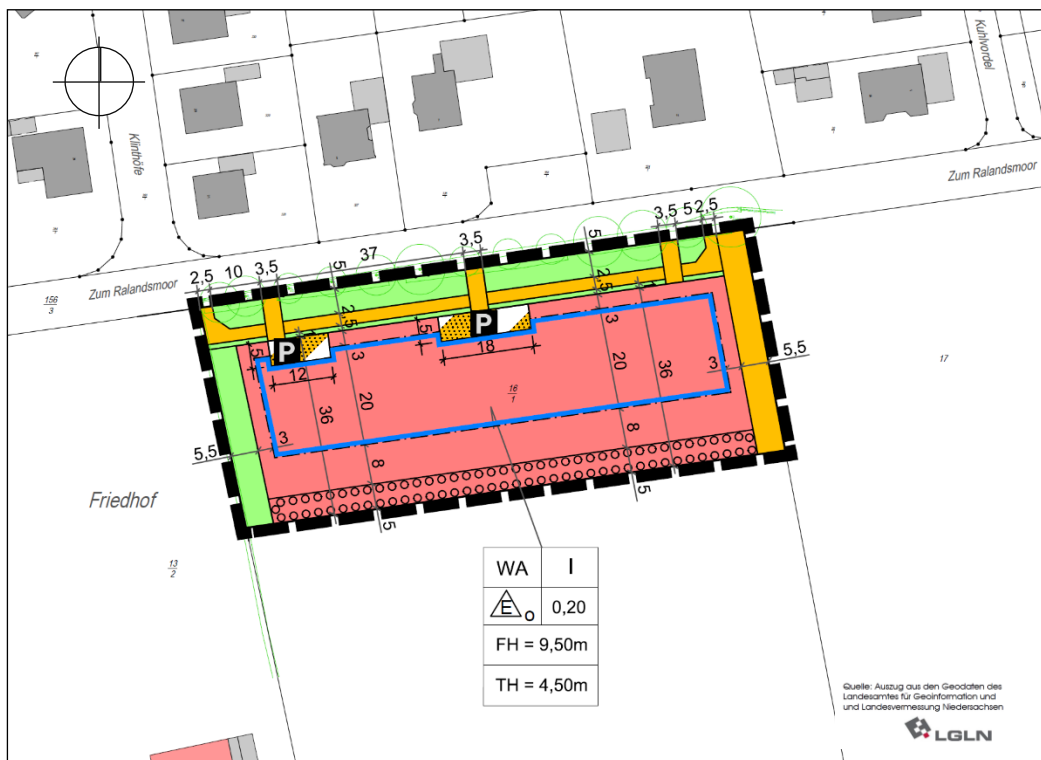


GEMEINDE SCHIFFDORF

- LANDKREIS CUXHAVEN -

BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "ZUM RALANDSMOOR", ORTSCHAFT SCHIFFDORF

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

- ABSCHRIFT -

Ziel und Inhalt der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 4 Baugrundstücken zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Schiffdorf hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf in seiner Sitzung am 05.12.2024 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf umfasst einen Teil des Flurstücks 16/1, Flur 11 der Gemarkung Schiffdorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 weist eine Flächengröße von ca. 0,484 ha auf.

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Schiffdorf südlich der Straße „Zum Ralandsmoor“ und östlich des Friedhofes. Nördlich schließen sich vorhandene Siedlungsstrukturen an das Plangebiet an, die durch Wohnnutzungen geprägt sind. Charakteristisch für die Bebauung sind eine heterogene Altersstruktur mit Gebäuden aus den 70er bis in die 2020er Jahre sowie ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Aufgrund der durchgrünzten Grundstücke erscheint die städtebauliche Dichte trotz der zum Teil kleineren Grundstücke eher gering. Hierzu tragen auch die innerhalb der Siedlungsstrukturen verlaufenden öffentlichen Grünzonen sowie der zum Teil vorhandene großkronige Baubestand bei. Im Siedlungsbereich bietet sich bei den Gebäuden zudem kein einheitliches Erscheinungsbild bei den Baustilen und Baumaterialien. Neben Gebäuden mit geneigten Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern kommen teilweise auch sehr flachgeneigte Dächer und Flachdächer vor. Des Weiteren variieren die Dachfarben von rot und rotbraun über braun bis anthrazit. Die Fassaden sind durch Klinker in unterschiedlicher Farbgebung oder durch Putz gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst wird durch eine intensiv genutzte Ackerfläche eingenommen, die im Norden durch einen schmalen, offenen Straßenseitengraben sowie einen einreihigen Baumbestand, überwiegend aus noch jüngeren Kirschbäumen, entlang der Straße „Zum Ralandsmoor“ begleitet wird. Das Gelände im Plangebiet weist keine signifikanten Höhenunterschiede auf. Westlich liegt der Friedhof von Schiffdorf, der zum Plangebiet hin durch eine geschnittene Weißdorn-Hecke und zur Straße „Zum Ralandsmoor“ mit einem Gehölzsaum aus Weißdornsträuchern und Laubbäumen abschließt. Verkehrlich erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Landwirtschaftsflächen über die Straße „Zum Ralandsmoor“ über vier existierende Flurstückszufahrten (Breite ca. 4,00 m). Die öffentliche Straße ist durch eine asphaltierte Fahrbahn sowie einen Fußweg gekennzeichnet, der auf der Nordseite ab der Straße „Klinthöfe“ in westliche Richtung verläuft.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen, um die bestehende Nachfrage an Wohnbauland in der Ortschaft Schiffdorf kurz- bis mittelfristig decken zu können. Vorgesehen ist eine einzeilige Neubebauung mit vier Baugrundstücken auf der Südseite der Straße „Zum Ralandsmoor“.

