für die die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes relevant sein könnten.

Da das Plangebiet größtenteils von einer als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche eingenommen wird, ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter **Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze** im Eingriffsbereich unwahrscheinlich. Auch die Biotoptypenerfassung erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten.

Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen und damit potentielle Beeinträchtigung von besonders bzw. streng geschützten **Insekten und Spinnen** vor. Da sich keine naturbelassenen, insekten- und spinnenreichen Biotope wie z.B. Altholzbestände im Bereich des Plangebietes befinden, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppen unwahrscheinlich.

<u>Vorprüfung Vögel</u>

Es ist im Rahmen dieser Planungen keine Brut- und Gastvogelerfassung durchgeführt worden.

Während der Geländebegehung wurden im Plangebiet die typischen Vogelarten der siedlungsnahen Bereiche festgestellt (Kohlmeise, Buchfink, Amsel, Ringeltaube, Rabenkrähe). Als Bruthabitat kommen für diese (und weitere) Arten die Gehölze des Geltungsbereiches in Betracht. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Siedlungsbereichen ist hier ein standorttypisches Arteninventar der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die offene Grünlandfläche dürfte aufgrund der angrenzenden Besiedlung und der Nähe zur Bahntrasse eine eher geringe Wertigkeit für Offenlandbrüter aufweisen.

Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen Hausgärten ist darüber hinaus mit dem Vorkommen von Gehölzbrütern als Nahrungsgäste im Plangebiet zu rechnen.

Eine regelmäßige Nutzung, vor allem von größeren Rastvogelschwärmen, ist aufgrund der Lage im Nahbereich bestehender Bebauung und der damit einhergehenden regelmäßigen Störung ausgeschlossen.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot)

Während der Brut könnte es zur Zerstörung von Nestern/Eiern/Jungvögel direkt durch die Baumaßnahmen oder auch durch Vertreibung der Elterntiere kommen. Ein Tötungsrisiko (§44 (1) Nr. 1 BNatSchG) für Vögel besteht jedoch nicht, solange die Bautätigkeiten nicht während der Brutphase (März-Juli) durchgeführt werden.

Sollten während dieser Zeit Baumaßnahmen durchgeführt werden, kann eine Zerstörung von Bruten oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden, wenn eine baubegleitende Erfassung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Brutplätze betroffen sind.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG löst nicht jede Störung Verbote aus, sondern lediglich relevante Störungen, die zu einem negativen Effekt auf das Populationsniveau führen, wobei nach dem BNatSchG die lokale Population gemeint ist.
Durch das geplante Vorhaben kommt es zwar zunächst zur Verdrängung der potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Im Umfeld der Planfläche gibt es jedoch zahlreiche geeignete Ausweichflächen, die als Brut- und Nahrungshabitate dieser Vogelarten in Frage kommen, so dass ein negativer Effekt auf die lokale Population nicht zu befürchten ist. Durch die Anlage zahlreicher Gartenflächen dürften dauerhaft mehr Habitate für Arten der menschlichen Siedlungsbereiche entstehen (gegenüber den strukturarmen Agrarflächen).

Hinsichtlich der Vögel sind unter Fortpflanzungsstätten nicht nur aktuell genutzte, sondern auch regelmäßig benutzte Brutplätze inbegriffen, selbst wenn sie während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln unbenutzt sind (Urteil BVerwG 9 A 28.05 zur OU Stralsund). Dies trifft v. a. auf Spechte oder verschiedene Greifvögel zu, aber auch auf Schwalben.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte endet allerdings, wenn sie ihre Funktion endgültig verloren hat. Dies trifft z. B. auf Vögel zu, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Zu dieser Gruppe gehören auch die im Plangebiet vermuteten Brutvogelarten.
Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Avifauna nicht erforderlich.

Vorprüfung Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Es wurde lediglich im Rahmen der Geländebegehungen auf potenzielle Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse) geachtet.

Im Rahmen der Begehung wurden keine Fledermausvorkommen (Quartiere) festgestellt. Der Baumbestand im Geltungsbereich stellt sich überwiegend jung/mittelalt dar, potenzielle Quartiermöglichkeiten wurden nicht festgestellt

Auf der Grundlage der Biotop- und Landschaftsstrukturen und der Erfahrungen mit anderen Untersuchungsgebieten im Landkreis wurde eine Abschätzung des potentiellen Vorkommens und den sich aus dem Projekt ergebenden Beeinträchtigungen durchgeführt.

