

# GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

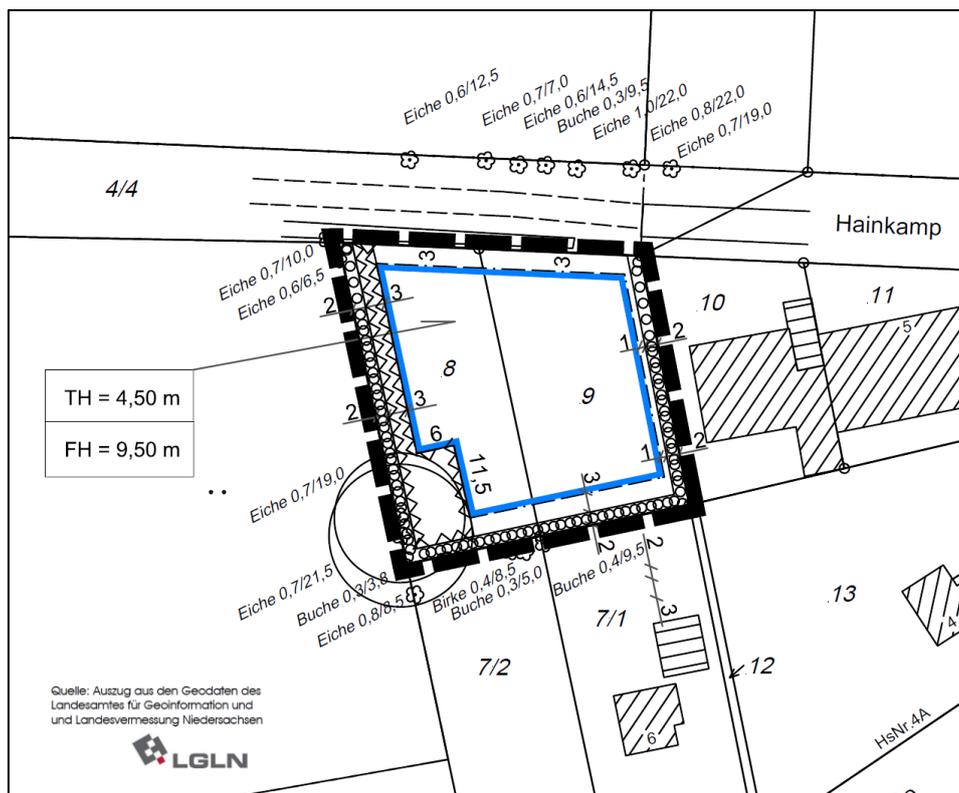
„SÜDLICH HAINKAMP“,

ORTSCHAFT WEHDEL

- EINSCHL. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN -

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB FÜR EINEN BEREICH SÜDLICH DER  
STRASSE "HAINKAMP" IN DER ORTSCHAFT WEHDEL

- IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB -



BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

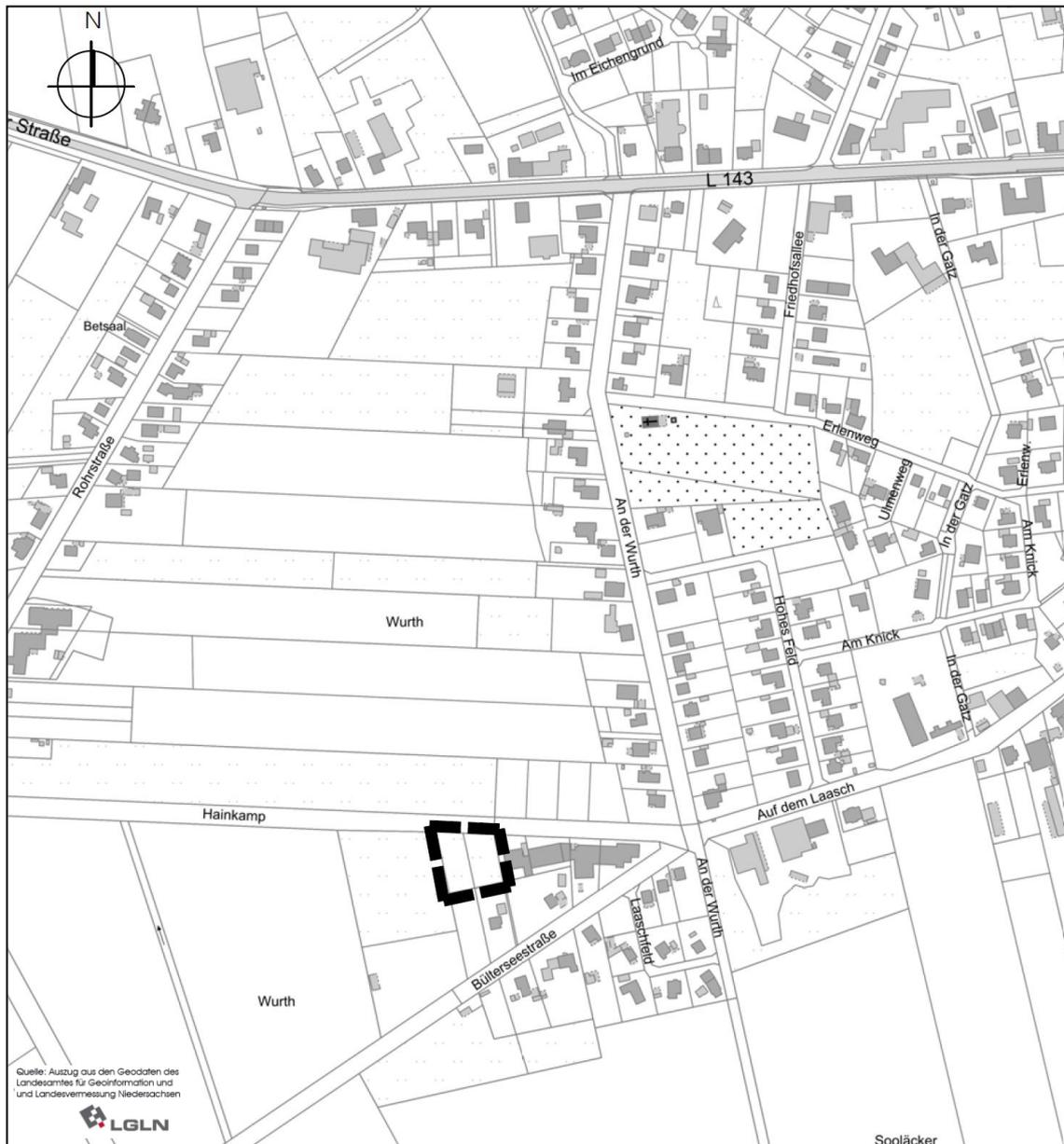
<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	4
2.3 Gesetzliche Anforderungen	5
<b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>7</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
4.3 Ziel und Zweck der Planung	8
<b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>	<b>8</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	8
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	9
5.3 Örtliche Bauvorschriften	10
5.4 Grünstrukturen	11
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz	12
<b>6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>12</b>
6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung	12
6.2 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe	17
6.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	19
6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	20
6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung	21
<b>7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE</b>	<b>22</b>
<b>8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>24</b>
<b>9. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES</b>	<b>24</b>
<b>10. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>	<b>25</b>
<b>11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>	<b>25</b>
<b>12. BODENORDNUNG</b>	<b>28</b>
<b>13. VERFAHREN</b>	<b>29</b>
<b>14. VERFASSERERKLÄRUNG</b>	<b>29</b>
<b>15. ANHANG</b>	<b>30</b>
• Geotechnische Untersuchungen - Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022	

Stand: März 2024

## 1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Schiffdorf hat sich zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entschlossen, um in der Ortschaft Wehdel südlich der Straße "Hainkamp" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit zwei Grundstücken zu schaffen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt dabei im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel der Gemeinde Schiffdorf liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Zeit der Aufstellung der Satzung jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