Die Erschließung der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen erfolgt von Norden über die öffentliche Straße „Zum Ralandsmoor“ über neu anzulegende öffentliche Grundstückszufahrten. Da nicht ausgeschlossen werden soll, dass langfristig auch südlich und östlich des Plangebietes weitere Wohnbauflächen entstehen, ist im Osten des Plangebietes eine Stichstraße in südliche und östliche Richtung für eine künftige Erschließung dieser Bauflächen bereits als „halbe Erschließungsstraße“ konzipiert worden. Bei einer östlichen oder südlichen Erweiterung des Baugebietes wird dann die Parzelle der Stichstraße in einer späteren Planung verbreitert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung, die Errichtung von Erschließungsanlagen sowie die Entwicklung von Grünflächen werden Ackerflächen mit geringerer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Da die Ackerflächen keine besonderen Lebensraumfunktionen für

Brut- und Gastvögel und Fledermäuse aufweisen, sind planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grundstückszufahrten können die Laubbäume entlang der Straße „Zum Ralandsmoor“, mit Ausnahme eines Kirschbaumes und einer Eiche, erhalten werden. Die betroffene Kirsche weist einen Stammdurchmesser von 0,20 m in 1,00 m Höhe auf und unterliegt nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 der Satzung zum Schutz der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume innerhalb der Gemeinde Schiffdorf, Landkreis Cuxhaven (Baumschutzsatzung) vom 12.07.2012 nicht dem Schutz der Satzung. Die im Osten des Plangebietes von der Anlage der Planstraße betroffene Eiche unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung, da sie einen Stammdurchmesser von 0,50 m in 1,00 m Höhe aufweist. Da die östliche Planstraße erst bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes in südlich und östliche Richtung umgesetzt wird, ist eine Beseitigung der Eiche vorerst nicht zu erwarten. Die Gemeinde Schiffdorf wird entsprechend § 9 der Baumschutzsatzung eine adäquate Ersatzpflanzung vornehmen, sofern eine Fällung der Eiche für die Realisierung der östlichen Planstraße erforderlich werden sollte.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden ist der vorhandene Graben zu erhalten und naturnah zu ertüchtigen. Die Grabenböschung kann einmal jährlich gemäht werden, wobei das Mahdgut abzufahren ist. Darüber hinaus ist zur Entwicklung einer Mischung aus Siedlungsgehölz und Ziergebüsch (HSE/ BZE) im Bereich der verbleibenden Flächen zwischen Graben und südlich liegender Straßenverkehrsfläche eine Pflanzung aus insektenfreundlichen Gehölzen und/ oder Stauden durchzuführen. Im Bereich der Grünfläche im Westen ist die Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes (HSN) aus überwiegend einheimischen, insektenfreundlichen Sträuchern und Bäumen geplant. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine durchgängige Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern durchzuführen. Ziel der vorgenannten Pflanzmaßnahmen und der naturnahen Ertüchtigung des Grabens ist es, Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, das Ortsbild zu gestalten und die Freiraum- und Aufenthaltsqualität und das Plangebiet einzugrünen gefördert.

Die im Plangebiet neu entstehenden Gärten setzen sich aus Ziergartenflächen und ökologisch wertvollen Anpflanzungen aus Obstbäumen traditioneller Arten und der Einfriedung dienenden Heckenstrukturen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zusammen. Damit werden Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen und die Struktur- und Artenvielfalt ist gegenüber neuzeitlichen artenarmen Hausgärten erhöht. Darüber hinaus ist die Anlage von Schotter- und Kiesgärten aufgrund ihrer geringen Lebensraumfunktionen auf privaten Grundstücken unzulässig.

Die Baugrenzen sowie der geplante Verkehrsflächen verlaufen außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches der entlang der Straße „Zum Ralandsmoor“ existierenden Bäume, so dass negative Auswirkungen auf die Gehölze vermieden werden. Die technischen Vorschriften zum Baumschutz sind bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LAG 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Für die Erschließung der vorgesehenen vier Baugrundstücke ist die Anlage neuer Grundstückszufahrten mit einer Querung des Grabens erforderlich. Um negative Auswirkungen auf den Graben zu vermeiden, den weitgehenden Erhalt der Bäume zu erreichen und den Versiegelungsgrad zu begrenzen, ist die Zahl der Grundstückszufahrten begrenzt worden. Nach Möglichkeit sind die nicht mehr benötigte Zufahrten zu den Ackerflächen als Kompensation zurückzubauen. Im Bereich neuer Grundstückszufahrten sind Durchlässe anzulegen, die die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers und den Wasserabfluss nicht beeinträchtigen. Die mit der Anbindung der Grundstücke verbundene Inanspruchnahme des Gras- und Krautsaumes ist im Umfang geringfügig und führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

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

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung und die Anlage des Fußweges sowie der kurzen Stichstraße werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten und versiegelten bzw. befestigten Bereichen erheblich gestört werden. Insofern sind planungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die Nutzung der vorhandenen, befestigten Straße „Zum Ralandsmoor“ für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, trägt jedoch zur Verminderung des Versiegelungsumfanges bei.