In der offenen Kulturlandschaft des Plangebietes mit umgebenden Siedlungsstrukturen ist mit dem Auftreten folgender Fledermausarten als Nahrungsgäste zu rechnen:

• Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	RL Nds. 2	RL BRD G
• Abendsegler	*Nyctalus noctula*	RL Nds. 2	RL BRD V
• Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	RL Nds. 3	RL BRD +
• Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	RL Nds. 2	RL BRD +
• Myotis spec.			

RL BRD = Rote Liste Deutschland (Boye et al. 1998)
RL Nds. = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (Heckeneroth et al. 1993)

- **Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot)**

Zu einer direkten Tötung von Fledermäusen kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude kommen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geeigneten Bäume, die als Quartiere dienen könnten.

- **Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG**

Mit Ausnahme des Abendseglers jagen die drei übrigen Arten überwiegend an Strukturen wie Gehölzen oder Gewässern gebunden. Über freien Flächen findet man hingegen überwiegend jagende Abendsegler (meist auch in größeren Höhen).

Die offene Agrarfläche des Plangebietes wird vermutlich überwiegend nur von Abendseglern (und seltener Breitflügelfledermäusen) als Jagdgebiet genutzt.

Angesichts ihrer Habitatansprüche und der geplanten Nutzung des Gebietes als Wohnbaugebiet (und der damit verbundenen Schaffung von Gartenbiotopen) sowie der sonstigen geplanten Grünflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population dieser Arten nicht zu erwarten.

Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Fledermausfauna nicht erforderlich.

Vorprüfung Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Während der Geländebegehung am 02.07. wurden keine Amphibien gefunden. Vor allem der Entwässerungsgraben könnte (sofern wasserführend) ein Amphibienhabitat darstellen. Das temporäre Trockenfallen dieses Gewässers deutet allerdings auf eine eher geringe Wertigkeit für Amphibien hin.

Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Amphibienfauna nicht erforderlich.

4.6 Erschließung

Versorgungsinfrastruktur

Für das bisher nicht erschlossene Gebiet ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Schmutzwasserkanalisation, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung über die geplante Stichstraße sowie über dem Moorteilsweg vorgesehen wird, so dass entsprechenden Leitungstrassen im Straßenraum bestehen, bzw. untergebracht werden können. Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den An-

schluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach § 56 Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen. Gemäß den Ergebnissen einer geotechnischen Erkundung[2] *erschwert die in die Abfolge eingeschaltete Lage aus Geschiebelehm eine einfache direkte Versickerung von Niederschlagswasser. In diese Lage muss im Bereich von Versickerungsanlagen ein „Fenster" geschaffen werden, welches - mit durchlässigem gröberen Sand oder Kies verfüllt - die Ableitung des Wassers in die tieferen Sande ermöglicht. Dies kann auch mit einer zentralen Versickerungsanlage (Becken) erfolgen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass - mit etwas erhöhtem Aufwand - eine Regenwasserversickerung vorgesehen werden kann.*

Neben der Versickerung wäre auch ein Regenwassermanagement durch begrünte Dächer und die Regenwassernutzung durch unterirdische Zisternen denkbar.

Ein entsprechender Nachweis zu Oberflächenwasserbeseitigung ist in der Baugenehmigung vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die schadlose Beseitigung der Abwässer erfolgt nach Netzerweiterung durch Einleitung in das zentrale Kanalisationsnetz.

Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.
Das Feuerlöschwasser ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Netzabhängiges Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cuxhavens.

An der Einfahrt der Privatstraße sind Stellplätze für die Abfallbehälter der Hinterlieger anzulegen, da die Müllfahrzeuge nicht in die Privatstraße fahren werden.

[2] Geplantes Neubaugebiet „Moorteilsweg“ (B-plan 96) in 27619 Schiffdorf-Wehdel, Geotechnische Erkundung, Geologie und Umwelttechnik Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz Schambeck, 07.11.2019.