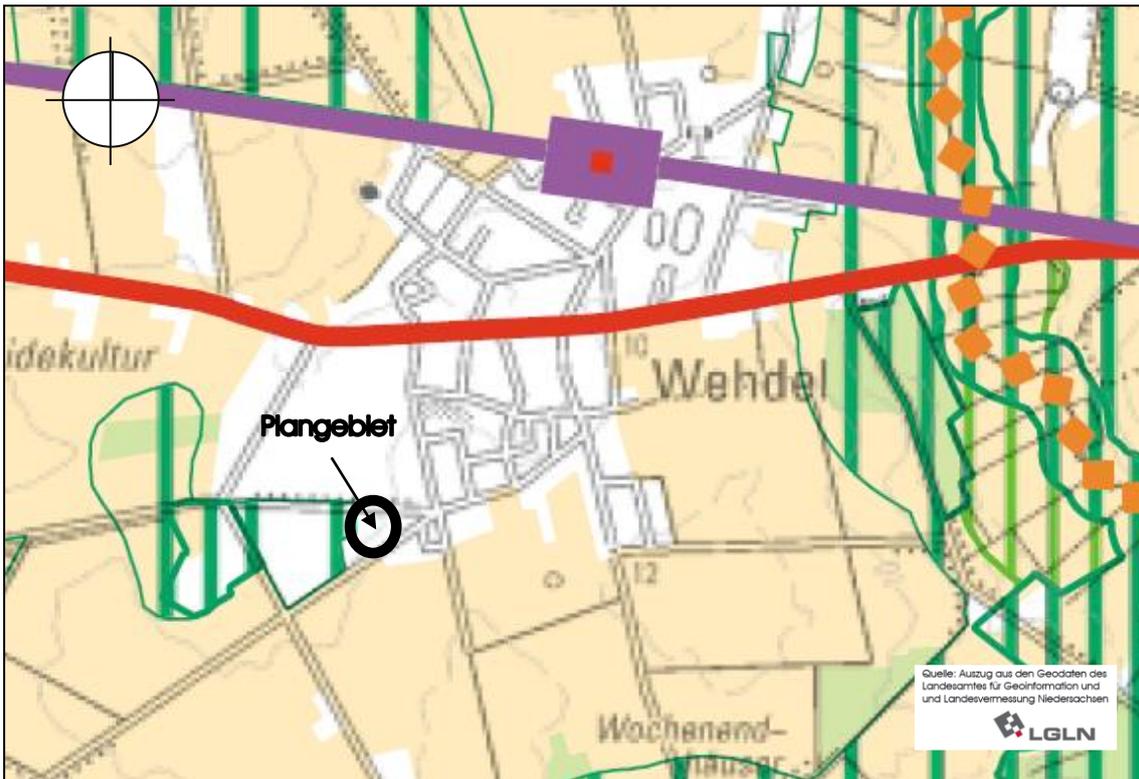
Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortschaft Wehdel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Damit ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zulässig.

Das Plangebiet liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP in einer sog. "Weißfläche", für die keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Ausschnitt aus dem RROP 2012/ 2017 des Landkreises Cuxhaven

Für die Ortschaft Wehdel ist im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf der künftige Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt worden. Dabei ist für Wehdel aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung ein Orientierungswert von 2,0 Wohneinheiten (WE) pro Jahr pro Tausend Einwohner für die Entwicklung von Wohnbauflächen festgelegt worden. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungsanstieges von 2.204 Einwohnern im Jahr 2017 auf 2.234 Einwohner im Jahr 2027 ergibt sich laut Ermittlung im Flächennutzungsplan ein Bedarf von rd. 5 Wohneinheiten pro Jahr. Darauf basierend ist bis zum Jahr 2030 ein Baulandbedarf von 61 Wohneinheiten bzw. 5,10 ha für die Ortschaft Wehdel errechnet worden.

Da im Bebauungsplan Nr. 99 "Am Dobben", Ortschaft Wehdel sowie in der nördlich des Plangebietes liegenden Einbeziehungssatzung "Hainkamp" bereits alle Baugrundstücke vergeben sind und nur noch wenige Baumöglichkeiten im Innenbereich (Baulücken) bestehen, möchte die Gemeinde Schiffdorf mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp" in der Ortschaft Wehdel die aktuell erkennbare Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken. Die geplante Entwicklung von zwei Baugrundstücken im Satzungsbereich ist dabei unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose des Wohnbaulandbedarfes bis 2030 sowie der im Flächennutzungsplan bereits vorgenommenen Darstellung als Wohnbaufläche mit der Eigenentwicklung der Ortschaft Wehdel vereinbar.

Die geplante Einbeziehungssatzung mit zwei Wohnbaugrundstücken ist daher mit der Eigenentwicklung von Wehdel vereinbar.

Der Landkreis Cuxhaven hat zudem darauf hingewiesen, dass die Innenbereichssatzung aufgrund der geringen Raumbanspruchung und der geringen Raumbeeinflussung nicht raumbedeutsam ist.

### Waldbelange

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird unter Ziffer 3.2.1.2 Nr. 05 dargelegt, dass Wald sowie sämtliche Waldränder einschl. einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Mit Bebauungen oder sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. In der Erläuterung des RROP wird hierzu ausgeführt, dass es in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Bebauung gibt. Mit der Festlegung eines Mindestabstandes von 100 m im RROP soll daher ein Hinweis an die planende Gemeinde verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen.

Der auf dem Flurstück 9, Flur 13 der Gemarkung Wehdel vormals existierende Gehölzbestand wurde durch das Forstamt Rotenburg der Niedersächsischen Landesforsten aufgrund des Bestandes an Waldbäumen sowie der Flächengröße als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) eingestuft. Für die geplante Wohnbebauung musste der existierende Waldbestand entfernt werden. Hierzu ist vor dem Eingriff eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Fachbüro BIOS (Osterholz-Scharmbeck, Januar 2021) erstellt worden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat die Untere Waldbehörde und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises im Januar 2021 der Waldumwandlung und der Beseitigung des Waldbestandes zugestimmt. Nach der erfolgten Nachkontrolle einer Birke und dem Erhalt randständiger Bäume haben sich zudem keine artenschutzrechtliche Bedenken ergeben. Aufgrund der Zustimmung zur Waldumwandlung sowie mit Blick auf die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel ist im Jahr 2021 bereits eine Fällung des Waldbestandes erfolgt.

Im Plangebiet wurde insgesamt eine Fläche von 2.001 m<sup>2</sup> Wald mit einem Ausgleichsfaktor von 1 : 1,3 umgewandelt. Hierfür ist mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven eine vertragliche Vereinbarung über die Bereitstellung einer Waldersatzfläche von insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> geschlossen worden. Als Waldersatz ist in der Vereinbarung bestimmt worden, dass im Bereich des "Flächenpools Ahrensbach und Wälder" auf dem Flurstück 513/127, Flur 1 der Gemarkung Mittelfenahe ein Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte in entsprechender Flächengröße angelegt wird. Die Waldumwandlung ist somit vollständig abgeschlossen, so dass den Waldbelangen in der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

### Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) wird auf Kapitel 9 "Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes" verwiesen.

## **2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Schiffdorf hat in Kap. 4.3 der Begründung den Planungsanlass und die Zielsetzung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Für die Ortschaft Wehdel ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnbaulandbedarf von ca. 61 Baugrundstücken. Die von der Gemeinde Schiffdorf durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass in der Ortschaft Wehdel weder im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 "Am Dobben" noch im Satzungsbereich "Hainkamp" freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen und auch im Innenbereich nach § 34 BauGB für die kurz- bis mittelfristige Deckung der erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur wenige freie Baugrundstücke verfügbar sind. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf gerechtfertigt, die Entwicklung von zwei Wohnbaugrundstücken auf bislang un bebauten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Zudem ist der Bereich des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen wurde.

Im Satzungsbereich befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass ein Entzug von Landwirtschaftsflächen nicht erfolgt. Der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt über eine vertragliche Regelung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven, der Gemeinde Schiffdorf oder den Landesforsten Niedersachsen, so dass passende Kompensationsmaßnahmen in anerkannten Flächenpools bereitgestellt werden können. Durch die Erschließung über die bestehende Straße kann überdies eine weitere Flächeninanspruchnahme vermieden und der Versiegelungsumfang reduziert werden.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Planung beachtet werden.