Durch die Planung werden weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Allerdings werden Plaggenesche mit kulturhistorischer Bedeutung in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Da Plaggeneseböden in der Gemeinde Schiffdorf häufig vorkommen, ist nicht von seltenen Böden auszugehen. Darüber hinaus grenzen die Plaggenesche zumeist an den Siedlungsbereich an, so dass eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps zu realisieren war und ist.

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. Da das Plangebiet keine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung aufweist, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und damit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser trägt die Begrenzung des Versiegelungsgrades über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bei. Zudem dürfen keine Schotter- und Kiesgärten angelegt werden, da in diesen versiegelten Flächen das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Zum Schutz des Grabens dürfen nur drei Grundstückszufahrten für die Erschließung der Baugrundstücke entstehen.

Da die geltende Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk "Wulsdorf" für die Schutzzone III b zu beachten ist, die Schmutzwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation erfolgt und der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt wird, sind negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage im Geestbereich sowie der Flächennutzungen keine besondere Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftproduktion auf, so dass sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben werden. Die Bäume im Süden der Straße „Zum Ralandsmoor“, die für das Kleinklima von Bedeutung sind, werden erhalten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund der lockeren Bebauung sowie der vorgesehenen Durchgrünung (standortgerechte heimische Laubhecken, Pflanzung von Obstbäumen, Anlage von öffentlichen Grünflächen) kein klimatischer Belastungsraum entstehen wird. Hierzu trägt auch das Verbot von Schotter- und Kiesgärten bei, da diese versiegelten Flächen die Wärme speichern, an die Umgebung abgeben und somit gerade in den immer heißeren Sommern die Umgebungstemperatur unnötig erhöhen würden.

Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nach NBauO und GEG vorgeschriebene Nutzung regenerativer Energien wie der Solarenergie leistet zudem einen Beitrag zum Klimaschutz.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind angesichts der räumlichen Lage angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Um negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermindern und ein Einfügen in den Siedlungsraum zu erreichen, sind eine ortsbild- und landschaftsgerechte Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes in südliche Richtung durch Heckenstrukturen vorgesehen. Visuell wird die Neubebauung zum Friedhof durch die Anlagen einer Gehölzstruktur abgeschirmt. Zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Durchgrünung ist außerdem die Pflanzung von Obstbäumen und die Anlage von Laubhecken auf

den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können zudem durch den Erhalt des Baumbestandes sowie des Grabens entlang der vorhandenen Straße vermindert werden. Die geplanten Grünflächen tragen außerdem zur Entwicklung von Freiraum- und Aufenthaltsqualität und zur Eingrünung der Bauflächen bei.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden. Zum westlich liegenden Friedhof wird die Neubebauung durch eine Grünfläche mit Anlage eines Strauch- und Baumbestandes abgeschildert. Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Um den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken, ist es aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes mit etwa 4 Grundstücken auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen wurde und somit die künftige städtebauliche Entwicklung des Bereiches vorgesehen ist.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“, Ortschaft Schiffdorf sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder geschützter Vögel vor. Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung. Der Baumbestand nördlich des Plangebietes bleibt, mit Ausnahme einer Kirsche und einer Eiche, als potenzieller Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse bestehen. Zum Schutz der Gehölze mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich halten die Baugrenzen, die Grundstückzufahrten sowie die geplante Verkehrsfläche im Norden des Plangebietes einen hinreichenden Abstand ein. Darüber hinaus werden neue Lebensräume für heimische Tierarten durch die Pflanzung von Obstbäumen und die Anlage von Heckenstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von insektenfreundlichen Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Der schmale Entwässerungsgraben ist aufgrund seiner temporären Wasserführung mit stark schwankenden Wasserständen, der Vegetationsstruktur sowie der Störungen durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Straße als Fortpflanzungsgewässer und Wanderkorridor für Amphibien ungeeignet. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Gewässer dürfen insgesamt nur drei Grundstückszufahrten mit einer Breite von 3,50 m errichtet werden. Notwendige Durchlässe sollten zudem so gestaltet werden, dass die Durchgängigkeit des Gewässers grundsätzlich erhalten bleibt.

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. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen sowie Amphibien zu beachten.

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten sind die technischen Vorschriften zum Baumschutz bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Schutz von

Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LAG 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten nur im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen oder in künftig befestigten Flächen abgestellt werden.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, sind Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) durchzuführen.

⇒ 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.

⇒ Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, sollte im öffentlichen Raum nach Möglichkeit eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe verwendet werden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

⇒ Bei der Neuanlage von Zufahrten sollten zu errichtende Durchlässe so gestaltet werden, dass die Durchgängigkeit des Gewässers erhalten bleibt. Nicht mehr benötigte Flurstückszufahrten sollten nach Möglichkeit zurückgebaut werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird daher rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Neubebauung werden die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang unbebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu erwartenden Bodenbewegungen und die baubedingten Versiegelungen beeinträchtigt. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe oder hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Da Plaggeneschböden in der Gemeinde Schiffdorf häufig vorkommen und in der Regel an den Siedlungsbereich angrenzen, ist und war eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps mit Archivfunktion zu realisieren. Die Nutzung der vorhandenen Straße im Süden für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, trägt jedoch zur Verminderung des Versiegelungsumfanges bei. Es ist ferner davon auszugehen, dass die mit der Anlage der Grundstückszufahrten zur Kindertagesstätte verbundenen Versiegelungen im Bereich des Straßenseitenraumes im Umfang gering sein werden und damit nicht mit erheblichen ökologischen Eingriffen verbunden sind.