4.7 Boden / Altlasten

Altablagerungen / Altstandorte

Gemäß dem NIBIS Kartenserver befinden sich im Plangebiet zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

Boden und Relief

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Im nördlichen Anschluss steigt das Gelände zum Bahndamm hin um ca. 3 m an. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 5 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften im Bereich *Moore der Geest*. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet als *Tiefes Erdniedermoor* beschrieben. Der mittlerer Grundwasserhochstand wird mit 3,5 dm unterhalb der Geländeoberfläche und der mittlerer Grundwassertiefstand mit 8 dm u. GOF angegeben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Moorteilsweg“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zwei Teilgeltungsbereiche (A und B). Der Teilgeltungsbereich A wird als vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Der übrige Bereich mit der Bezeichnung B wird als Angebotsplan aufgestellt. Insofern werden Teilbereiche eines Angebotsbebauungsplanes Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben an dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO. Die in § 12 Abs. 3 BauGB vorgesehene Bindungsfreiheit wird für Ausstattungsmerkmale der Häuser und Wohnungen im Teilbereich A in Anspruch genommen. Demgemäß sind hier nur altengrechte, barrierearme, eingeschossige baulichen Anlagen ohne ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans umfasst eine 12.427 m² großen Fläche. Der als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellte Bereich umfasst eine Fläche von 3.386 m². Die Abgrenzung wird in Kapitel 1 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Da das Baugebiet direkt an bestehende Wohnbebauung anschließt, soll die künftige Nutzungsstruktur dem Bestand angegliedert werden. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag zu erstellen. Hierin werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der westlich angrenzenden Bebauung. Um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten und um einen ausreichend großen Freiflächenanteil zu gewährleisten, wird für die Wohngebiete WA 1 und WA2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unter dem Richtwert des § 17 BauNVO wodurch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert wird. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen ist diese Reduzierung durchaus realisierbar. Aufgrund der größeren Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl im Wohngebiet WA3 auf 0,25 reduziert.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. zu überschreiten, wird in den Wohngebieten nicht ausgeschlossen.

Da mit den Festsetzungen zur oben genannten Grundflächenzahlen, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bereits ein Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben wird, kann auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet werden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 5.3.3) wird bereits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Innerhalb dieses Rahmens wären jedoch theoretisch mehrere Geschosse möglich. Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und um zur Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Neube-

bauung in die Struktur des benachbarten Wohngebiets gewährleistet. Dieser eingeschossige Charakter wird für alle Wohngebiete im Geltungsbereich vorgegeben.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen einer unverhältnismäßig hohen Ausnutzung von Baugrundstücken vorgebeugt werden. Mit der Höhenbegrenzung soll der Charakter der umliegenden Wohngebiete verträglich fortgeführt werden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, im östlichen Bereich altengrechte, barrierearme Wohnungen ohne ausgebautem Dachgeschoss zu errichten, wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine maximal zulässige Höhe von 7,50 m festgesetzt. Für die übrigen Wohngebiete WA 1 und WA 3, in denen durchaus ein ausgebautes Dachgeschoss möglich sein soll, wird eine zulässige Höhe von 9,50 m festgesetzt.

Um flexible Lösungen der architektonischen Gebäudegestaltung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Insgesamt wurde bei den Höhenfestsetzungen zwischen den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung abgewogen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigte Fahrbahn der Erschließungsstraßen festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Die obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Fahrstuhlschächte, etc.) bis zu 1,0 m können zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Zur Gestaltung einheitlicher Gebäudeformen und um untypische hoch herausragende Kellergeschosse zu vermeiden, wurde eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) mit maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 (vorhabenbezogener Planbereich) wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sollen hier als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gruppen errichtet werden können. Vor dem Hintergrund, dass in diesem Bereich altengerechte Gebäude errichtet werden, sollen für die Bauweise keine weiteren Beschränkungen in den Plan aufgenommen werden.

Für den übrigen Bereich (WA 1 + WA 3) wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass hier Einzel-und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Beschränkung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption und vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur der Umgebung. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten sowie den festgesetzten Baugrenzen wird die Bauweise zudem auf ein ortstypisches Maß beschränkt, wodurch hier auf eine weitere Einschränkung bezüglich

der Gebäudelängen verzichtet werden kann.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Abgeleitet von dem städtebaulichen Konzept waren bei der Festsetzung der Baugrenzen folgende Punkte zielgebend:

- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen,
- Sicherung von Abstandsflächen zur Nachbarbebauung,
- Sicherung einer Abstandsfläche zum Grabengrundstück der Sellstedter Grove,
- Schaffung von Vorgartenzonen entlang der Verkehrsfläche und
- Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung. Dabei wurde berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell auch nach Süden ausgerichtet werden können (Klimaschutz).
- Um einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen entlang des Moorteilsweges zu gewährleisten, wurden die südwestlichen Baugrenzen im WA 1 und WA 3 in einem Abstand von 12 m festgesetzt.
- Vor dem Hintergrund der größtmöglichen Flexibilität bei der Gebäudeanordnung wird die Baugrenze zur privaten Verkehrsfläche in einem 3 m Abstand festgesetzt.

