

Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven



AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

Stand: 27.05.2020



BEBAUUNGSPLAN NR. 98

„Am Kirchweg“

Mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.

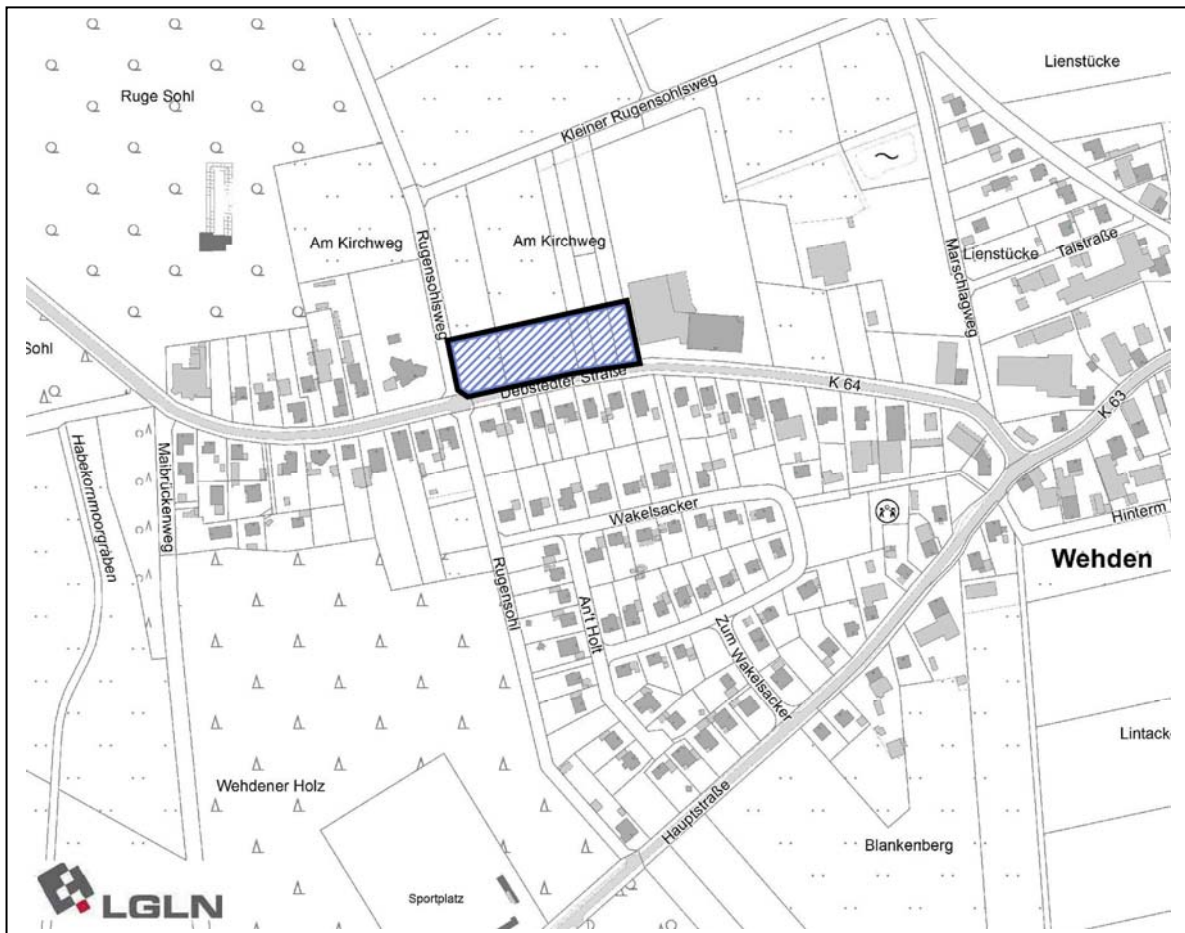
- Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1.	Kartengrundlage	1
2.	Ziele und Zweck der Planung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2	Städtebauliches Konzept	3
2.3	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB	4
2.4	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	4
2.5	Alternativenprüfung	6
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungspläne / Satzungen	8
3.4	Schutzgebiete	10
3.5	Artenschutz /Natur und Landschaft	10
3.5.1	Bestandsaufnahme und –Bewertung	10
3.5.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	12
3.5.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten	14
3.6	Bodenschutz	16
3.7	Rechtliche Grundlagen	17
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	18
4.1	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	18
4.2	Städtebauliche Situation	18
4.3	Immissionsschutz	18
4.3.1	Landwirtschaftliche Nutzung	18
4.3.2	Baustoffhandel	19
4.3.3	Verkehrsimmissionen	20
4.4	Belange des Verkehrs	21
4.5	Erschließung	21
4.6	Boden /Altlasten	22
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	23
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	23
5.2	Art der baulichen Nutzung	23
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	24
5.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	25
5.4.1	Bauweise	25
5.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.5	Mindestgrundstücksgrößen	26
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	26
5.7	Anschluss an die Verkehrsfläche	26
5.7.1	Grundstückszufahrten	26
5.7.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	27
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
5.9	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche	27
5.10	Maßnahmen zum Immissionsschutz	27
6.	Örtliche Bauvorschriften	28
6.1	Anzahl der Stellplätze	28
6.2	Einfriedungen	28
6.3	Dachgestaltung	29
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	33
10.3	Barrierefreies Bauen	33
10.4	Artenschutz	33
	Verfassererklärung	34

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kirchweg“ liegt im Westen der Ortschaft Wehden im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich entlang der Debstedter Straße (K64). Er umfasst einen 6.071 qm großen, bisher unbebauten Bereich zwischen der Raiffeisen-Warengenossenschaft an der Debstedter Straße sowie dem Wirtschaftsweg Rugensohlsweg. In der Flur 113 der Gemarkung Wehden umfasst das Plangebiet die südlichen Bereiche der Flurstücke 1, 2, 3/3, 3/6 und 3/1. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung mit Maßketten dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Kirchweg“ (ohne Maßstab) 25.07.2019,
Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.*

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kirchweg“ soll die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Wehden durch die Bereitstellung von Baugrundstücken gesteuert werden.