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 und einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führen. Daher sollten entsprechende Vermeidungsvorkehrungen (z. B. Versickerung des Oberflächenwassers, Nutzung von Brauch- und Gießwasser) ergriffen werden. Fließ- und Stillgewässer sind planungsbedingt nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit dem Neubau der Kindertagesstätte wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern, da bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen jedoch in gewissem Umfang zu relativieren. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Heckenstrukturen tragen außerdem zur Eingrünung des Plangebietes und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei. Auf eine Festsetzung zur randlichen Eingrünung der Baufläche in nördliche und westliche Richtung ist jedoch verzichtet worden, da sich entsprechend dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Schiffdorf, das sich aus der Ausweisung der Wohnbauflächen in der 68. Änderung des Flächennutzungsplan ergibt, die Wohnbebauung zukünftig sowohl in westliche als auch nördliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden. Insofern wird das Plangebiet von Bebauungen eingerahmt werden, so dass am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes künftig kein Übergang in den freien Landschaftsraum vorhanden sein wird, der eine Eingrünung erfordert. Gleichwohl wird ein Begrünungskonzept im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erstellt, damit der Freibereich der Kindertagesstätte entsprechend begrünt werden kann.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden. Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung werden bislang unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Da der Neubau der Kita aus Gründen des Allgemeinwohls erfolgt und der öffentlichen Daseinsvorsorge dient, ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf bislang unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Flächenverbrauches.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung der 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 einer nutzungs- und landschaftsgerechten Bauweise und Geschossigkeit – Einzelhäuser in offener Bauweise, Firsthöhe von 9,50 m und Traufhöhe von 4,50 m sowie einer Eingeschossigkeit - Ziel: Einfügen der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische, hohe Gebäude
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,20 mit einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit um 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen – Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, des Schutzgutes Wasser und des Schutzgutes Klima
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung der Baufläche und Begrenzung der Zahl der Grundstückszufahrten – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser - Ziel: Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. des Schutzgutes Wasser
- Anlage von Regenrückhaltungen auf den privaten Baugrundstücken; Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser für den Garten oder als Brauchwasser – Ziel: Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser
- Pflanzung eines Obstbaumes einer traditionellen Art auf jedem privaten Baugrundstück, Einfriedung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölze – Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes sowie Schaffung von Lebensräumen für heimische Tierarten
- Erhalt der Laubbäume, Beachtung der technischen Vorschriften zum Baumschutz bei der Durchführung von Bauvorhaben unter Berücksichtigung der DIN 18920 und der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LAG 4 - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, Erhalt des Kleinklimas

- Erhalt und naturnahe Ertüchtigung des Grabens auf der Südseite der Straße „Zum Ralandsmoor“, Beachtung der Durchgängigkeit des Gewässers bei der Anlage von Überfahrten – Ziel: Erhalt und Verbesserung der Gewässerlebensraumfunktionen, Gestaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualität
- Anlage einer durchgängigen Heckenstruktur im Süden (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) – Ziel: landschaftliche Einbindung des Plangebietes, Gestaltung des Ortsbildes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten
- Ausschluss von flächenhaften Kies- und Schottergärten auf den Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten und Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung (Erhalt von Versickerungsflächen/ Reduzierung der Umgebungstemperatur), Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Nutzung regenerativer Energien für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoß
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bauzeitenregelung) - Ziel: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nach § 44 BNatSchG
- Anlage eines naturnahen Siedlungsgehölzes im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen, Pflanzung insektenfreundlicher Sträucher und/ oder Stauden im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden, Erhalt und naturnahe Ertüchtigung des Grabens im Norden – Ziel: Schaffung von Freiraum- und Aufenthaltsqualität, Entwicklung von Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten, visuelle Einbindung des Plangebietes gegenüber dem Friedhof

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. 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 wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, 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, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegenzuwirken.

Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

Um die Erschließung der südlich des Plangebietes liegenden Flächen für eine Fortsetzung der Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen, ist die Lage der hierfür notwendigen Planstraße geprüft worden. Auf die Anordnung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße) an der Westseite des Plangebietes ist zur Vermeidung von Störungen des Friedhofes verzichtet worden. Die Konzeption einer Planstraße in der Mitte des Plangebietes mit Verlauf nach Süden ist nicht weiter verfolgt worden, da hierdurch die Parzellierungsmöglichkeiten für die neuen Baugrundstücke erheblich eingeschränkt würden.

Damit ortsübliche Grundstücksgrößen entstehen, ist auf eine größere Bautiefe für die Wohnbauflächen verzichtet worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**Landkreis Cuxhaven****Beirat für Inklusion**

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit für ein Wohngebiet für vier (4) Baugrundstücke geschaffen werden.

Da im ländlichen Raum ein großer Mangel an bezahlbaren barrierefreien Wohnraum besteht, sollte bei der konkreten Umsetzung ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden. Es sollten aber nicht nur barrierearme Wohnungen, sondern auch **barrierefreie** Wohnungen und Wohnungen die **rollstuhlgeeignet** sind, geschaffen werden.