5.5 Mindestgrundstücksgrößen (WA1 +WA3)

Mit Ausnahme des vorhabenbezogenen Bereiches verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, die lockere Baustruktur der Umgebung durch eine sich einfügende Bebauung zu ergänzen. Die durchschnittliche Grundstückgröße der Wohnbaugrundstücke in der Umgebung des Plangebiets beträgt ca. 700 - 800 m². Obgleich der Trend, hin zu immer kleineren Parzellen, weiterhin zu erkennen ist, wäre ohne ein festgelegtes Mindestmaß zu befürchten, dass hier ortsuntypische Strukturen mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption und angesichts der Ortsrandlage wird daher im gesamten Bebauungsplan die Grundstücksgröße auf 600 m² als Mindestmaß festgesetzt.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll der bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Zudem ist es städtebauliches Ziel, den motorisierten Individualverkehr mit seinen Nebenfolgen im Planungsgebiet in Grenzen zu halten. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

Um insbesondere für Ältere Wohnraum bereitstellen zu können, soll für den vorhabenbezogenen Planbereich die Möglichkeit eröffnet werden, bei gleicher Grundflächenzahl mehrere kleine Wohneinheiten zu schaffen. Daher wird im vorhabenbezogenen Bereich (WA 2) die Zahl der Wohnungen auf maximal 8 begrenzt.

5.7 Private Grünfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen den festgesetzten Wohngebieten und dem Bahngleis wird eine private Grünfläche festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, diese Fläche adäquat zu bepflanzen und soweit erforderlich, zur naturnahen Entwässerung des Oberflächenwassers zu nutzen. Entsprechend wird die Grünfläche mit einer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert dargestellt. Zur gestalterischen Einbindung und um einen Sichtschutz zur Bahnlinie zu schaffen wird festgesetzt, dass auf einem mind. 600 m² großen Bereich Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.8 Verkehrsfläche

5.8.1 Private Verkehrsfläche

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurde zur Erschließung der östlich gelegenen Wohngrundstücke eine private Erschließungsstraße festgesetzt. Diese endet in einem kleineren Wendeplatz, der für PKW und kleinere Transporter zum Wenden geeignet ist. Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Der Querschnitt der Privatstraße, welche nicht durch Müllfahrzeuge befahren wird, beträgt 6 m. Die Müllcontainer sind demnach am Eichelhäherweg zur Abholung bereitzustellen. Hierfür wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein geeigneter Standort dargestellt.

5.8.2 Grundstückszufahrten (WA3)

Um eine Vorgartenzone zu entwickeln und um große versiegelte Flächen zu vermeiden, ist im Wohngebiet WA3 je Einzelhausgrundstück die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,0 m zulässig. Grundstückszufahrten sind mit abgesenktem Bord zur öffentlichen Straße hin zu gestalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sollen die Sichtflächen von einer Bebauung bzw. Bepflanzung frei gehalten werden.

5.8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (WA2)

Zum Schutz der Bäume entlang des Moorteilsweges sollen die Zufahrten der anschließenden Grundstücke ausschließlich über die Privatstraße erfolgen. Demnach wird für diesen Bereich entlang der Straßengrenze ein Bereich ohne Ein-und Ausfahrt festgesetzt.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche dient als Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung. Maßnahmen, die einer ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung erschweren, sind auf der Fläche nicht zulässig. Im Zweifelsfall sind Maßnahmenvorhaben mit dem Unterhaltungsträger abzustimmen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung der geplanten Bauvorhaben in die Umgebung sowie zur ortstypischen Durchgrünung der Wohngebiete wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Als mögliche Sträucher werden folgende Arten vorgeschlagen: Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anzahl der Stellplätze

Wie langjährige Erfahrungen aus andern Wohnbaugebieten gezeigt haben, reichen die gesetzlich geforderten Stellplätze (§ 47 NBauO) auf den Grundstücken innerhalb der Wohngebiete in der Regel nicht für den tatsächlichen Stellplatzbedarf aus, so dass meist Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlicher Fläche in Anspruch genommen werden und der fließende Verkehr belastet wird. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden, soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 47 NBauO) innerhalb der Wohngebiete durch örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erhöht werden und zwar pro Wohneinheit auf 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze.