Gemäß der Bedarfsermittlung, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde, wird für die Ortschaft Wehden 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. Die zuletzt realisierten Wohngebiete in Wehden sind nahezu vollständig veräußert und zu einem überwiegenden Teil bebaut. Die Baumöglichkeiten beschränken sich allenfalls auf einzelne Baulücken, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht wie gewünscht umgesetzt werden können. Insofern verfolgt die Ortschaft Wehden mit der Gemeinde Schiffdorf das Ziel, einen Bereich zwischen dem gewerblichen Betrieb an der Debstedter Straße sowie dem Wirtschaftsweg Rugensohlsweg als Wohnbauflächen zu entwickeln. Folgerichtig wurde im Zuge der Beratungen zum anstehenden Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes die Fläche entlang der Debstedter Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem städtebaulichen Ziel, der *Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen*, das in den Leitlinien der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ formuliert wurde, soll in der aktuellen Planung in Wehden entsprochen werden.

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

- Die umliegende bestehende städtebauliche Struktur des Siedlungsbereiches südlich der Debstedter Straße soll aufgenommen und verträglich fortgeführt werden. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung sind an die Umgebung anzupassen.
- Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen lediglich Einzelhäuser auf ca. 1.000 m² großen Baugrundstücken zulässig sein, wobei die Mindestgrundstücksgröße 750 m² betragen muss.
- Zur Versickerung des Oberflächenwassers ist entlang der südlichen Grundstücksbereiche eine Rigole vorgesehen, die in einem Versickerungsschacht im Bereich des Rugensohlsweges endet.
- Die Schmutzwasserentsorgung soll durch einen Leitungsstrang entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße soll dann im Bereich des Rugensohlsweges vorgesehen werden.
- Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke soll so gestaltet werden, dass nach Möglichkeit die im Straßenseitenraum bestehenden Bäume erhalten werden können. Zur Bebauung sowie zu Leitungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- 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.
- Das Plangebiet soll ausschließlich über die Debstedter Straße verkehrlich erschlossen

werden.

- 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

Entlang der Debstedter Straße befindet sich eine Baumreihe mit Linden und Birken. Um diese Struktur zu erhalten, wurden die Einfahrten so gewählt, dass alle 11 Linden sowie 2 von 5 Birken erhalten bleiben können. Auch wurde ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung bzw. zwischen der geplanten Schmutzwasserleitung und der Gehölzreihe vorgesehen.

Grundstücksausrichtung

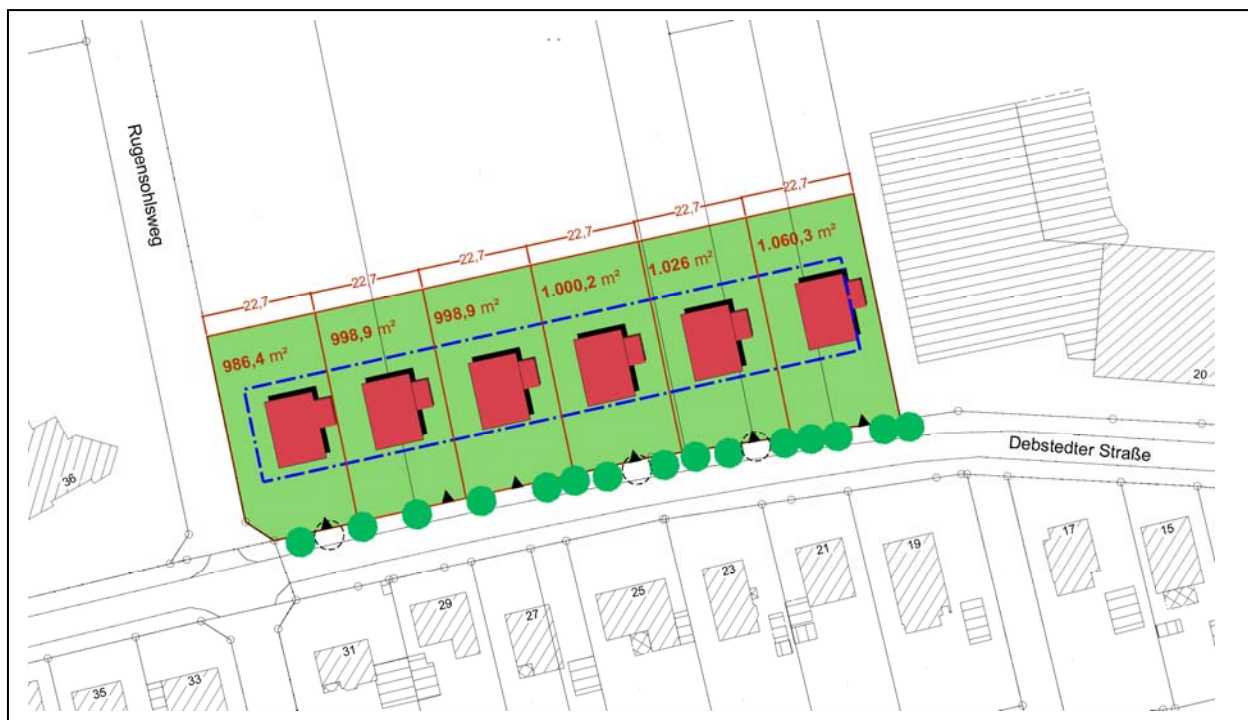
Die Grundstücksausrichtung zur Kreisstraße bedingt, dass die Gebäude nach Norden orientiert werden. In der Regel werden sich die Freibereiche und Terrassen nach Süden bzw. Südwesten ausrichten. Es wird ein Mindestabstand von 12 m zur Straße vorgegeben.

Grundstücksgrößen

Um den Gebietscharakter in der Umgebung zu entsprechen, sollen die Grundstücksgrößen mindestens 750 m² betragen.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der westlich angrenzenden Wohnbebauung.



Städtebaulicher Entwurf, (ohne Maßstab) 25.07.2019, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

2.3 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 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 1.518 m² festgesetzt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Bei der Planung sind aufgrund der geplanten 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.
- Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine speziellen Umwelt Risiken 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.

2.4 Anmerkungen zum Wohnbau landbedarf

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 geplanten, wird hingegen nicht grundsätzlichen ausgeschlossen. Diesen Ortslagen wird eine Entwicklung im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung einräumt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung (Stand 19.12.2018) 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 tendenzieller 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 von zwei unterschiedlichen Ansätzen für die künftige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Zum einen wurde ein Bevölkerungsanstieg gemäß der NBank zu Grunde gelegt und zum anderen wurde mit einem Bevölkerungsrückgang gemäß einer Prognose des Landkreises Cuxhaven gerechnet. 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 Wehden folgende Ergebnisse ermittelt:

Ansatz \	Einwohner 2030	Wohnbaufläche / Jahr (ha Bruttobau- land)	Bedarf an Wohneinheiten (ca.)	Wohnbaulandbe- darf (ha Brutto- bauland)
Landkreis	530	0,07	12	1,00
NBank	585	0,07	13	1,11

Angesichts der Prognoseergebnisse sowie vor dem Hintergrund der aktuell erkennbaren Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf den Bereich entlang der Debstedter Straße zwischen der Raiffeisen-Warengenossenschaft und dem Rugensohlsweg zu aktivieren und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Bezogen auf die Bedarfsprognosen wäre mit den aktuellen Planvorhaben der Bedarf an Bruttobauland rein rechnerisch für die nächsten ca. 8 Jahre gedeckt.