Alle fußläufigen Zuwegungen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein.
Eine ausreichende Beleuchtung der Fußwege ist erforderlich.

Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden.

Der Beirat empfiehlt die Schaffung von barrierefreien und rollstuhlgeeigneten Wohnungen.

Abwägung der Gemeinde: Die Ausführungen des Beirates für Inklusion zur Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen. Die Planung und Umsetzung der Wohnbebauung erfolgt nach den hierfür gültigen Rechtsvorschriften (NBauO, Technische Baubestimmungen etc.), so dass die Barrierefreiheit den gesetzlichen Anforderungen entsprechend beachtet wird. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung jedoch um eine Angebotsplanung handelt, bleibt eine Prüfung der gesetzlich zu berücksichtigende Maßnahmen zur Barrierefreiheit der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Ebene vorbehalten. Die Gemeinde Schiffdorf wird unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung bei einer Neuanlage oder wesentlichen Umgestaltung von Bushaltestellen im Gemeindegebiet die gesetzlichen Bestimmungen des Personenbeförderungsgesetzes berücksichtigen.

Amt Wasser- und Abfallwirtschaft

Das Amt Wasser- u. Abfallwirtschaft nimmt wie folgt Stellung:

Fachgebiet Wasserwirtschaft

Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Sofern ein kommunaler Regenwasserkanal vorhanden ist, sollten die Grundstücke dort angeschlossen werden. Andernfalls müssten entsprechend des in der Begründung angesprochenen Niederschlagswasserkonzeptes andere Lösungen gefunden werden. Bei der Vermarktung ist auf die Staunässegefährdung der Grundstücke hinzuweisen bzw. das Bodengutachten zur Verfügung zu stellen. Das Gutachten zum Vulnerabilitätskartendienst Starkregen für ein 100 Jähriges Ereignis (12h) zeigt nur vereinzelt erhöhte Wasserstände auf der Fläche von bis zu 0,41 m. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Abwägung der Gemeinde: Wie in der Begründung bereits dargestellt wird, soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über die Anlage geeigneter Retentionsmaßnahmen (z. B. Zisternen) auf den Grundstücken zurückgehalten und durch die Nutzung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser bewirtschaftet werden. Die Regenrückhaltungen sind hierzu hinreichend zu dimensionieren. Nur wenn die Regenrückhaltungen bei starkem Regenfall ihre Kapazitäten erreichen, darf das Niederschlagswasser gedrosselt in Höhe des natürlichen Meliorationsabflusses (max. 1,5 l/sec.*ha) an den Graben abgegeben werden. Aus dem Graben wird das Wasser anschließend gedrosselt an die Kanalisation abgeführt. Somit soll der Graben auch als Retentionsfläche und Puffer für das Plangebiet dienen. Für das Plangebiet wird hierzu ein Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erstellt, in dem eine Berechnung des Regenrückhaltevolumens erfolgt. Darauf aufbauend werden die Maßnahmen zur Regenrückhaltung in der Erschließungsausbauplanung konkretisiert. Das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher in den Straßenseitengraben und anschließend in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine ausschließlich Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation ist zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems nicht vorgesehen, so dass die Gemeinde an dem vorstehenden Entwässerungskonzept

festhält. In den nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahren sind die vorgeschriebenen Einleitungserlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven einzuholen. Das Bodengutachten sowie die im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellende Entwässerungskonzeption können den künftigen Grundstückseigentümern/ Bauherren zur Verfügung gestellt werden.

Nach Abgleich der Planzeichnung mit der Biotopkartierung (S. 23 des Entwurfs der Begründung) wurde festgestellt, dass zwei der drei geplanten Zuwegungen neuangelegt werden müssen. Lediglich die westliche Zufahrt nutzt voraussichtlich eine der vier bestehenden Zufahrten, sodass drei weitere ungenutzte Zufahrten bestehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der Rückbau der nicht mehr benötigten zwei Zufahrten sichergestellt werden, um die Durchlässigkeit des Grabens zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 sollte entsprechen wie folgt ergänzt werden: „Die zusätzlichen zwei Zufahrten sind nach Fertigstellung der Anlage der neuen Zuwegungen zurückzubauen.“

Abwägung der Gemeinde: Die Entscheidung über die Schließung bestehender Zufahrten zum Plangebiet erfolgt im Rahmen der noch zu erstellenden Erschließungsausbauplanung. Insofern wird in der verbindlichen Bauleitplanung nur empfehlend darauf hingewiesen, dass nicht mehr benötigte Zufahrten nach Möglichkeit zurückgebaut werden sollten. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 zum Rückbau bestehender Zufahrten erfolgt daher nicht.

Für die Anlage der Zufahrten werden eine Eiche und eine Kirsche entfernt werden. Sofern diese unter die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde fallen und hierfür gemäß der Satzung Ausgleichspflanzungen erforderlich sind, sollte eine entsprechende Aussage in der Begründung ergänzt werden.