6.2 Einfriedungen

Um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ werden und um einen einheitlichen durchgrünten Charakter für das Baugebiet zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten privaten Verkehrsfläche als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
Die sonstigen Grundstückseinfriedungen zwischen zwei Grundstücken sind nur zulässig als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
Von der Grundstücksgrenze abgerückte, nicht als Einfriedung verwandte Elemente oder Hecken können von diesen Vorgaben abweichen. Wobei die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

6.3 Dachgestaltung

Um eine verträgliche Einbindung der neuen Gebäude in den angrenzenden Bestand zu schaffen, werden für das gesamte Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltun-

gen aufgenommen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind demnach ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Erkern müssen die Dächer eine Neigung von mindestens 20 Grad und maximal 55 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplatze und Nebenanlagen sind hiervon genauso ausgenommen wie Tonnendächer. Um ökologisch wertvolle Grasdächer im Plangebiet nicht auszuschließen, sind diese mit einer Mindestdachneigung von 12° zulässig.

6.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen zwischen der Baugrenze und den öffentlichen und privaten Straßen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass die Vorgärten als bepflanzte Grünflächen zu gestalten ist. Ausgenommen von den notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Nebenanlagen sind Stein-, Kiesflächen-, Schotter-oder Kunststoffflächen nicht zulässig. Mit dieser Regelung soll einer Verödung der Vorgärten, sog. „Steinwüsten“ entgegengewirkt werden. Versiegelte Flächen heizen das Kleinklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten.

In einem bepflanzten Garten wird Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und dienen unterschiedlichen Tierarten als Lebensraum.

7. Erfordernissen des Klimaschutzes

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klima schützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Schiffdorf bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einer Verwirklichung energieeffizienter Gebäude nicht entgegenstehen. Durch die großen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird die Gebäudeausrichtung offen gelassen. Insofern wird den Vorhabenträgern ermöglicht – wenn auch auf freiwilliger Basis - energieeffiziente Gebäudekonzepte umzusetzen. Eine Südausrichtung der Gebäude zum optimalen Einsatz von Solaranlagen wird damit möglich.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Pferdeweide dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel.3.5 (Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen. Die Gehölzstrukturen sowohl im Plangebiet (entlang des Grabens) als auch außerhalb des Plangebietes (Straßenbäume entlang des Moorteilswegs / Strauchhecke entlang der Bahnlinie) werden durch die Planung nicht berührt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie durch die geplanten Abstände (Baugrenzen) können sowohl das Erscheinungsbild als auch die ökologischen Funktionen erhalten werden. Auch vor dem Hintergrund, dass nördlich der Bahnlinie Ausweichflächen insbesondere als Nahrungshabitate zur Verfügungen stehen, sind mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher unbebauten Bereich zwischen dem Moorteilsweg und den Bahngleisen zu bebauen. Es werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von 7,5 – max. 9,5 m errichtet. Der bisher durch eine Pferdeweide geprägte Bereich wird sich in Zukunft anders darstellen. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken sowie durch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen werden die negativen Auswirkungen gemindert.

Boden / Wasser

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Boden durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu befestigen und zu versiegeln. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen,
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt,
- Archivfunktion des Bodens.

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers hat im Plangebiet auf den Grundstücken zu erfolgen. Gemäß dem Bodengutachten ist dies unter der Bedingung möglich, dass die vorhandene Lehmschicht durchstoßen wird.

Klima und Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung einer Wohnbebauung planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken.

8.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans (nach § 13b BauGB) erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind die potentiellen Eingriffe für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu ermitteln. Diese Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung (Kompensationswert) gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells und basiert auf der Annahme, dass diese „Biotoptypen“ zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden.