### 2.3 Gesetzliche Anforderungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist, dass nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

- diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wehdel südlich der Straße "Hainkamp". Der zusammenhängend bebaute Siedlungsbereich, der durch die organisch gewachsene Be-

bauung entlang der Straßen "Hainkamp", der Bülterseestraße sowie entlang der Straßen "Auf der Wurth" und "Auf dem Laasch" begründet ist, schließt sich unmittelbar östlich und südlich an das Plangebiet an. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen wirken dabei nicht nur für die jeweiligen Straßenzüge, sondern auch für die angrenzenden Flächen prägend. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die städtebauliche Vorprägung durch das östlich liegende, großvolumige Gebäude eines Seniorenpflegeheims sowie die nordöstlich liegenden Wohnhäuser, die in der jüngeren Vergangenheit im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hainkamp" errichtet wurden. Somit sind die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.

Die mit der Einbeziehungssatzung verbundene Abrundung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches dient zudem der Eigenentwicklung der Ortschaft Wehdel. Die ca. 0,200 ha große Fläche, die die Flurstücke 8 und 9 (Flur 13, Gemarkung Wehdel) umfasst, rundet den Siedlungsbereich an der Straße „Hainkamp“ in westliche Richtung ab. Bei der Abgrenzung des Satzungsbereiches ist die südlich liegenden Bebauung entlang der Bülterseestraße berücksichtigt worden, so dass die geplante Neubebauung sich nicht über den bestehenden Ortsrand hinauschiebt. Der Satzungsbereich weist ferner eine ortsübliche Bautiefe auf und orientiert sich am Bestand der nachbarschaftlichen Bauformen. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist durch die Straße „Hainkamp“ bereits gewährleistet. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Straßen „An der Wurth“ bzw. „Auf dem Laasch“ verkehrlich gut an den Ortskern mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angebunden und somit für eine bauliche Nutzung geeignet. Insofern ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungsstruktur sowie der bereits vorhandenen Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (s. Kap. 3) die Einbeziehungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

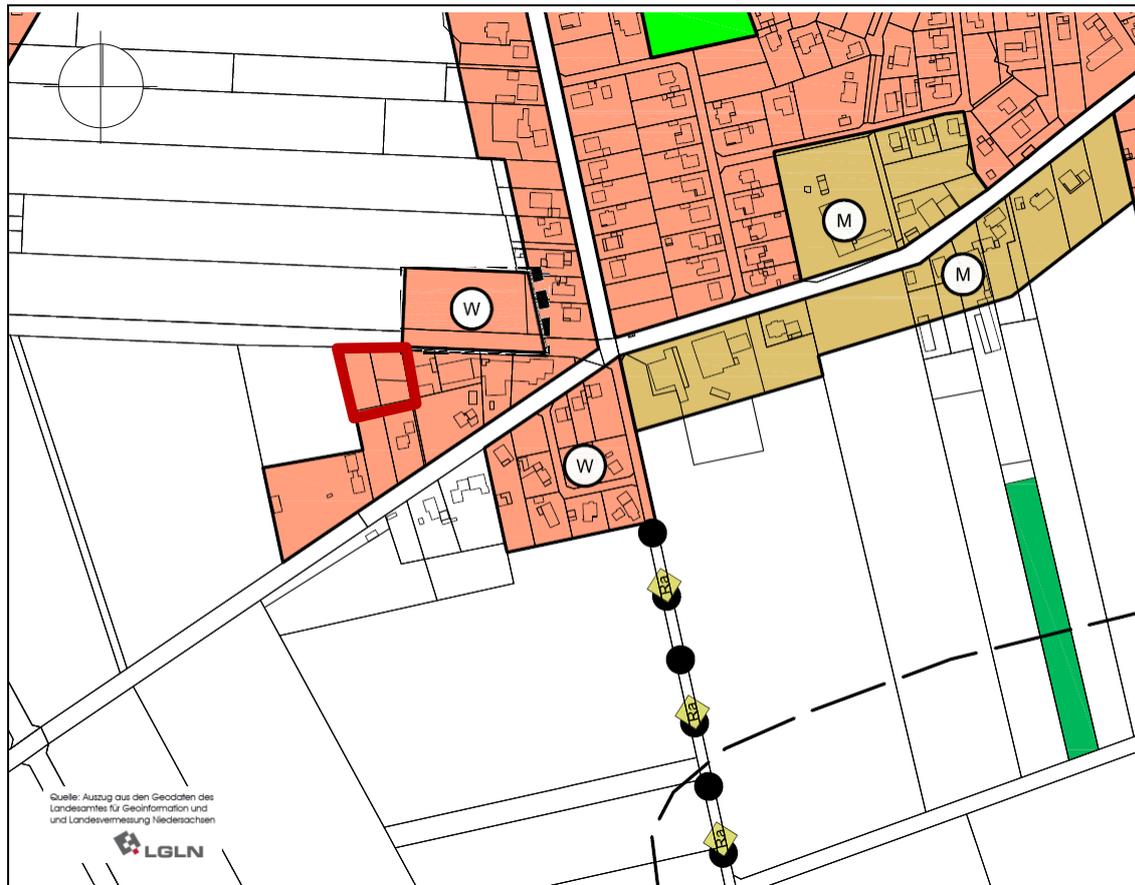
Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf weist im Plangebiet Wohnbauflächen (W) aus. Östlich und südlich grenzen weitere Wohnbauflächen an, während sich nördlich und westlich an das Plangebiet weitere Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf entwickelbar.



(ohne Maßstab)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel der Gemeinde Schiffdorf umfasst die Flurstücke 8 und 9, Flur 13 der Gemarkung Wehdel.

Der Satzungsbereich weist insgesamt eine Flächengröße von rund 0,200 ha auf.

### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wehdel südlich der Straße "Hainkamp". Die gewachsenen Siedlungsstrukturen schließen sich im Osten und Süden unmittelbar an das Plangebiet an. Geprägt wird die vorhandene Bebauung durch den östlich des Plangebietes liegenden großvolumigen Gebäudekomplex eines Seniorenpflegeheims sowie die durchgrünte, eingeschossige Wohnbebauung entlang der Bülterseestraße im Süden sowie der Straßen "An der Wurth sowie "Auf dem Laasch" im Osten. Nördlich der Straße "Hainkamp" existiert ferner im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hainkamp" eine in Realisierung befindliche Wohnbebauung mit vier Grundstücken. Südlich des Plangebietes schließt entlang der Bülterseestraße eine durch Wohnnutzungen geprägte Bebauung an. In westliche Richtung finden sich von Gehölzbeständen durchzogene Acker- und Grünlandflächen. Im Siedlungsbereich bietet sich aufgrund der unterschiedlichen Altersstruktur der Gebäude kein einheitliches Erscheinungsbild bei den Baustilen und Baumaterialien. Neben Gebäuden mit geneigten Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern kommen auch

Flachdächer, wie z. B. bei der benachbarten Seniorenwohnanlage, vor. Des Weiteren variieren die Dachfarben von rot und rotbraun über braun bis hellgrau und anthrazit. Die Fassaden sind durch helle oder rotbraune Klinker, Verblendungen mit Holz oder durch Putz gekennzeichnet.

Im Plangebiet selbst findet sich eine brachliegende Fläche mit einzelnen, an der westlichen und südlichen Grenze stehenden, größeren Laubbäumen. Das Gelände ist weitgehend eben, so dass die aufgemessenen Höhen nur zwischen 10,20 m und 9,70 m differieren. Der ursprünglich auf dem Flurstück 9 existierende Waldbestand ist nach Erteilung einer Waldumwandelungsgenehmigung durch den Landkreis Cuxhaven bereits entfernt worden. Hierzu erfolgte eine sachgerechte Kompensation.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die nördlich verlaufende Straße "Hainkamp", die auf Höhe des Plangebietes durch eine geschotterte Fahrbahn gekennzeichnet ist und im Osten in einen asphaltierten Abschnitt übergeht. Im südlichen Straßenseitenraum verläuft außerdem ein schmaler Straßenseitengraben.

### 4.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verfolgt die Gemeinde Schiffdorf das Ziel, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erweitern und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Bereitstellung von zwei Baugrundstücken im Satzungsbereich dient dazu, den Eigenbedarf an Wohnbauland in der Ortschaft Wehdel zu decken.