2.5 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Baugebiet wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde Alternativstandorte in die Abwägung eingestellt und ausgewiesen. 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. Insbesondere wurde auch die Erschließung des gesamten Bereiches bis zum nördlich gelegenen Wirtschaftsweg "Kleiner Rugensohlsweg" in die städtebauliche Betrachtung genommen. Aufgrund der Topografie und des damit verbundenen hohen Erschließungsaufwandes (Pumpwerk für das Schmutzwasser) wurde die Entwicklung des gesamten Bereiches jedoch zugunsten einer einzeiligen Bebauung entlang der Debstedter Straße zurückgestellt.

Bezüglich der Grundstücksparzellierung ergibt sich hierdurch wenig gestalterischer Spielraum. Auch unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung und der daraus abgeleiteten Mindestgrundstücksgrößen können hier maximal 6 Grundstücke erschlossen werden. 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.

Landes-Raumordnungsprogrammes

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:

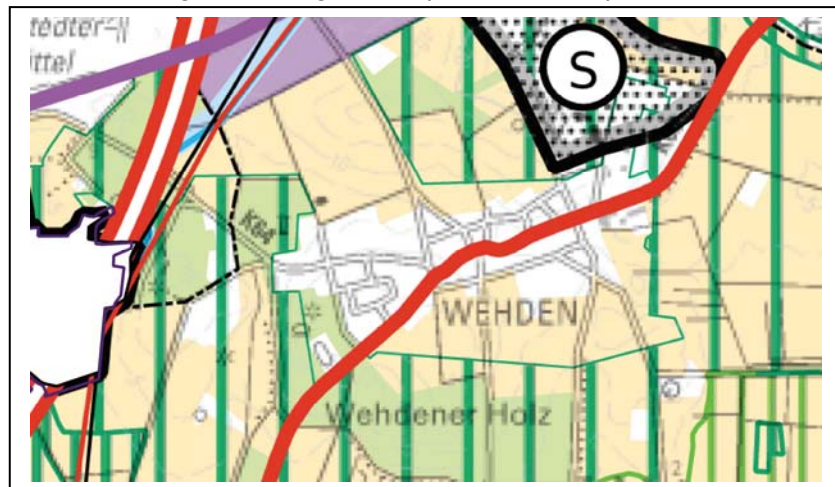
- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

- *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

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2012 werden keine Vorgaben für das Plangebiet dargestellt (weiße Fläche).

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 Wehden ein hohes Gewicht. Alternative Planungsüberlegungen, wie sie im RROP empfohlen werden, wurden in Erwägung gezogen. Vor dem Hintergrund unzureichender Flächenverfügbarkeit entschied sich die Gemeinde für die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche.

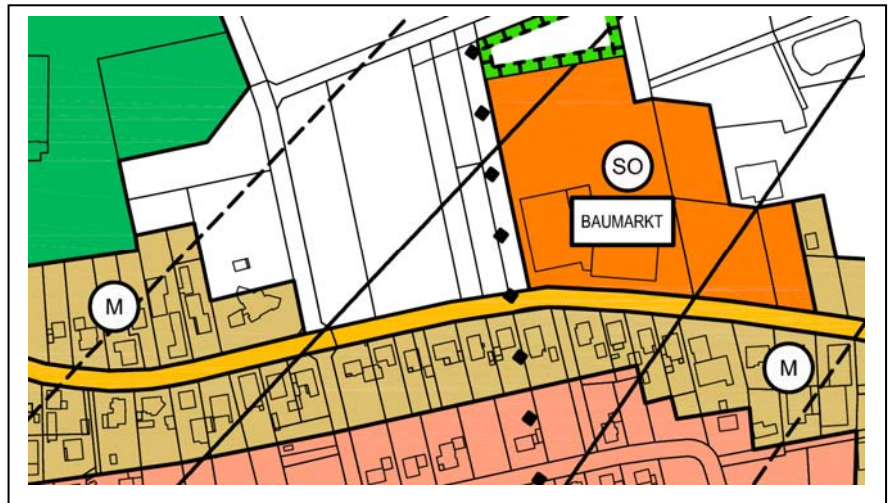
¹ RROP 2012 2.1 Pkt. 05

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche vorgesehen. Auch ein Teil der bisher als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche entlang der Kreisstraße sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Vor dem Hintergrund der nun anstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 und dem hier festgesetzten Wohngebiet beabsichtigt die Gemeinde den Flächen-

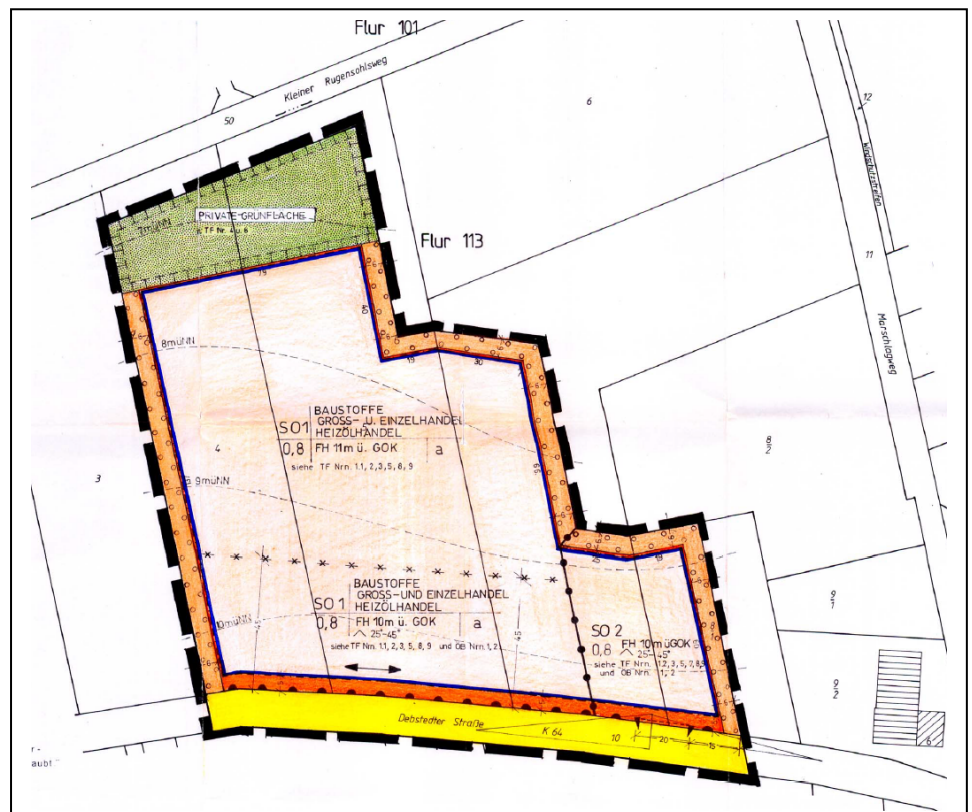
nutzungsplan im Wege einer Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Dies kann auch im Zuge der Neuaufstellung erfolgen. Die potentielle Wohnbauflächenentwicklung, welche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, wird dadurch entsprochen.