Abwägung der Gemeinde: Die von der Anlage der Zufahrten betroffene Kirsche weist einen Stammdurchmesser von 0,20 m in 1,00 m Höhe auf und unterliegt nach § 2 Abs. 2 Nr. 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf nicht dem Schutz der Satzung. Die im Osten des Plangebietes von der Anlage der Planstraße betroffene Eiche unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung, da sie einen Stammdurchmesser von 0,50 m in 1,00 m Höhe aufweist. Da die östliche Planstraße erst bei einer Erweiterung des Baugebietes in südlich und östliche Richtung umgesetzt wird, ist eine Beseitigung der Eiche vorerst nicht zu erwarten. Die Gemeinde Schiffdorf wird entsprechend § 9 der Baumschutzsatzung eine adäquate Ersatzpflanzung vornehmen, sofern eine Fällung der Eiche für die Realisierung der östlichen Planstraße erforderlich werden sollte.

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ der Gemeinde Schiffdorf. Im weiteren Verfahren sollten aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht folgende Punkte angepasst bzw. berücksichtigt werden:

Der Ausführung zur Bewertung der Hausgärten mit 1,2 WE sowohl in der Begründung als auch in der Abwägung kann fachlich nicht gefolgt werden.

Erfahrungsgemäß erfolgt die Umsetzung der Pflanzstreifen und weiterer Pflanzungen im Privatgarten mit Arten und Umfang entsprechend der Festsetzungen mehrheitlich nicht. So wird u.a. die Umsetzung des 5 m breiten Pflanzstreifens nach Süden hin angezweifelt. Sofern eine Eingrünung erfolgt, wird diese erfahrungsgemäß nicht 5 m breit sein und ggf. nur teilweise aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Für eine entsprechende ökologische Wertigkeit dieser Eingrünung und der Gartenflächen wäre zudem eine artenreiche Heckengestaltung erforderlich, die frei wächst und nicht als regelmäßig in Form geschnitten wird., sowie Wiesen- und keine kurzen, artenarmen Rasenflächen. Entsprechende ökologisch wertvolle Strukturen werden in Hausgärten erfahrungsgemäß nicht entwickelt bzw. angelegt.

Das Osnabrücker Modell 2016 stellt einen Standard und ein Instrument zur Vereinheitlichung der Bewertung im Rahmen von Bauleitplanverfahren dar. Die Aussagen zur Bewertung geben einen Mittelwert wieder, der die durchschnittliche Gestaltung/Entwicklung von bestimmten Biotopen - im vorliegenden Fall - von Hausgärten wiedergibt. Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 kann „die Neuanlage von Gartenflächen [...] mit einem max. Neuanlagenwert von 1,0 WE/m² anerkannt“ werden (s. S. 34 Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Die Bilanzierung sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägung der Gemeinde: Der Bebauungsplan Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ stellt künftig eine kommunale Satzung der Gemeinde Schiffdorf dar, die für die privaten Grundstückseigentümer rechtlich bindend ist. Insofern besteht bei der Bebauung und Nutzung der privaten Grundstücke eine Pflicht zur Einhaltung sowohl der städtebaulichen als auch der ökologischen Festsetzungen und

damit auch zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen. Die Grundstückseigentümer sind aufgrund der Vorgaben eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes somit verpflichtet, die Pflanzmaßnahmen durchzuführen, so dass die Auffassung des Landkreises vonseiten der Gemeinde Schiffdorf nicht geteilt wird, dass eine Umsetzung der im Süden des Plangebietes vorgesehenen durchgängige Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 5,00 m unterbleiben wird. Darüber hinaus kann die Gemeinde Schiffdorf nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzuhalten sind und die Pflanzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes auf den privaten Grundstücken durchgeführt werden.

Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölze bieten, auch wenn diese als Schnitthecken ausgebildet werden, Gehölzbrütern wie Amsel, Finken, Grasmücken, Hänfling oder Heckenbraunellen Nistmöglichkeiten. Sie werden zudem von Brutvögeln als Deckung und Ansitzmöglichkeit genutzt und stellen Nahrungsquellen durch vorkommende Insekten, Früchte oder Samen dar. Darüber hinaus schützen Hecken den Boden vor Austrocknung und Erosion und wirken über Beschattung und Luftfilterung positiv auf das Kleinklima. Insofern sind sowohl Lebensraumfunktionen als auch klimatische Funktionen und Schutzfunktionen für den Boden gegeben, so dass die im Süden anzulegenden Hecken auch die ökologische Wertigkeit der Hausgartenflächen unterstützen. In Verbindung mit der Pflanzung von Obstbäumen traditioneller Sorten in den Gärten, der Anlage von Hecken als randliche Einfriedungen sowie den Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten mit geringer ökologischer Wertigkeit, werden die neu entstehenden Hausgärten eine höhere Struktur- und Artenvielfalt aufweisen. Nach der Bewertungstabelle des Osnabrücker Modells kann neuzeitlichen Hausgärten ein ökologischer Wert von maximal 1,50 Wertpunkten zugewiesen werden, wobei dieser höhere Wert in der Regel durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen begründet sein muss. Insofern ist die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommene Wertzuweisung von 1,20 Wertpunkten für die Hausgärten unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung gerechtfertigt. Die Gemeinde Schiffdorf hält daher an der Bewertung weiterhin fest.

„Bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen sind vorhandene, geplante oder festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen. Nicht als zulässige Pflegemaßnahme gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel z.B. die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.“

Abwägung der Gemeinde: Dem Hinweis ist inhaltlich entsprochen worden. In die Begründung und die Planzeichnung wird der Anregung des Landkreises folgend der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Errichtung von Photovoltaikanlagen vorhandene, geplante und festgesetzte Gehölze zu berücksichtigen sind. Nicht als zulässige Pflegemaßnahmen gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt die Entnahme oder die Einkürzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die Verschattung von Photovoltaikanlagen zu reduzieren.