Die Baufläche ist dabei so abgegrenzt worden, dass sich unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsmöglichkeiten über die Straße "Hainkamp" und der Bebauungsstrukturen in der Umgebung eine Abrundung des Siedlungsbereiches ergibt. Die Abgrenzung des Satzungsbereich orientiert sich dabei an der entlang der Bülterseestraße vorhandenen Bebauung und schiebt sich im Westen nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus.

Durch die Festsetzung der Maße baulicher Nutzung und der überbaubaren Flächen soll dabei erreicht werden, dass sich die Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.

## 5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt über die nördlich verlaufende Straße "Hainkamp" über private Grundstückszufahrten.

Die Straße "Hainkamp" weist bei einer Parzellenbreite von 14,00 m eine mit Schotter befestigte Fahrbahn mit einer Breite von etwa 4,00 m auf. In den unbefestigten Straßenseitenräumen findet sich im Norden ein Bestand großkroniger Laubbäume als Teil einer geschützten Wallhecke und im Süden ein schmaler, temporär wasserführender Seitengraben. Erst an der Ostgrenze des Plangebietes ändert sich der Ausbauzustand der Erschließungsanlage, da hier die asphaltierte, ca. 5,00 m breite Fahrbahn beginnt. Die Geschwindigkeit ist hier auf 30 km/h beschränkt. Angesichts des geringen Umfanges der geplanten Neubebauung mit zwei Wohnbaugrundstücken ist davon auszugehen, dass die Straße "Hainkamp" bei gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer auch künftig für die Ableitung des Verkehrs ausreichend dimensioniert sein wird. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind und sich durch die Neubebauung die Verkehrsmenge nicht signifikant erhöhen wird.

Auf die Errichtung einer Wendeanlage ist mit Blick auf den geringen Umfang der hinzutretenden Neubebauung sowie zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen verzichtet worden.

Um überbreite Zufahrten und zusätzliche Versiegelungen des Straßenseitenraumes zu vermeiden, ist festgelegt worden, dass pro Grundstück nur eine maximal 5,00 m breite Zufahrt zulässig ist. Einfriedungen mit Hecken müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zu den Grundstückszufahrten einhalten, um die Einsicht in den Straßenverkehrsraum nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Für die Neubebauung sind außerdem pro Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen, um den ruhenden Verkehr unterzubringen und eine Beeinträchtigung des Straßenraumes durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden.

Der Ortskern von Wehdel mit wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist über die Straßen "Auf der Wurth", "Auf dem Laasch" sowie die Silberseestraße gut erreichbar. Über die Straße "An der Wurth" besteht außerdem eine Anbindung an die L 143 (Wesermünder Straße) und damit an überregionalen Verkehr. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den Bahnhof in Wehdel, den VBN- und KVG-Busverkehr sowie das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich rund 1,0 km nördlich des Plangebietes an der Wesermünder Straße. Über die weiteren vorhandenen Bushaltestellen mit den entsprechenden Anschluss- und Umsteigemöglichkeiten, auch an den schienengebundenen Personennahverkehr, ist eine ausreichende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

## 5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Im Gebiet der Einbeziehungssatzung sollen zwei Baugrundstücke entstehen, die unter Berücksichtigung der Wohnnutzungen in der Umgebung für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen werden. Die für die Neubebauung festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m sowie die zulässige Traufhöhe von 4,50 m orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung, so dass die im Siedlungsbereich vorhandenen städtebaulichen Merkmale im Plangebiet fortsetzen. Zugleich wird mit der First- und Traufhöhe gewährleistet, dass keine ortsuntypische höheren, mehrgeschossigen Gebäude im Plangebiet entstehen können.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der First- und Traufhöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist bei geneigten Dächern der First als höchster Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung.

Um ein Einfügen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu gewährleisten und hier das Entstehen einer hohen städtebaulichen Verdichtung mit sehr kleinen Baugrundstücken zu vermeiden, wird für die Baugrundstücke außerdem eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darüber hinaus sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um einer übermäßigen Belastung der Erschließungsanlagen durch den planungsinduzierten Verkehr entgegenzuwirken und die attraktive Lage am ruhigen Ortsrand zu bewahren.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind so gewählt worden, dass sich ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die Neubebauung ergibt. Zur Straße "Hainkamp" halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m ein, so dass ein zu dichtes Herandrücken von Hauptbaukörpern und Nebengebäuden, wie Garagen und Carports, an die Erschließungsanlage vermieden wird. Bei der Festlegung der Baugrenzen ist insbesondere der Erhalt der am westlichen Rand des Plangebietes stehenden großkronigen Laubbäume berücksichtigt worden, so dass die Baugrenze im Südwesten verspringt. Um Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereiches der großkronigen Bäume sowie der vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu vermeiden, sind von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt, in denen keine bauliche Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Pflasterungen) angelegt werden dürfen. Bezüglich des Schutzes der Laubbäume wird auch auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf vom 12.07.2012 verwiesen.

Die überbaubaren Flächen lassen eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden zudem ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Geothermie, Biomasse, Wärmepumpen) zu decken. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) für den Einbau von Erdwärmekollektoren und für Geothermie zur Energiegewinnung gut geeignet ist.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Schiffdorf verfolgt das Ziel, ökologische Belange stärker in der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Schiffdorf einen gestalterischen Rahmen für die Gestaltung der Grundstücke setzen. Insofern sind im Rahmen der Planung folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO festgelegt worden:

1. Grundstückseinfriedungen entlang der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig
  - a) als lebende Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Vogelbeere, Eibe, Pfaffenhütchen) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m
  - b) nicht blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune sind dabei nur zusätzlich zu den Hecken, auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecken zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

- a) als lebende Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Vogelbeere, Eibe, Pfaffenhütchen) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m; ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen, für die eine Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen wurde
  - b) als nicht blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m
2. Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind pro Wohnung mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen.
  3. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit zu versickern oder zur Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> vorzunehmen.
  4. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Breite von maximal 0,50 m.
  5. Die Dächer von Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  6. Ordnungswidrig gem. § 80 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

### Begründung

zu 1.: Um das Ortsbild zu gestalten und eine Beeinträchtigung des Straßenraumes durch massive und sehr hohe Einfriedungen (z. B. Betonmauern, Holzpalisaden, Flechtzäune aus Kunststoff, Stein-Gabionen) zu vermeiden, ist bestimmt worden, dass als Einfriedungen entlang der nördlich verlaufenden öffentlichen Straße ausschließlich 1,50 m hohe Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner (z. B. Schutz des Eigentums) Rechnung zu tragen und das Entstehen von Gefahrensituationen (sobald, z. B. Kinder oder Haustiere ungehindert auf die Straße laufen könnten) zu vermeiden, sind nicht blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei aus optischen und gestalterischen Gründen die Höhe der jeweils vorgelagerten Hecke nicht überschreiten. Darüber hinaus bieten Heckenstrukturen heimischen Arten (z. B. Vögeln, Insekten) Lebensraummöglichkeiten. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder nicht blickdichte Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, damit die Bewohner hinreichende Möglichkeiten für die Schaffung einer individuellen Privatsphäre haben.

zu 2.: Da erfahrungsgemäß die gesetzlich geforderten Stellplätze nach § 47 NBauO nicht ausreichen, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf auf den Grundstücken innerhalb der Wohngebiete zu decken, ist festgesetzt worden, dass pro Wohnung zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachzuweisen sind. Damit wird ein vermehrtes Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes vermieden.

zu 3.: Mit der Neubebauung und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Mit Blick auf die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Starkregenereignissen sowie zur Minderung der Folgen des Klimawandels sind daher auf den privaten Grundstücken Regenrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m<sup>3</sup> anzulegen, so dass Schäden durch einen übermäßigen Wasserabfluss vermieden werden. Zudem sollte das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit versickert oder zur Bewässerung des Gartens genutzt werden.

zu 4.: Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

zu 5.: Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern sowie zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Begrünte Dächer können aufgrund ihrer extensiven Nutzung außerdem Sekundärbiotop für Tiere und Pflanzen darstellen, die an die speziellen Lebensbedingungen angepasst sind. Daher sollen Dächer von Garagen und Carports dauerhaft begrünt werden.

zu 6.: Der Hinweis erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

## **5.4 Grünstrukturen**

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 2,00 vorgesehen worden, um das Plangebiet mit naturraumtypischen Hecken landschaftlich einzubinden, eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches zu erreichen und den Erhalt vorhandener Bäume zu unterstützen.