3.3 Bebauungspläne / Satzungen

Bebauungsplan Nr. 47

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet schließt der 1999 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Debsstedter Straße“ an. Für das mittlerweile realisierte Gebiet wurde als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel als Groß- und Einzelhandel sowie Heizölhandel sowie die dazugehörigen Nebenanlagen festgesetzt.



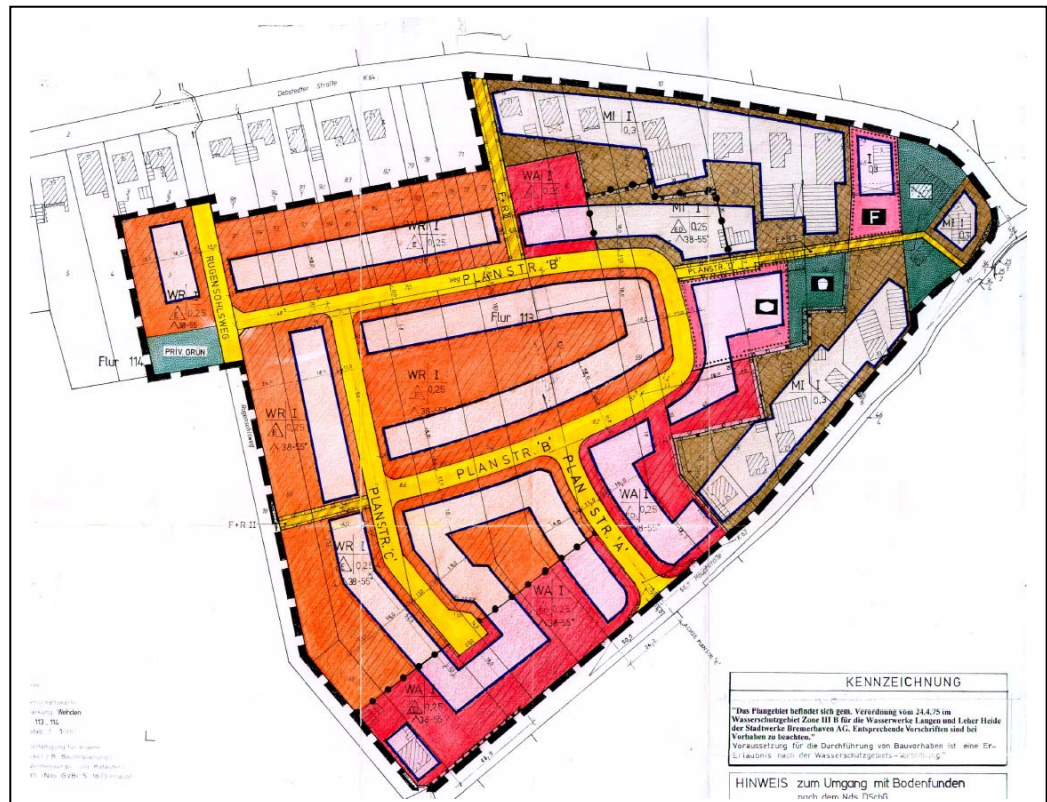
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Debsstedter Straße“

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8, die festgesetzte Firsthöhe von 10 m über Geländeoberkante sowie durch die festgesetzte abweichende Bauweise, wonach Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Als örtliche Bauvorschriften wurden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Demnach sind die Gebäudeaußenwände, die zur Debstedter Straße ausgerichtet sind im Ziegelmauerwerk herzustellen. Die Vorschriften zur Dachgestaltung betreffen die Dachneigung mit einem angegebenen Neigungswinkel von 25-45° sowie die Materialien und Farben der Dächer

Bebauungsplan Nr. 43

Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entlang der Debstedter Straße befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wakelsacker“, der 1998 rechtskräftig geworden ist.

Ausschnitt aus
dem Bebauungs-
plan Nr. 43
„Wakelsacker“



Im Geltungsbereich wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines und reines Wohngebiet.
- Mischgebiet entlang der Haupt- und Debstedter Straße.
- Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten)

Maß der baulichen Nutzung der Wohngebiete:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- Zahl der Vollgeschosse I.

Örtliche Bauvorschrift:

Neben Regelungen zur maximalen Versiegelung, zu Einfriedungen sowie zur Sockelhöhe von Gebäuden wurde insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung in die Planung

aufgenommen. Demnach sind hier nur symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 38-55° zulässig.

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 und in der näheren Umgebung auch nicht vorhanden.

3.5 Artenschutz / Natur und Landschaft

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 Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Daher wurde im Juli 2019 untersucht, inwieweit planungsrelevante faunistische Arten durch die Planung betroffen sein könnten.

Hierzu wurde durch das *Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Diplom-Biologe Detlef Gerjets* eine artenschutzrechtliche Betrachtung mit folgenden Inhalten erstellt:

3.5.1 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 intensiven Grünland-Nutzung (**GI**). Auf der östlichen Teilfläche weideten Pferde. Hier erfolgt eine etwas extensivere Nutzung der Flächen (**GIw**).

An der Debstedter Straße befindet sich eine Baumreihe aus etwa 10 m hohen Linden und Birken (**HBA**).