Hinweis für die Gemeinde:

Im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Änderung weiterer Gesetze vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578 ff) wurde § 7 Abs. 2 Satz 1 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) um die Nummer 3 ergänzt. Danach sind ergänzend zu § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG nun auch die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese nach § 9 Abs. 1 a BauGB in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt sind oder auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, sowie die für diese Maßnahmen in Anspruch genommenen Flächen der Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Kompensationsverzeichnis zu übermitteln.

Abwägung der Gemeinde: Wie in der Begründung bereits dargestellt, wird der erforderliche ökologische Ausgleich für planungsbedingte Eingriffe über entsprechende Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Zum Ralandsmoor“ hergestellt. Die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem anderen Bebauungsplan, z. B. in

Form von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf von der Gemeinde bereitgestellten oder der Naturschutzbehörde bereitgestellten Flächen ist nicht erforderlich. Ein Erfordernis für die Eintragung in das Kompensationsverzeichnis wird daher nicht gesehen.

Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Da Vorhaben liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft fehlt in der Begründung. Um einen Abwägungsausfall vorzubeugen sind diese Ausführungen zu ergänzen.

Abwägung der Gemeinde: Aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2012 des Landkreises Cuxhaven geht eindeutig hervor, dass das Plangebiet im „Zentralen Siedlungsgebiet“ der Gemeinde Schiffdorf und nicht in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ liegt. Auch in der wirksamen 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wird auf die räumliche Lage im „Zentralen Siedlungsgebiet“ abgestellt. Insofern sind die Ausführungen des Landkreises nicht nachvollziehbar. Ein Abwägungsausfall ist somit nicht zu konstatieren

Beratend wird vom Fachgebiet **Bauleitplanung** wie folgt Stellung genommen:

In dem Plangebiet wird mit einem Wert von 0,2 eine sehr niedrige GRZ festgesetzt. Es wird daher empfohlen, zu prüfen, ob im Sinne der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden eine höhere GRZ festgesetzt werden kann. In den Baugebieten, die nördlich der Straße „Zum Ralandsmoor“ liegen, wurde überwiegend eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Abwägung der Gemeinde: Für das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der „Städtebaulichen und gestalterischen Leitlinien“ der Gemeinde Schiffdorf für die Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen eine Grundflächenzahl von 0,20 festgesetzt worden. Die GRZ darf durch in § 19 Abs. 2 BauGB benannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, so dass sich eine Gesamt-GRZ von 0,30 ergibt. Insofern fügt sich das geplante Wohngebiet in die Siedlungsstrukturen der Umgebung ein. Bei der Festsetzung einer höheren GRZ würde sich dagegen eine für den Ortsrand von Schiffdorf zu hohe städtebauliche Verdichtung ergeben. Ferner wäre mit der Anhebung der GRZ auch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit verbunden des Oberflächenwasseranfalls verbunden, so dass die Gefahr einer Überlastung der Gräben bzw. der Kanalisation steigt und Schäden bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen wären. Dies soll aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf mit der Festsetzung der GRZ grundsätzlich vermieden werden.

Wasserverband Wesermünde

In den Sommermonaten (Mai bis September) sind beim Wasserverband die Trinkwasserabgaben auf einem hohen bis sehr hohen Niveau und steigen jährlich, sodass die vorhandene technische Infrastruktur an ihre Grenzen gerät. Die Trinkwassersysteme sind auf einen berechneten Durchschnittswert ausgelegt, d. h. es wird auf den sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“ aufgebaut. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig den Spitzenbedarf abfordern. Bei anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen kann jedoch genau das eintreten, sodass es zu bestimmten Tageszeiten zu Spitzenbelastungen kommen kann und hydraulische Probleme im o. a. Bebauungsplangebiet auftreten können. Dies führt zunehmend zu Versorgungsengpässen, die u. a. durch Druckverminderungen beim Endkunden spürbar werden.

Abwägung der Gemeinde: Der Hinweis ist bereits berücksichtigt worden. Wie in der Begründung bereits dargelegt, ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Retentionsmaßnahmen (z. B. Zisternen, Regenrückhaltungen) zurückzuhalten und durch

die Nutzung für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu bewirtschaften. Damit werden im Rahmen der Planung bereits Maßnahmen zur Verminderung des Trinkwasserverbrauchs getroffen.

Der Wasserverband weist darauf hin, dass aufgrund von hygienischen Aspekten die Dimensionierung der Trinkwasserleitungen zur Vorhaltung der Trinkwasserversorgung und **nicht** zur Vorhaltung des Löschwassers ausgelegt wird. Gegebenenfalls ist die Dimensionierung der Trinkwasserleitung **nicht** ausreichend um die Deckung des Löschwasserbedarfes sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist dann über netzunabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter etc.) vorzusehen. Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Abwägung der Gemeinde: In der Begründung wird in Kap. 11 Abschnitt "Löschwasserversorgung" aufgenommen, dass der Wasserverband Wesermünde darauf hingewiesen, 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.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen.

Durch die Planungen wird uneingeschränkt nutzbares Ackerland mit einem für die Region vergleichsweise mittleren natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung (niedersachsenweit mittlere natürliche Ertragskraft gem. NIBIS-Kartenserver) entzogen. Sollte trotz der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung festgehalten werden, regen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht an, dass als Vorgabe in die Planungen aufgenommen wird, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.