Die markanten Einzelbäume am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Plangebietes sollen grundsätzlich bestehen bleiben, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu

vermeiden und potenzielle Lebensräume für heimische Tierarten zu bewahren. Auf eine Erhaltungsfestsetzung ist jedoch verzichtet worden, da der Baumerhalt bereits in der Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 geregelt ist.

Um Beeinträchtigungen der markanten Einzelbäume zu vermeiden, verläuft die Baugrenze im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes außerhalb Kronen- und Wurzelbereiche. Ferner ist zum Schutz der markanten Bäume im Westen eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden, in der keine baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Zufahrten) errichtet werden dürfen.

Des Weiteren ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art (keine Pflanzung großkroniger Bäume zur Vermeidung von Konflikten zwischen der Photovoltaiknutzung und dem Baumschutz) oder ein Obstbaum einer traditionellen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um das Baugebiet ortsbildtypisch zu gestalten und zu durchgrünen sowie Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes ist im Plangebiet mit Blick auf den geringen Umfang der geplanten Neubebauung verzichtet worden. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 550 m Entfernung an der Straße "Brink" ein fußläufig erreichbarer, öffentlicher Spielplatz.

## 5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>1.999</b>
<i>davon: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Fläche: ca. 260 m<sup>2</sup></i>	
<b>GESAMT</b>	<b>1.999</b>

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

## 6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu berücksichtigen.

### 6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022/ August 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Naturschutz 2023), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2021)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, korrigierte Fassung 2019).

Das Plangebiet, das am westlichen Rand der Ortschaft Wehdel liegt, ist durch eine nach der Rodung einer Waldfläche entstandene Brache geprägt. Neben Offenbodenarealen (DOZ) kommen hier Ruderalstrukturen (UR) mit Löwenzahn, Stumpflättrigem Ampfer, Ackerwinde, Brennesseln, Ackerkratzdistel, Gemeine Quecke und Knäuelgras vor. Zerstreut treten Weißklee und Vogelmiere auf. In der nordwestliche Ecke des Flurstücks 9 breitet sich außerdem Japanischer Staudenknöterich (invasive Art) aus. Hervorzuheben sind ferner die im Westen und Süden des Plangebietes vorkommenden, teils randständigen Laubbäume (Stieleiche, Birke, Buche), an deren Stämmen zum Teil Efeu emporrankt. Die aufgemessenen, großkronigen Bäume weisen Stammdurchmesser zwischen 0,30 und 0,80 m und Kronendurchmesser von 3,80 bis 22,00 m auf. Die nördlich ver-

laufende Straße "Hainkamp" ist im Bereich des Plangebietes als geschotterter Weg (OWW) mit unbefestigten Straßenseitenräumen ausgebildet. Im südlichen Straßenseitenraum finden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHM) sowie ein schmaler vegetationsarmer Graben (FGZ). Auf der Nordseite existiert eine nach § 22 Abs. 2 NNatSchG geschützte Wallhecke, die sich vor allem aus Eichen zusammensetzt. Der Graben ist nur temporär wasserführend und durch Brombeeren zugewachsen, so dass die Funktion als Amphibienlebensraum stark eingeschränkt ist.

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen schließen sich östlich an das Plangebiet an und werden durch einen großvolumigen Gebäudekomplex eines Seniorenpflegeheims (ONZ) sowie eine eingeschossige Wohnbebauung mit Hausgärten (OEL/ PH) entlang der Bülterseestraße im Süden und den Straße "An der Wurth" und "Auf dem Laasch" im Osten geprägt. Westlich und nördlich des Plangebietes liegen von Gehölzbeständen durchzogene, vielfach als Weide genutzte Grünlandflächen (GI).

### Biotoptypen im Bereich der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel

Kürzel <sup>1</sup>	Biotoptyp <sup>1</sup>	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften Wertstufe <sup>2</sup>
DOZ/ UR	Brache mit Offenbodenarealen und Ruderalstrukturen	II
	Einzelbaum	III
<sup>1</sup> nach v. Drachenfels (2021), <sup>2</sup> nach NLWKN (2019)		
<u>Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften</u> Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

### Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel: wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel: wertvolle Bereiche 2008-2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen stellen potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel dar. Laut der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS, 01.2021) sind im Plangebiet jedoch hauptsächlich anpassungsfähige und störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Amsel, Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Buchfink zählen. Es sind weder Großvogelnester noch Spechthöhlen im Baumbestand vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse die Umgebung des Plangebietes mit stellenweise vorhandenem, größerem Baumbestand, Eichenreihen und Grünland als Jagdlebensraum nutzen. Die größeren Eichen am Westrand des Plangebietes stellen potenzielle Sommerlebensräume für Fledermäuse dar. Bei der im Vorfeld der Planung durchgeführten Untersuchung einer Birke innerhalb des Plangebietes (BIOS Januar 2021) sind allerdings keine Hinweise auf eine Nutzung eines Astabbruch und einer Spalte durch Fledermäuse festgestellt worden.

Der auf der Südseite der Straße "Hainkamp" existierende, zugewachsene Graben ist aufgrund des stark variierenden Wasserstands nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Amphibien geeignet. Eine potenzielle Nutzung als Wanderungskorridor ist aber nicht auszuschließen.



**BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN**

- Brache mit Offenbodenarealen und Ruderalstrukturen (DOZ / UR)
- Einzelhausgebiet mit Hausgärten (OEL/ PH)
- sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)
- sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
- Straße (OVS)
- geschotterter Weg (OWM)
- halbruderales Gras - und Staudenflur (UHM)
- Intensivgrünland (GI)
- Wallhecke (HWB)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
"SÜDLICH HAINKAMP", ORTSCHAFT WEHDEL  
GEMEINDE SCHIFFDORF**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

## Schutzgut Boden

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022/ August 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Geotechnische Untersuchungen - Ausweisung B-Plan 113 "Südlich Hainkamp" in 27619 Schiffdorf-Wehdel (Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022)

Im Plangebiet kommen laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) Pseudogley-Podsole vor, die nicht als seltene oder schutzwürdige Böden eingestuft sind. Dabei steht laut den Geotechnischen Untersuchungen (Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022) unter dem humosen Oberboden, einer sehr geringmächtigen Torfrestschicht sowie einer Ortsteinschicht Geschiebelehm und Geschiebemergel (sandiger Lehm, sandiger Schluff, etwas tonig und feinkiesig) an.

Im Bereich der Brache ist aufgrund der durchgeführten Gehölbeseitigungen (einschl. Wurzelbereiche) und der anthropogenen Beeinflussung überprägte Böden mit mittlerer bis geringer Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden vorhanden. Dagegen zeichnen sich Straßenverkehrsflächen bedingt durch Befestigungen und Verdichtungen durch eine starke Überprägung und eine sehr geringe Natürlichkeit aus. Lediglich im Straßenseitenraum ist beim Vorkommen von Gehölzbeständen und Gras- und Staudensäumen von einer etwas höheren Natürlichkeit auszugehen. Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor. Die Bodenfruchtbarkeit und damit die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist laut des NIBIS-Kartenservers gering bis mittel. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist gering.

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

Im Rahmen der Planung ist ferner die nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt worden. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven, den Umweltkarten Niedersachsen sowie den Themen- und Auswertungskarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS (LBEG 2023) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standort-eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besonderen Standortbedingungen</li> <li>- keine Verdichtungsempfindlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine bes. Lebensraumfunktionen</li> <li>- keine besonderen Standorteigenschaften oder Extremstandorte</li> </ul>
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bracheflächen mit mittlerer Natürlichkeit und Verkehrsflächen mit geringer bis sehr geringer Natürlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überprägte bis stark überprägte Böden ohne besondere Lebensraumfunktionen,</li> </ul>
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedeutung für das Ertragspotenzial</li> </ul>
<b>Regelungs-funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildungsrate: mittel</li> <li>- Denitrifikationspotenzial: gering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion</li> </ul>
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedeutung für die Filter- u. Pufferfunktion</li> </ul>
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Böden mit Archivfunktion</li> <li>- keine seltenen Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedeutung für die Archivfunktion</li> <li>- keine seltenen Vorkommen</li> </ul>

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass das Plangebiet eine Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion besitzt.