Biotoptypen
des Plangebietes



Avifauna

Während der Geländebegehung wurden im Plangebiet keine Vogelarten festgestellt. Die offene Grünlandfläche dürfte aufgrund der angrenzenden Besiedlung und der Nähe zur Straße sowie der intensiven Nutzung 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. ABMANN 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	<i>Eptesicus serotinus</i>	RL Nds. 2 RL BRD G
■ Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	RL Nds. 2 RL BRD V
■ Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	RL Nds. 3 RL BRD +
■ Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	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 findet sich eine Baumreihe entlang des Kirchweges, die Fledermäusen als Nahrungshabitat dienen könnte.

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. Das Plangebiet selbst weist keine Gewässerstrukturen auf und dürfte nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien haben.

3.5.2 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.

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.

Ablauf einer Artenschutzprüfung

Für die Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung 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 Verschlechterung 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.

3.5.3 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.

Vorprüfung Vögel

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

Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen, angrenzenden Hausgärten ist mit dem Vorkommen von Baum- und Gebüschbrütern als Nahrungsgäste im Plangebiet zu rechnen.

Auf den offenen Agrarflächen des Plangebietes sind aufgrund der Nähe zur Besiedlung und zur Straße sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Brutvögel der offenen Landschaft (wie z.B. Kiebitz, Brachvogel) zu erwarten.

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 Brutten 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 folgend 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	<i>Eptesicus serotinus</i>	RL Nds. 2 RL BRD G
- Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	RL Nds. 2 RL BRD V
- Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	RL Nds. 3 RL BRD +
- Rauhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	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 oder Gebäude, 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 Wohnbaugelände (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 folgend ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Fledermausfauna nicht erforderlich.

Vorprüfung Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen von Amphibien weitgehend ausgeschlossen werden.

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

Hinweis zum Artenschutz in der Planzeichnung

Vorsorglich wurde folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

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 Umwidmungssperre (§ 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. Dabei verfolgt die Gemeinde das Ziel, Baulücken in Wehden als Bauflächen zu entwickeln. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit konnten bzw. können diese Maßnahmen jedoch nicht wie gewünscht umgesetzt werden. Nach dem Prüfungsschritt "Wiedernutzbarmachung von Flächen" wurden in Wehden solche Flächen in Erwägung gezogen, für die keine Neuerschließung erforderlich ist. Im Ergebnis wurde die hier bestehende Fläche als die bestgeeignetste Potenzialfläche betrachtet und als Wohnbaufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurfsfassung) dargestellt. Insoweit entspricht die Planung den oben genannten Zielen.
- 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 von intensiv genutztem Grünland 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 10.07.2019):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes 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: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Mai / Juni 2019 stellte sich dieser Planungsbereich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Ein Teil dieser Grünfläche wurde als Pferdeweide genutzt. Südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße 64, entlang der eine Baumreihe aus Birken und Linden besteht.

4.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt den Übergang zwischen der bebauten Siedlung entlang der Debstedter Straße und der nördlich angrenzenden Feldflur dar. Die bebauten Gebiete im südlichen und westlichen Anschluss werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hier bestehen überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Direkt östlich angrenzend befindet sich das Areal der Raiffeisenwarengenossenschaft. Nördlich geht der bebaute Bereich in die unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Feldflur über.

4.3 Immissionsschutz

Die im geplanten Wohngebiet zulässigen Nutzungen fügen sich bezüglich ihres zulässigen Störungsgrades (nicht störend) in die umgebende Nutzungsstruktur, die im Süden und Westen durch Wohnen und gemischte Nutzungsstrukturen geprägt ist, ein. Der östlich angrenzende Baustoffhandel (Raiffeisenwarengenossenschaft) stellt in der Umgebung eine Sondernutzung dar. In einer schalltechnischen Untersuchung² wurde die Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet ermittelt.

4.3.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen 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 auftreten.

² Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 in Wehden, Gemeinde Schiffdorf, T&H Ingenieure GmbH Bremen, 30.04.2020

gen 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.

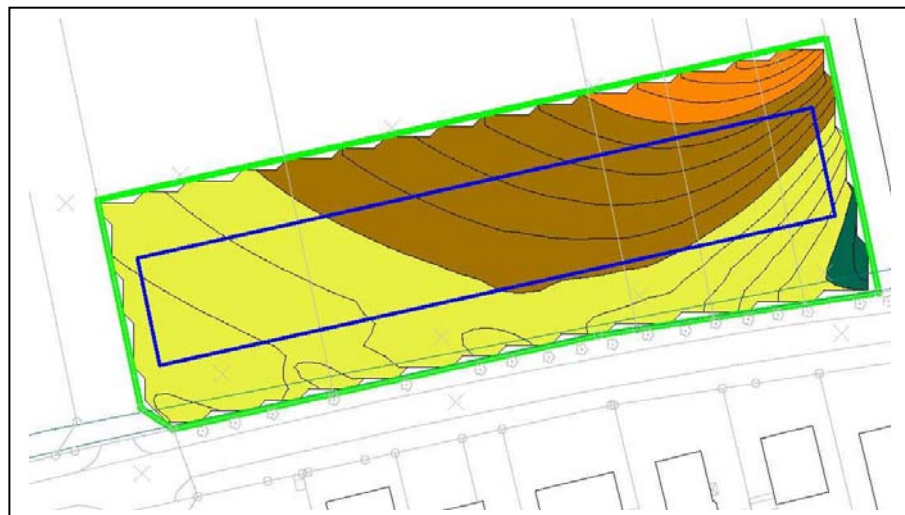
4.3.2 Baustoffhandel

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Baustoffhandel der Raiffeisenwarengenossenschaft, für den der Bebauungsplanes Nr. 47 „Sondergebiet Debstedter Straße“ die planungsrechtliche Grundlage bildet. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet mit Nutzungszweck „Groß- und Einzelhandel / Heizölhandel“ festgesetzt. Bezüglich der Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet wurden in der o. g. schalltechnischen Untersuchung von T&H Ingenieure GmbH Bremen folgendes dargestellt:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich mit Beurteilungspegeln von bis zu 31 dB(A) in der Nachtzeit im Plangebiet keine relevanten Schallimmissionen ergeben. Die Ergebnisse für die Tageszeit sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 3 aus der
o. g. schalltechnischen
Untersuchung von
T&H Ingenieure GmbH
Bremen

(Immissionsraster für
den Gewerbelärm,
Tageszeit, 5 m Höhe,
Blau: Baugrenze)



An der nordöstlichen Baugrenze berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm³ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets eingehalten. Als Maximalpegel im Plangebiet berechnet sich ein Pegel von bis zu 81 dB(A), womit auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in der Tageszeit von 85 dB(A) eingehalten werden kann (...). In der Nachtzeit sind aufgrund der Abschirmung der Gebäude keine relevanten Spitzenpegel zu erwarten. (...)