Abwägung der Gemeinde: Die Gemeinde Schiffdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 der Begründung dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes und der Bereitstellung von Bauland soll die weiterhin anhaltende Nachfrage in Schiffdorf nach ortskernnahen Baugrundstücken gedeckt werden und ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland in unterschiedlicher Lage bereitgestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zudem zur Bindung von Einwohnern sowie für den Erhalt der Infrastruktur- und Versorgungsstrukturen erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf ist daher gerechtfertigt, die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit etwa 4 Grundstücken auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Fläche des Plangebietes für die Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes in der 68. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen wurde und somit die künftige städtebauliche Entwicklung des Bereiches vorgesehen ist. Darüber hinaus wird durch die Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Landwirtschaftliche Flächen werden überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung unbedingt erforderlich ist. Darüber hinaus werden laut NIBIS-Kartenserver (2024) durch die vorliegende Planung nur Böden mit geringer bis mittlerer Bodenfruchtbarkeit betroffen. Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit (NIBIS-Kartenserver, LBEG 2024) werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft bewusst nicht in Anspruch genommen. Da der ökologische Ausgleich planungsbedingter Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgt, ist mit der Kompensation zudem kein zusätzlicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Überdies ist von der Planung nur ein eng begrenzter Bereich betroffen, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange zu erwarten sind. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hergabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallender Boden ist grundsätzlich sachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Die gesetzlichen Vorschriften,

wie z. B. § 7 Bundesbodenschutzgesetz (Vorsorgepflicht vor schädlichen Bodenveränderungen) und § 202 Baugesetzbuch (Schutz des Mutterbodens), sind zu beachten. Insofern bestehen eindeutige gesetzliche Vorgaben, so dass sich in der Bauleitplanung kein Erfordernis für weitere Regelungen ergibt.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Belange der Landwirtschaft sachgerecht in der Planung berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Schiffdorf hält daher an der vorliegenden Planung weiterhin fest.

Die TA Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsimmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.

Abwägung der Gemeinde: Wie in der Begründung bereits dargelegt befindet sich in einem nach TA Luft 2021 Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m östlich des Plangebiets an der Straße „Zum Ralandsmoor“, westlich der K 60 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 450 m.

Die Gemeinde Schiffdorf hat sich daher mit möglichen Konflikten, die sich zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Landwirtschaft ergeben könnten, wie folgt auseinandergesetzt:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ostacker-Süd“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ein Geruchsimmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 07.2014) erstellt, in dem auch das hier in Rede stehende Plangebiet in das Beurteilungsgebiet einbezogen wurde. In den Berechnungen wurden alle relevanten Betriebe berücksichtigt, die sich innerhalb eines Radius von 600 m um den Planbereich befinden. In diesem Fall befindet sich im Umfeld des Vorhabens im Bereich des 600 m Radius nur der o. g. Betrieb mit Milchvieh-, Rinder-, Bullen- und Kälberhaltung. Die Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes sowie der Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) und der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten) im Bereich des zu betrachtenden landwirtschaftlichen Betriebes. Darüber hinaus wurde eine künftige Betriebsentwicklung durch die geplante Errichtung eines Boxlaufstalles für Milchkühe, eines Güllebehälters, einer Silage- und einer Mistplatte sowie eines Gebäudes für einen Melkstand sowie für Kühe und Kälber gutachterlich berücksichtigt. Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde zwar nach der GIRL Niedersachsen durchgeführt, entspricht aber Anhang 7 der TA Luft 2021. Nach der GIRL Niedersachsen sowie dem Anhang 7, Nr. 3.1, Tabelle 22 der TA Luft 2021 dürfen bei Wohn- und Mischgebieten bis zu 10 % der Jahresstunden nicht überschritten werden. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche. Die Berechnungen haben ergeben, dass der geltende Grenzwert für Wohngebiete laut TA Luft, Anhang 7 im Plangebiet an keinem Punkt überschritten wird. Im östlichen Randbereich werden maximale Geruchsimmissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb von 1,6 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit ermittelt (Grenzwert WA 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit). Des Weiteren wurde im Gutachten eine Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der angedachten Erweiterung des Viehbestandes um rd. 245 Großvieheinheiten, einen Güllebehälter, eine Mist- und eine Silageplatte simuliert. Die bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes entstehenden zusätzlichen Geruchsemissionen würden in dem geplanten Wohnbaugebiet zu einer Steigerung der Geruchsbelastung führen. In diesem Fall würden am östlichen Randbereich des Plangebietes maximal 3,8 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Geruch prognostiziert. Der geltende Grenzwert für allgemeine Wohngebiete von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit wird somit auch unter Berücksichtigung dieses Szenarios eingehalten bzw. unterschritten.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass im Plangebiet nicht mit unzumutbaren Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zugleich führt die Planung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu einer Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes im Bereich „Auf dem Acker“ und „Auf der Geest“ näher zu dem landwirtschaftli-

chen Betrieb liegen und im Hinblick auf die Betriebsentwicklung erstlimitierend wirken. Die Belange der Landwirtschaft sind somit hinreichend in der Planung berücksichtigt.

Schiffdorf, den 13.01.2025

gez. Wärner

.....
Bürgermeister Wärner