## Schutzgut Wasser

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022/ August 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023), Geotechnische Untersuchungen - Ausweisung B-Plan 113 "Südlich Hainkamp" in 27619 Schiffdorf-Wehdel (Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022)

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südlichen Straßenseitenraum der Straße "Hainkamp" verläuft ein schmaler, temporär wasserführender Entwässerungsgraben.

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Freies Grundwasser wurde im Rahmen der Geotechnischen Untersuchungen in keiner der im Plangebiet durchgeführten, bis 5,00 m Tiefe reichenden Kleinrammbohrungen festgestellt. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei rd. 150 bis 200 mm/Jahr (NIBIS 2023) und ist damit als mittel zu bewerten.

## Schutzgut Klima

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022/ August 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Nds. Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2022), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2023)

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen und der geringen Größe keine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung auf. Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände sind über Beschattung und Luftfilterung jedoch für das Kleinklima wirksam. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Oktober 2022/ August 2023), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000, Fortschreibung 2013)

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die Lage am Ortsrand von Wehdel und durch das Zusammenspiel der vorhandenen, durchgrüneten Bebauungsstrukturen, der Verkehrsflächen, der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der angrenzenden Gehölzbestände geprägt. Der Graben am südlichen Rand der Straße tritt visuell kaum in Erscheinung. Die Baumbestände und die Wallhecke im Norden erhöhen die Strukturvielfalt und Naturnähe und binden das Plangebiet landschaftlich ein. Der großvolumige Gebäudekomplex östlich des Plangebietes sowie die Wohnbebauung an der Bülterseestraße und nördlich der Straße "Hainkamp" wirken jedoch in das Plangebiet hinein.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsmaßstabes der Karte "Charakterisierung und Bewertung Landschaftsbildes" (Landkreis Cuxhaven 2013) weist der Bereich des Plangebietes daher eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf.

## Schutzgut Mensch

### Informationsquellen

Ortsbesichtigung (Oktober 2022/ August 2023), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden.

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

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Ortsbesichtigung (Oktober 2022/ August 2023), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Cuxhaven (2000), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Klimaschutz 2022)

Im Plangebiet befinden sich bislang unbebaute Bracheflächen.

## **6.2 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe**

Ausgehend vom Basisszenario, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption werden nachfolgend die planungsbedingten Auswirkungen für Natur und Landschaft beurteilt.

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der planungsbedingten Inanspruchnahme der Brache sind eher weniger erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten, da dieser Bereich nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Laubbäume und der Baumbestand im Norden der Straße "Hainkamp" (geschützte Wallhecke) bleiben als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vermieden werden können. Um eine Beeinträchtigung der randständigen Gehölze im Plangebiet zu verhindern, verlaufen die Baugrenzen außerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche. Zum Schutz der Gehölze ist außerdem im Westen des Plangebietes eine von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden. Auf eine Erhaltungsfestsetzung ist jedoch verzichtet worden, da der Erhalt und der Schutz der Bäume über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf bereits geregelt ist. Da pro Grundstück nur eine maximal 5,00 m breite Zufahrt zulässig ist, wird die Inanspruchnahme von Gras- und Staudenfluren im unbefestigten Seitenraum reduziert. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind mit der Anlage der Grundstückszufahrten daher nicht verbunden. Bei einer möglichen Querung des temporär wasserführenden Grabens durch eine Grundstückszufahrt ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit des Gewässers erhalten bleibt und somit Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen vermindert werden.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete in Anspruch genommen.

Die im Norden der Straße "Hainkamp" vorhandene, nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Wallhecke bleibt erhalten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass nordwestlich an das Plangebiet angrenzend auf der Südseite der Straße „Hainkamp“ eine Wallhecke verläuft. Wallhecken – mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten – sind nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Bei dem im Nordosten Flurstücks 9 vorkommenden Japanischen Staudenknöterich handelt es sich um einen Neophyt, dessen invasive Ausbreitung verhindert werden sollte. Die Hinweise zur Bekämpfung finden sich z. B. auf der Seite des Bundesamtes für Naturschutz.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten und unversiegelten Bereichen des Plangebietes erheblich beeinträchtigt werden. Planungsbedingt werden jedoch weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit oder besonderen Standorteigenschaften werden nicht in Anspruch genommen.

Um die mit der Versiegelung verbundene Reduzierung des Retentionsvermögens der Böden zu vermindern und einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu vermeiden, ist die Anlage von Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen worden. Ferner ist eine Dachbegrünung bei Garagen und Carports vorgesehen.

Mit der Nutzung der bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes sind keine erheblichen Eingriffe verbunden.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Die Auswirkungen sind mit Blick auf die geringe Flächengröße des Plangebiets jedoch zu relativieren. Außerdem sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt die Anlage von Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken und eine gedrosselte Ableitung in das Gewässersystem vorgesehen worden. Zudem leistet die Anlage von Dachbegrünungen bei Garagen und Carports einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser. Die Entwässerung der Straße "Hainkamp" über den Straßenseitengraben bleibt bestehen.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung aufweist, sind planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft zu erwarten. Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände bleiben erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Kleinklima vermieden werden können.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Mit der geplanten Neubebauung wird sich das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet verändern. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße "Hainkamp" mit dem großvolumigen Gebäudekomplex im Osten sowie die Wohngebäude an der Bülterseestraße sind die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch als weniger erheblich zu bewerten. Die Neubebauung schiebt sich überdies nicht über den Ortsrand, der durch die südlich liegende Bebauung an der Bülterseestraße gebildet wird, hinaus. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild trägt der Erhalt der existierenden markanten Einzelbäume über die Baumschutzsatzung sowie eine landschafts- und ortsbildgerechte Gebäudehöhe bei. Ferner ist zur Gestaltung des Ortsbildes festgelegt worden, dass entlang der Straße ausschließlich Hecken zulässig sind (Zäune nur in Verbindung mit Hecken) und Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken zu pflanzen sind.

### **Schutzgut Mensch**

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

Boden- und Baudenkmale werden planungsbedingt nicht betroffen.

### **Schutzgut Fläche**

Da für die kurz- bis mittelfristige Deckung der erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft Wehdel kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, ist es aus

Sicht der Gemeinde Schiffdorf gerechtfertigt, die Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken auf bislang unbebauten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Überdies erfolgt mit der Einbeziehungssatzung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches. Mit der Nutzung der vorhandenen Straße "Hainkamp" kann der Flächenverbrauch jedoch reduziert werden.

### 6.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Festlegung nutzungs- und landschaftsgerechter Gebäudehöhe - Ziel: Einfügen der Neubauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude
- Festsetzung von privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen, Süden und Osten des Plangebietes mit Anlage naturraumtypischer Hecken - Ziel: Gestaltung des Ortsbildes, Eingrünung des Plangebietes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf jedem privaten Baugrundstück. – Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von neuen Lebensräumen für heimische Tierarten
- Erhalt vorhandener großkroniger Laubbäume gem. Baumschutzsatzung und der geschützten Wallhecken auf der Nordseite der Straße "Hainkamp" sowie westlich des Plangebietes - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen Straße sowie Anlage von Regenrückhaltungen auf den Grundstücken - Ziel: Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser
- Ausschluss von ungenutzten Schotter- und Kiesflächen - Ziel: Erhalt von Lebensraumfunktionen für heimische Pflanzen und Tierarten
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG
- Schutz der markanten Einzelbäume im Südwesten des Plangebietes durch die Festlegung der Baugrenzen und ein von Bebauung freizuhaltenen Fläche - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes
- Beschränkung der Breite neu anzulegender Grundstückszufahrten - Ziel: Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen des Straßenseitenraumes (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Boden)
- Einfriedung durch Heckenstrukturen entlang der öffentlichen Straße - Ziel: Gestaltung des Ortsbildes, Schaffung von Lebensraumstrukturen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Förderung des Kleinklimas

Zum Schutz des Bodens wird gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz vorsorglich auf Folgendes hingewiesen: Der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Einrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## 6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

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

Für den ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Wald ist bereits eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt worden und ein Waldersatz erfolgt. Diesbezüglich wird auf Kap. 2.1 verwiesen. Die mit dem Waldersatz verbundene ökologische Kompensationswirkung wird im Rahmen der in Rede stehende Planung berücksichtigt.