Weiterhin wurde die Auswirkung der angedachten Erweiterung des Betriebs für die Tageszeit geprüft. (...) Im Ergebnis ist festzustellen, dass die abschirmende Wirkung der weiteren Halle und das Abrücken der Schallquellen vom Plangebiet zu einer deutlichen Verringerung der Schallimmissionen im Plangebiet führt.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der schalltechnischen Untersuchung kommt die Ge-

³ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -, 8/98, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017

meinde Schiffdorf ihrerseits zum Ergebnis, das neue Wohngebiet mit den vorliegenden Festsetzungen auszuweisen. Insofern kann davon ausgegangen, dass im Baugebiet keine übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Die zu erwartenden Schallimmissionen, welche durch die angrenzende Gewerbenutzungen zu erwarten sind, führen nicht dazu, schallschützende Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4.3.3 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen durch Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn A 27

Die A 27 befindet sich in einem Abstand von ca. 800 m zum Geltungsbereich. Gemäß der Verkehrsmengenkarte der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird der nächstgelegene Streckenabschnitt mit 7000 Kfz/24 h (DTV2015) befahren. Der Schwerverkehr-Anteil beträgt 400 Fahrzeuge in 24h. Gemäß einer überschlägigen Berechnung (RLS 90) werden die Orientierungswerte für Wohngebiete [55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme im Plangebiet weit unterschritten. Insofern waren hier keinen weiteren Untersuchungen erforderlich.

Auswirkungen durch Kfz-Verkehr auf der Kreisstraße K 64

Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße K 64 (Debstedter Straße), die gemäß der Straßenbaubehörde des Landkreises mit 2.739 Kfz/24h (DTV 2010) befahren wird. Der Schwerverkehr-Anteil beträgt 256 Fahrzeuge in 24h.

Wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung⁴ aufzeigen, wurden im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) berechnet. An der südlichen Baugrenze berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A). Damit werden die Orientierungswert der DIN 18005⁵ für Allgemeine Wohngebiet innerhalb der Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde zunächst geprüft, ob aktive Maßnahmen (in Form von Geschwindigkeitsreduzierungen, das Aufbringen lärm mindernder Oberflächen oder Lärmschutzwällen- oder Wände) für den Schallschutz in Frage kommen. Auch unter Berücksichtigung der Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung (ebendort Kap. 11.2) kommt die Gemeinde nach Abwägung zum Ergebnis, keine aktiven Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.

Insofern werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung sowie die Schalldämmung der Außenbauteile vorgegeben (ebendort Kap. 11.3). Bei der Grundrissgestaltung wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer auf der den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Norden) anzuordnen. Sollte dies in einzelnen Fällen nicht möglich sein, muss an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorgesehen werden.

Planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs

Gemäß der o. g. schalltechnischen Untersuchung ist mit der Realisierung des Bebauungs-

⁴ Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 in Wehden, Gemeinde Schiffdorf, T&H Ingenieure GmbH Bremen, 30.04.2020

⁵ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau

planes eine planbedingte Verkehrszunahme von ca. 93 Bewegungen/Tag zu rechnen. Vor dem Hintergrund, dass nach einem Gerichtsurteil⁶ Fahrzeugbewegungen unter 200 Bewegungen/Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung darstellen und unter Berücksichtigung des angrenzenden Straßennetzes, wird auf die detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung verzichtet.

4.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Grundstücke ist über einzelne Zufahrten zur Debstedter Straße vorgesehen. Hierüber ist das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Ein Gehweg besteht entlang der südlichen Seite der Debstedter Straße. Ein Ausbau auf der Nordseite ist nicht vorgesehen.

ÖPNV

Der nächstgelegene Standort für das Anrufsammeltaxi befindet sich an der Hauptstraße und ist fußläufig über die Straße Wakelsacker in ca. 380 m Entfernung erreichbar.

Stellplätze

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

4.5 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. Dabei ist vorgesehen, die Leitungstrasse, welche durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten ist, zu nutzen und zentral über den Rugensohlsweg an die vorhandenen Leitungen in der Debstedter Straße anbinden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 149 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss 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 § 18 a Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

⁶ Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (Aktenzeichen 4 C 2760/16.N)

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine geotechnische Erkundung durch das Büro „*Geologie und Umwelttechnik*“ Dipl. Geologe J. Holst ⁷ durchgeführt. Demnach besteht auf der gesamten Baufläche eine Bodenabfolge aus Geschiebelehm mit geringen Decksandmächtigkeiten und unterlagernden Sanden. Die Geschiebelehmlage verhindert eine direkte Versickerung, zum Beispiel über Mulden. Aufgrund der nicht vorhandenen Regenwasserkanalisation war daher zu prüfen, ob dennoch eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer vor Ort erfolgen kann. Vom oben genannten Büro wurde daher ein Vorschlag zur Versickerung von Niederschlagswasser und Dimensionierung geeigneter Versickerungsanlagen erarbeitet.⁸ Die hier verfolgte Lösung sieht eine Fassung der Niederschlagswässer der 6 Grundstücke in einer als Rigole ausgebildeten Sammelleitung auf der Straßenseite der Grundstücke vor. Diese führt in Richtung Westen zum Rugensohlsweg und endet dort in einem Versickerungsschacht. Nahe des Versickerungsschachtes wurde in der geotechnischen Erkundung ein für eine Versickerung geeigneter Sand in einer tiefen Lage ab 3,50 m unter GOK angetroffen. Absicht ist, möglichst viel Wasser über die große Oberfläche der Rigole zu versickern und die Restmenge über den Versickerungsschacht dem Grundwasser zuzuleiten. Ein Notüberlauf des Schachtes führt in den wegbegleitenden Graben entlang des Rugensohlsweges.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen neu anzulegenden Leitungsstrang entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, der in einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße im Bereich des Rugensohlswegs mündet. Im Abstand von 2,5 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird hierzu ein 3 m breiter Bereich zeichnerisch festgesetzt, für den ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger einzurichten ist.

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.