Im 12.427 m² großen Plangebiet werden den Biotoptypen, wie sie in Kapitel 4.5.1 beschrieben wurden, folgende Wertstufen zugeordnet:

- Die Grabenfläche (FG) war zum Zeitpunkt der Bestandserfassung nicht wasserführend. Insbesondere aufgrund der Randvegetation wird der Fläche der Wertfaktor 2,0 zugeordnet.
- Der Pferdeweide, die als Grünland bzw. als sonstige Weidefläche (GW) erfasst wurde, wird der Wertfaktor 1,2 zugeordnet.
- Die in der Biotoptypenerfassung dargestellte Strauchhecke (HFS) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Bahnfläche. Ein Wertfaktor ist hier nicht zuzuordnen.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		**Fläche m²**	**Wertfaktor**	**Eingriffsflächenwert**
Biotoptypen	**Bezeichnung**			
FG	Grabenfläche Sellstedter Grove	522	2,0	1.044 WE
GW	Pferdeweide	11.905	1,2	14.286 WE
	Eingriffswert	12.427		**15.330 WE**

Vermeidung, Minimierung

Die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch:

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.
- Gewährleistung eines Abstandes zu bestehenden Bäumen.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Anhand der jeweiligen Festsetzungen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

BIOTOPE		**Fläche m²**	**Wert fak-tor**	**KOmpen-sations-wert**
Zuordnung Osna-brücker Modell	**Bezeichnung**			
OE	Versiegelte Fläche / Wohnbebauung	3.888	0	0 WE
OV	Verkehrsfläche	370	0,3	111 WE
PH / PZA	Hausgarten	4.492	1,0	4.492 WE
HSE	Baum- und Strauchpflanzung standort-heimischer Gehölze	931	1,5	1.397 WE
FG	Grabengrundstück Sellstedter Grove	522	2,0	1.044 WE
PZA	Grünfläche / Fläche für Maßnahmen	2.224	1,5	3.336 WE
	Kompensationswert	12.427		**10.380 WE**

Bilanzierung

Stellt man den Eingriffsflächenwert dem Kompensationsflächenwert gegenüber, so ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Bilanz:

Eingriffsflächenwert:	15.330 WE
Kompensationswert :	10.380 WE
Kompensationsdefizit	4.950 WE

Die hier dargestellte Eingriffsbilanzierung mit dem ermittelten Kompensationsdefizit wurde in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Dabei wird gesehen, dass mit der Pflanzfestsetzung (10% der Grundstücksfläche müssen mit standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden), mit der festgesetzten „Maßnahmenfläche“ sowie mit der verpflichtenden Bauvorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen, bereits ein Groß-

teil der potentiellen Eingriffe im Plangebiet selbst kompensiert wird, so dass den naturschutzfachlichen Anforderungen in großem Maße entsprochen werden kann.
Im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf an (landwirtschaftlichen) Flächen, der für geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich wäre, entschied sich die Gemeinde im Ergebnis, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und damit, die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten des § 13b BauGB zu nutzen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird im Plangebiet zusätzlicher Individualverkehr entstehen, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen führen wird.

Über das geplante Straßensystem werden ca. 9 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Sowohl die geplanten Privatstraßen als auch die bestehenden Erschließungsstraßen sind bezüglich ihrer Querschnitte geeignet, die hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen. Eine Berechnung des Neuverkehrs ergab, dass bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Verkehrsaufkommen ca. 90 Kfz /24h zu rechnen ist. Bezogen auf die morgendliche und abendliche Spitzenstunde ergibt dies eine maximale Verkehrsbelastung der Zuwegung von ca. 14 Kfz/h. Auch unter Berücksichtigung der Verkehre der bestehenden Baugebiete kann demnach erwartet werden, dass es zu keiner übermäßigen Belastung der Anlieger auf den umliegenden Straßen kommen wird.

9. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	12.427 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	9.311 m²	75 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(931 m²)	(7,5 %)
Grabenfläche / Wasserfläche	522 m²	4,2 %
Private Grünfläche	2.224 m²	17,9 %
davon: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(1.842m²)	(14,8 %)
Private Verkehrsfläche	370 m²	2,9 %

10. Hinweise

10.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Fun-

de) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (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 und 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.

10.2 Baumschutzsatzung

Obgleich in den Wohngebieten noch keine Bäume bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass künftig auch hier die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012 gilt.

10.3 Barrierefreies Bauen

Um eine zukunftsfähige Bebauung und die damit verbundene generationenübergreifende Nutzung der Häuser zu ermöglichen, sollten bei der Umsetzung der Planung ein Mindestmaß an Barrierefreiheit gewährleistet werden (vgl. DIN 18040, mindestens im EG).

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Moorteilsweg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 13.05.2020

anerkannt:

Schiffdorf, den

(Bürgermeister) (L.S.)