Da mit der Einbeziehungssatzung nur der Rahmen für die künftige Bebauung vorgegeben wird und sich die Zulässigkeit der Bauvorhaben abschließend nach den Maßgaben des § 34 BauGB richtet, wird für die geplante Neubebauung unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in der Umgebung von einer überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,25 zzgl. einer Überschreitung durch Garagen/ Carports und Nebenanlagen von max. 50% ausgegangen.

<b>Biotopbestand</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
Brache mit Offenbodenarealen und Ruderalstrukturen (DOZ/ UR)	0,199 x 1,10	0,219
Markante Einzelbäume im Westen und Süden	---	---
<b>Eingriffsflächenwert</b>		<b>0,219</b>

<b>Planung</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
Wohnbebauung - bebaute Fläche bei einer GRZ 0,25 plus 50% Überschreitung 0,199 ha x 0,375 GRZ, gesamt =0,075 ha	0,075 x 0,00	0,000
Wohnbebauung - Hausgartenflächen mit der Pflanzung von einheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen traditioneller Sorten	0,098 x 1,10	0,108
Wohnbebauung - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Anlage von naturraumtypischen Hecken	0,026 x 1,20	0,031
Erhalt der markanten Einzelbäume im Süden und Westen	---	---
<b>Kompensationsflächenwert</b>		<b>0,139</b>

WE = Werteinheit

### Bilanzierung

Kompensationsflächenwert	<b>0,219 WE</b>
- Eingriffsflächenwert	<b>- 0,139 WE</b>
<b>Summe</b>	<b>- 0,080 WE</b>

WE = Werteinheit

Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Defizit von 0,080 Wertpunkten.

Der ökologische Ausgleich des Kompensationsdefizites ist bereits im Bereich des "Flächenpools Ahrensbach und Wälder" (Flurstück 513/127, Flur 1 der Gemarkung Mittelstenahne) durch die Entwicklung eines 0,260 ha umfassenden Eichen- und Hainbuchenmischwaldes feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA) auf einer konventionell genutzten Grünlandfläche (GI) erfolgt. Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven geschlossen.

Nach dem Osnabrücker Modell ist dem Intensivgrünland (GI) ein Wertfaktor von 1,30 Werteinheiten und dem Eichen-Hainbuchenmischwald (WCA) ein Wertfaktor von 3,00 Werteinheiten zuzuordnen, so dass sich ein Aufwertungsfaktor von 1,70 Werteinheiten ergibt.

Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Osnabrücker Modell

Biotopbestand im Bereich der Ausgleichsfläche	Fläche (ha) x Wert (WE)	Summe (WE)
Intensivgrünland (GI)	0,260 x 1,30	0,340
<b>Bestandswert</b>		<b>0,340</b>

WE = Werteinheit

Ausgleichsmaßnahme	Fläche (ha) x Aufwertungsfaktor (WE)	Summe (WE)
Entwicklung von Eichen-Hainbuchenmischwald (WCA)	0,260 x 3,00	0,780
<b>Kompensationswert</b>		<b>0,780</b>

WE = Werteinheit

Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationswert	<b>0,780 WE</b>
- Bestandswert	<b>- 0,340 WE</b>
<b>Summe</b>	<b>0,430 WE</b>

WE = Werteinheit

Durch die im Bereich der externen Ausgleichsfläche durchgeführte Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenmischwald ergibt sich eine Aufwertung von 0,430 Werteinheiten, so dass das in der Begründung ermittelte planungsbedingte Kompensationsdefizit von 0,080 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden kann.

## 6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der 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).“*

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet im Oktober 2022 und August 2023 durchgeführten Biotoptypenkartierung sowie dem "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (BIOS, Osterholz-Scharmbeck 01.2021).

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung (Oktober 2022/ August 2023) weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel: wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel: wertvolle Bereiche 2008-2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung.

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen stellen potenzielle Lebensräume für heimische Brutvögel dar. Laut der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS, 01.2021) sind im Plangebiet jedoch hauptsächlich anpassungsfähige und störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Amsel, Singdrossel, Mönchsgräsmücke, Rotkehlchen und Buchfink zählen. Es sind weder Großvogelnester noch Spechthöhlen im Baumbestand vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse die Umgebung des Plangebiets mit stellenweise vorhandenem, größerem Baumbestand, Eichenreihen und Grünland als Jagdlebensraum nutzen. Die größeren Eichen am Westrand des Plangebietes stellen potenzielle Sommerlebensräume für Fledermäuse dar. Bei der im Vorfeld der Planung durchgeführten Untersuchung einer Birke innerhalb des Plangebietes (BIOS Januar 2021) sind allerdings keine Hinweise auf eine Nutzung eines Astabbruch und einer Spalte durch Fledermäuse festgestellt worden.

Der auf der Südseite der Straße "Hainkamp" existierende, zugewachsene Graben ist aufgrund des stark variierenden Wasserstands nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Amphibien geeignet. Eine potenzielle Nutzung als Wanderungskorridor ist aber nicht auszuschließen. Der randliche Graben bleibt grundsätzlich bestehen. Bei der Anlage einer Grundstückszufahrt ist die Querung zum Erhalt der Durchgängigkeit mit einem Durchlass zu versehen. Da der Graben ggf. als Wanderungskorridor von Amphibien dienen kann, sollten Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden. Alternativ kann der Graben mit einem Amphibienschutzzaun während der Bauzeit versehen werden.

Die randständigen großkronigen Laubbäume bleiben als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Durch die Anlage von Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes entstehen überdies Lebensraumfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse. Ferner ist zu erwarten, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird.

Des Weiteren sollten folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen beachtet werden:

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen), auch im baustellennahen Bereich, zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten daher möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogel- und Amphibienarten zu

vermeiden, sollten Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) und der Wanderzeit von Amphibien (März/ April) durchgeführt werden.

⇒ Sofern mit den Baumaßnahmen und Baufeldräumungen außerhalb der vorgenannten Zeiträume begonnen werden soll, ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

⇒ Während der Bauzeit sollten keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist im Hinblick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

## 7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

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

### Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

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

## 8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet befinden sich weder landwirtschaftliche Betriebe noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In einem nach TA Luft Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von bis zu 600 m sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, so dass im Plangebiet keine erheblichen Geruchsimmisionsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen zu erwarten sind.

Von den in größerer Entfernung zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorten mit Tierhaltung ist aufgrund des Abstandes nicht mit relevanten Einflüssen durch diese Anlagen zu rechnen.

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

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

Die Erschließung benachbarter landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch künftig über die öffentlichen Straßen und Wege gewährleistet.

## **9. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES**

### **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 82 Geeste. Verbandsgewässer und -anlagen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Im südlichen Straßenseitenraum der Straße "Hainkamp" verläuft ein schmaler, temporär wasserführender Entwässerungsgraben. Der Graben ist aufgrund seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Für die Anlage einer privaten Grundstückszufahrt ist ggf. die Querung des Grabens mit Anlage einer Durchlasses erforderlich. Der Durchlass sollte dabei so dimensioniert werden, dass die Entwässerungsfunktion des Grabens nicht beeinträchtigt wird. Die Unterhaltung des Grabens obliegt nach § 40 NWG dem Eigentümer.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf Kap. 11 verwiesen.

### **Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz**

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

#### **Hochwasserrisikomanagement**

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

#### **Klimawandel und -anpassung**

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

### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012/2017 des Landkreises Cuxhaven liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) sowie dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven (2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL - 2. Zyklus 2016 - 2021) liegt das Plangebiet nicht einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Das Plangebiet befindet sich außerdem nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch

eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist. Demzufolge sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwasserrisikomanagement im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer Belastung der Oberflächengewässer oder potenziellen Schäden insbesondere bei Starkregenereignissen führt, sind die Anlage von Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken und eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen worden.