4.6 Boden / Altlasten

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich in der Bodenregion „Geest“, die der Bodengroßlandschaft von Geestplatten und Endmoränen zugeordnet wird. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im

⁷ B-Plan-Gebiet Nr. 98 „Am Kirchweg“, geotechnische Erkundung Ergebnisbericht, 14.9.2019, „*Geologie und Umwelttechnik*“ Dipl. Geologe J. Holst

⁸ 2701-2 BG 98 „Am Kirchweg“ in Schiffdorf-Wehden, - Vorschlag zur Versickerung von Niederschlagswasser, - Dimensionierung geeigneter Versickerungsanlagen, Ergebnis-Kurzbericht 29.10.2019, „*Geologie und Umwelttechnik*“ Dipl. Geologe J. Holst

Plangebiet als „*Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol*“ beschrieben. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 1- 5 m über NHN (grundwasserfern) angegeben.

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.

Suchraum schutzwürdige Böden

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (LBEG) liegt das Plangebiet, wie der gesamte westliche und südwestliche Ortsrand der Ortschaft Wehden auf dem Kulturhistorischen Plaggenschboden. Dabei handelt es sich um kulturhistorische Böden, die aus alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsarten, der sog. „Plaggenwirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden sind. Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart wesentliche Teile der Ortschaft umfasst und in Wehden nicht selten angetroffen wird, ist die westliche bzw. südwestliche Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren. Insofern wird auch unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle als angemessen betrachtet.

Topographie

Das Plangebiet fällt nach Norden hin ab. In einem Abstand von ca. 5 zwischen dem Grundstück der Kreisstraßen und dem Plangebiet besteht ein Höhenunterschied von ca. 1 m. Der Höhenunterschied zwischen der Kreisstraße und der nördlichen (hinteren) Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 2 m.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kirchweg“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 6.071 m² großen Fläche. 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 sich das Baugebiet in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Debstedter Straße 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.

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 südlich der Debstedter Straße 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 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.

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

Da mit den Festsetzungen zur oben genannten Grundflächenzahl, 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 Neubebauung in die Struktur des benachbarten Wohngebiets gewährleistet. Dieser eingeschossige Charakter wird für das gesamte Gebiet 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.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete eine maximal zulässige Höhe von 8,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächsten gelegene befestigte Fahrbahn- oberkante der Debstedter Straße festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßen- front des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dach- konstruktion.

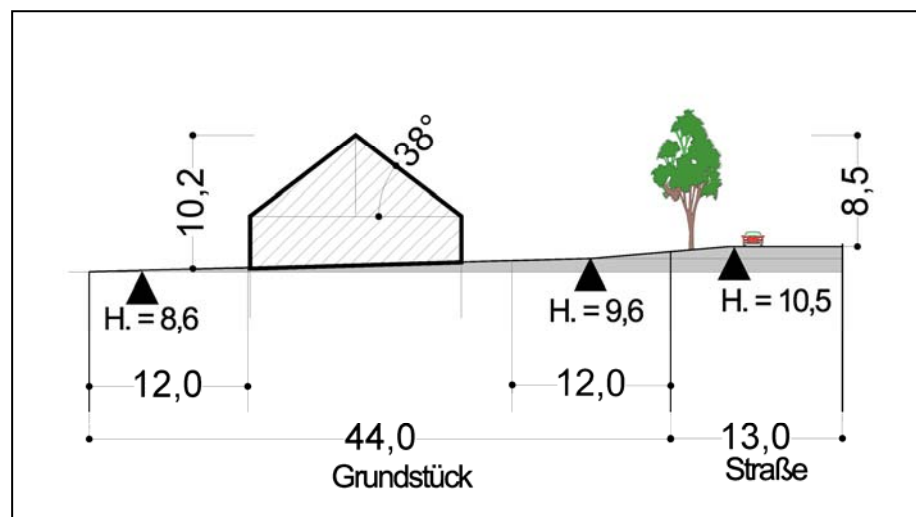
Vor dem Hintergrund der Topographie, die nach Norden hin um bis zu 2m abfällt, sind gestaffelte Gebäudehöhen möglich, wobei im Norden Höhen von ca. 10,5 m oberhalb der dortigen Geländeoberkante erreicht werden können.

Um flexible Lösungen der architektonischen Gebäudegestaltung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Indem zusätzlich Vorgaben zur Dachgestal- tung in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden, soll der ortstypische Charakter der Umgebung erhalten bleiben.

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

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

In der nebenstehen- den Abbildung ist bei- spielhaft eine mögli- che Bebauung darge- stellt:



5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

Im Wohngebiet wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Beschränkung auf „Einzelhäuser in offener Bauweise“ gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption und vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur der Umgebung, in der Doppelhäuser oder eine geschlossenen Bauweise eher untypisch sind.

Zudem wird in der abweichenden Bauweise festgesetzt, dass die Gebäudelängen auf 25 m beschränkt werden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten sowie den festgesetzten Baugrenzen wird die Bauweise somit auf ein ortstypisches Maß begrenzt.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept sowie zur Schallschutzvorsorge waren bei der Festsetzung der Baugrenzen folgende Punkte zielgebend:

- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen,
- Sicherung einer Abstandsfläche zur Baumreihe entlang der Debstedter Straße,
- Schaffung einer Vorgartenzone entlang der Straße,
- Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung. Dabei wurde berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell auch nach Süden ausgerichtet werden können (Klimaschutz).

Vor dem Hintergrund der größtmöglichen Flexibilität bei der Gebäudeanordnung wird die Baugrenze zur Kreisstraße in einem Abstand von mind. 12 m, zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze von 12 m, zum Rugensohlsweg sowie zur östlichen Grenze in einem 5 m Abstand festgesetzt.

5.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für den Planbereich verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, die lockere Baustruktur entlang der Debstedter Straße durch eine sich einfügende Bebauung zu ergänzen. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich überwiegende Wohnbaugrundstücke mit einer Größe von über 1.000 m². Daneben bestehen einzelne Anwesen, die weit über dieser durchschnittlichen Grundstückgröße liegen. 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 750 m² als Mindestmaß festgesetzt. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine Übernahme der Nachbargrundstücksgrößen der Bebauung entlang der Debstedter Straße nicht angemessen.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll der bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

5.7 Anschluss an die Verkehrsfläche

5.7.1 Grundstückszufahrten

Zum Schutz der Straßenbäume entlang der Debstedter Straße werden maximal 6 Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

Soweit der Abstand zwischen den Bäumen ausreichend groß ist, wurden die Zufahrten in den jeweiligen Lücken vorgesehen. An drei Grundstückszufahrten ist der Abstand zwischen den Bäumen so gering, dass durch Zufahrten erhebliche Schädigungen im Wurzelbereich zu befürchten wären. Insofern entschied sich die Gemeinde, die drei Birken in

den potentiellen Zufahrtsbereichen zu entfernen.