## 10. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

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

## 11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz erfolgen. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH. Zur Versorgung des Wohngebietes ist das Versorgungsnetz ggf. auszubauen.

Östlich des Plangebietes befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2023) bereits Versorgungsleitungen (Niederspannungs-Strom, Gas) des Unternehmens, die in der Straße "Am Hainkamp" existieren und auf Höhe des Grundstücks Hainkamp 10 enden. Ferner verläuft im Norden der Straße eine Mittelspannungsleitung für Strom. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Sollte für das Plangebiet seitens des Grundversorgers künftig keine Gasversorgung mehr vorgesehen werden, müssen die Grundstückseigentümer die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher) sicherstellen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte außerdem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen oder die Bereitstellung eines Stationsplatzes. Für die Leitungstrassen sollte ein Versorgungstreifen von mind. 2,20 m vorgehalten werden. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten notwendige Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

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

### **Telekommunikation**

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

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

Bei Baumaßnahmen für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen sind rechtzeitig entsprechende Anträge an den Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

### **Trinkwasserversorgung**

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

Der Wasserverband Wesermünde hat mit Schreiben vom 18.01.2024 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt ist. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können seitens des Wasserverbandes jedoch keine Garantien gegeben werden bzw. sind diese gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

### **Löschwasserversorgung**

Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG nur in der Menge zur Verfügung gestellt wird, wie es die vorhandenen Wasserleitungen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zu lassen.

Nach Prüfung durch die Gemeinde Schiffdorf und die örtliche Feuerwehr ist festgestellt worden, dass die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten DN100 und Bohrbrunnen) für die Löschwasserversorgung des Plangebietes nicht ausreichen oder aus sicherheitstechnischen Gründen nicht genutzt werden können.

Für die im Plangebiet liegenden privaten Wohnbaugrundstücke ist daher zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine weitere Löschwasserentnahmestelle (Hydrant DN 100) zu installieren, wobei der Standort und die Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen sind.

Sollte die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen für die Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichen, ist anstatt eines Hydranten eine netz-unabhängige, ausreichend dimensionierte Löschwasserentnahmestelle (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter) für die Sicherung der Löschwasserversorgung vorzusehen.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Für die Planung ist eine Geotechnische Untersuchung durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022 erstellt worden, um die Bodenabfolge, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Zur Ermittlung der geotechnischen Grunddaten sind im Plangebiet vier Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 5,00 m sowie eine Rammsondierung durchgeführt.

Aus der Geotechnischen Untersuchung geht hervor, dass im Plangebiet unter dem 0,40 m bis 0,60 m mächtigen, humosen Oberboden, einer Ortssteinschicht sowie einer sehr geringmächtigen Torfschicht (Restlage von 0,10 m) Geschiebelehm und Geschiebemergel aus sandigem Lehm und sandigem Schluff (etwas tonig und feinkiesig, z. T. kalkhaltig) anstehen. Es ist davon auszugehen, dass die Geschiebelehme einen kf-Wert von  $< 1,0 \cdot 10^{-8}$  haben und damit eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht oder nicht vollumfänglich möglich ist.

Das im Bereich der privaten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser soll daher in den im Straßenseitenraum verlaufenden, offenen Graben abgeführt und anschließend über das existierende Grabensystem dem Gewässer II. Ordnung "Rohr" zugeführt werden. Um eine übermäßige Belastung der Gewässer zu vermeiden, darf das Oberflächenwasser jedoch nur gedrosselt in Höhe des natürlichen Meliorationsabflusses mit maximal  $1,0 \text{ l}^3/\text{s}/\text{ha}$  in den Graben abgeleitet werden. Hierfür erforderliche, ausreichend dimensionierte Retentionsräume (z. B. Regenrückhaltung, Zisterne) sind auf den privaten Grundstücken anzulegen und im wasserrechtlichen Antragsverfahren nachzuweisen. Mit Blick auf die in der jüngeren Vergangenheit vermehrt aufgetretenen Starkregenereignissen müssen auf den Grundstücken jedoch Regenrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mindestens  $2 \text{ m}^3$  vorgehalten werden, um Schäden durch einen übermäßigen Wasserabfluss zu vermeiden. Überdies sollte das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickert oder zur Bewässerung des Gartens genutzt werden.

Das im Bereich der Straße "Hainkamp" anfallende Oberflächenwassers wird wie bisher in den Graben im Straßenseitenraum abgeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer gemäß § 32 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erlaubnisfrei ist, wenn dies nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht und das eingeleitete Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist jedoch mit dem Gewässereigentümer bzw. dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen.

Eine Einleitungserlaubnis gemäß § 8 WHG ist allerdings erforderlich, wenn Oberflächenwasser von anderen Flächen als Dachflächen in ein Gewässer eingeleitet wird.

In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind daher die erforderlichen Nachweise für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu erbringen sowie die vorgeschriebenen Einleitungsbewilligungen und Genehmigungen einzuholen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und die Kläranlage in Schiffdorf. Die Schmutzwasserkanalisation, die östlich des Plangebietes auf Höhe des Grundstücks Hainkamp 10 endet, ist auszubauen.

### **Abfallentsorgung**

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

### **Baugrund**

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2023) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so

dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich einer Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet befindet sich nach Auskunft des LBEG (2023) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen. Da die Vorabinformationen aus dem NIBIS-Kartenserver des LBEG jedoch kein Baugrundgutachten ersetzen, werden die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung geprüft worden.

Die für die Planung erstellten Geotechnischen Untersuchungen (Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass für eine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes im Allgemeinen mindestens steifplastische Konsistenzen bindiger Böden (Ton, Schluff;  $I \geq 0,75$ ) oder eine mitteldichte Lagerung rolliger Böden (Sande) erforderlich. Festgesteinsschichten sind in der Regel als ausreichend tragfähig einzustufen, sind aber im Untersuchungsgebiet erst in sehr großen Tiefen anzutreffen.

Die sandig-humosen Oberbodenschichten sind für eine Lastabtragung nicht geeignet. Sie dürfen aufgrund ihrer Schutzbedürftigkeit ohnehin nicht überbaut und müssen daher im Bereich von Bauwerken abgetragen werden. Für die Erschließungsstraßen und -bauwerke ist eine herkömmliche Lastabtragung über die natürlich abgelagerten Ortstein-Sande oder die darunter folgenden Geschiebelehne zu empfehlen. Für den freigelegten Ortstein-Sand (C) ist eine fachgerechte Nachverdichtung vorzusehen.

Die Geotechnische Untersuchungen - Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck 12.2022 einschl. der Gründungsempfehlungen sind der Begründung im Anhang beigefügt.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist daher zu empfehlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichten-treuer Auf- und Abtrag) möglichst entgegenzuwirken.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver) des LBEG 2023 hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet und der Umgebung weder Bergbaurechte, Bergwerkseigentum oder Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

## 12. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 13. VERFAHREN

Die Gemeinde Schiffdorf hat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat am 07.12.2023 die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung „Südlich Hainkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m Abs. 6 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Für die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel ist die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 26.01.2024 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2024 als Satzung beschlossen.

### 14. VERFASSERERKLÄRUNG

Die Einbeziehungssatzung "Südlich Hainkamp", Ortschaft Wehdel der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von:

#### PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR

Dipl.- Geographin Urthe Dörr  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Thorsten Dörr

Am Heuberg 22  
21755 Hechthausen  
email: [planungsbuero.doerr@t-online.de](mailto:planungsbuero.doerr@t-online.de)  
Tel: 04774-991153  
[www.planungsbuero-doerr.de](http://www.planungsbuero-doerr.de)



Hechthausen, den 21.03.2024 gez. Dörr

anerkannt:

Schiffdorf, den 28.03.2024 gez. Wärner L. S.  
- Wärner -

## 15. ANHANG

- Geotechnische Untersuchungen - Dipl.-Geol. BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck  
12.2022