Um eine Vorgartenzone zu entwickeln und um große versiegelte Flächen zu vermeiden, ist in den festgesetzten Wohngebieten je Einzelhausgrundstück die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig. Grundstückszufahrten sind mit abgesenktem Bord zur öffentlichen Straße hin zu gestalten.

5.7.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung der Grundstücke soll ausschließlich über Debstedter Straße erfolgen. Da der Rugensohlsweg lediglich als Wirtschaftsweg ausgebaut ist und der Kreuzungsbereich zur Kreisstraße von Zufahrten freigehalten werden sollte, wird in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

5.8 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.

5.9 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zur Abwasserbeseitigung sowie Unterbringung der übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine 3-m breite Fläche südlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Fläche zwischen der Kreisstraße einschließlich der GFL-Fläche als Gemeinschaftsflurstück parzelliert wird, soll die GFL-Fläche auch zugunsten der Anlieger belastet werden.

Parallel zur Straße ist hier eine Schmutzwasserleitung vorgesehen, die im Bereich des Rugensohlswegs in den Schmutzwasserkanal der Debstedter Straße einmünden soll.

Um unnötige Straßenaufbrüche zu vermeiden, sollen auch die übrigen Ver- und Entsorger (Gas, Strom usw.) die Leitungstrasse nutzen und zentral über den Rugensohlsweg an die vorhandenen Leitungen in der Debstedter Straße anbinden.

Zur Vermeidung von Wurzelschäden der Straßenbäume wird die GFL-Fläche zum Straßengrundstück in einem Abstand von 2,5 m geführt.

5.10 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswert der DIN 18005⁹ sowie der Grenz-

⁹ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987

wert der 16. BImSchV in der Tages- und in der Nachtzeit sind durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sicherzustellen. Hierzu wird festgesetzt, dass für *Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen gelten:*

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume für einen Außenlärmpegel von 67 dB(A) einhalten. Für die von der K 64 abgewandten Gebäudeseite (Richtung Norden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anzahl der Stellplätze

Im Straßenraum der Kreisstraße sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. 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 der Kreisstraße 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 der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), 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

Vor dem Hintergrund dass die Dachformen von Gebäuden einen entscheidenden Einfluss auf das ortsgestalterische Gesamterscheinungsbild einer Siedlung haben, wurden in den Bebauungsplänen der Nachbarschaft örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung aufgenommen. Aber auch in den Bereichen in Wehden, für die bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sind die Gebäude überwiegend mit geneigten Dächern errichtet worden. Dabei sind Dachneigungen von 38° bis 55° prägend für das Dorf. Um die neuen Baukörper in das charakteristische Siedlungsgefüge einzubinden, werden entsprechende Dachneigungen als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen baulicher Anlagen verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der jeweiligen Dachkonstruktion.

6.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen zwischen den öffentlichen Straßen (Debstedter Straße und Rugensohlsweg) und der Baugrenze (sowie deren geradlinigen Verlängerung) 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 Schottererschüttungen.

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 Klimaschützenden 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 Grünlandfläche dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Bodenbrütende Vögel wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich sowie zu den Gehölzstrukturen ist dies auch sehr unwahrscheinlich. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte durch den Dipl. Biologen D. Gerjets im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel.3.5 (Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen. Die Planung sieht vor, die Baumreihe entlang der Debstedter Straße weitestgehend zu belassen sowie einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen zu gewährleisten. Um das Erscheinungsbild sowie die ökologischen Funktionen zu erhalten rückt die Baugrenze mind. 12 m von der Straßengrenze ab. Auch vor dem Hintergrund, dass im Norden des Plangebiets Ausweichflächen insbesondere als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, sind mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Beim Entfernen der drei Birken beim Herstellen der Zufahrten sind die artenschutzrechtlichen Hinweise zu beachten (Kap. 3.5).

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher unbebauten Bereich im Anschluss an den besiedelten Bereich entlang der Debstedter Straße zu bebauen. Es werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von 8,5 m errichtet. Der bisher durch die Baumreihe sowie durch Grünlandflächen geprägte Ortsrand 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.

In der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die betroffenen Böden gemäß dem NiBIS Kartenserver als schützenswert (Plaggenesch -Böden) eingestuft wurden.

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 wird im Plangebiet über ein Rigolensystem sowie einen Versickerungsschacht erfolgen.

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.

Den Biotoptypen im 6.071m² großen Plangebiet werden folgende Wertstufen zugeordnet:

- Dem bewirtschafteten intensiv genutzten Grünland (GI) wurde ein Wertfaktor von 1,2 zugeordnet.
- Der Pferdekoppel (GW) wurde ein Wertfaktor von 1,0 zugeordnet.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Biotoptypen	Bezeichnung			
GI	Artenarmes Intensivgrünland	4.198	1,2	5.038 WE
GW	Sonstige Weidefläche	1.873	1,0	1.873 WE
Eingriffswert		6.071		6.911 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.
- Festsetzung von Zufahrtsbereichen und somit weitestgehender Erhalt der Baumreihe entlang der Debstedter Straße.
- 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.

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 m ²	Wert fak- tor	KOMPEN- sations- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
OE	Versiegelte Fläche / Einzelhausbebauung	2.277	0	0 WE
PH / PZA	Hausgarten	3.187	1,2	3.824 WE
HSE	Baum- und Strauchpflanzung standortheimischer Gehölze	607	1,5	910 WE
Kompensationswert		6.071		4.734 WE

Bilanzierung

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

Eingriffsflächenwert:	6.911 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>4.734 WE</u>
Kompensationsdefizit	2.177 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) sowie mit der verpflichtenden Bauvorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen, bereits ein Großteil der potentiellen Eingriffe im Plangebiet selbst kompensiert wird, so dass den naturschutzfachlichen Anforderungen in großem Maße entsprochen werden kann. Ausreichende Abstände zur Baumreihe entlang der Debstedter Straße werden eingehalten.

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. Vor dem Hintergrund dass hier lediglich 6 Grundstücke direkt an der Kreisstraße neu erschlossen werden, sind wesentliche Auswirkungen infolge von zusätzlichem Verkehr nicht zu erwarten.

9. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	6.071 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	6.071 m ²	100 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	607 m ²	10 %

10. Hinweise

10.1 Bodenfunde

Sollte 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 Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, T.: 04745-94390) 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 im Wohngebiet noch keine Bäume bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass künftig auch hier die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt der Aufstellung 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).

10.4 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von

Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Am Kirchweg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 27.05.2020

anerkannt:

Schiffdorf, den

(Bürgermeister)

(L.S.)