



Landkreis Cuxhaven

BEBAUUNGSPLAN NR. 102

„Feuerwehrhaus Schiffdorf“

- mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

ABSCHRIFT

Stand: 06.11.2020



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
TEIL 1 BEGRÜNDUNG		
1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1.	Kartengrundlage	2
2.	Ziele und Zweck der Planung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.5	Alternativenprüfung	3
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne / Satzungen	5
3.4	Schutzgebiete	6
3.5	Artenschutz	6
3.6	Bodenschutz	6
3.7	Rechtliche Grundlagen	7
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	8
4.1	Vorhandene Nutzungen / Städtebauliche Situation	8
4.2	Immissionsschutz	8
4.3	Belange des Verkehrs	9
4.4	Natur und Landschaft	9
4.4.1	Bestandsaufnahme und -Bewertung	9
4.4.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	11
4.5	Erschließung	16
4.6	Boden / Altlasten	17
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	17
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	18
5.2	Fläche für Gemeinbedarf / Feuerwehrhaus	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3.1	Zulässige Grundfläche	18
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	18
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	18
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
5.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.	Erfordernissen des Klimaschutzes	19

7.	Auswirkungen der Planung	20
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
7.1.1	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	20
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	21
8.	Städtebauliche Kennwerte	22
9.	Hinweise	22
9.1	Bodenfunde	22
9.2	Baumschutzsatzung	22
9.3	Artenschutz	22
TEIL 2 UMWELTBERICHT		24
U1	EINLEITUNG	24
U1.1	Umweltbezogene Informationen	24
U1.2	Kurzdarstellung	25
U1.3	Umweltschutzziele	26
U2	BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
U2.1	Schutzgut Mensch	28
U2.2	Schutzgut Boden	28
U2.3	Schutzgut Wasser	29
U2.4	Schutzgut Klima / Luft	29
U2.5	Schutzgut Tier und Pflanzen	30
U2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	30
U2.7	Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	30
U2.8	Eingriffsbilanzierung	30
U2.9	Vermeidungsmaßnahmen	31
U2.10	Prognose der Umweltentwicklung	32
U2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
U3	Zusätzliche Angaben	32
U3.1	Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	32
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	33
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
	Verfassererklärung	34

1. Lage und Geltungsbereich

Der im östlichen Bereich der Ortschaft Schiffdorf gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Feuerwehrhaus Schiffdorf“ beinhaltet den an die Brameler Straße angrenzenden südlichen Teil des Flurstücks 127/1 der Flur 10 der Gemarkung Schiffdorf. Er umfasst einen 3.572 m² großen Bereich und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Ostgrenze des Grundstücks Brameler Straße Haus Nr. 47, das in der Flur 10 mit der Flurstücksnummer 203/126 bezeichnet ist.
- Im Norden durch eine um 72,5 m nach Norden versetzte Linie, die lotrecht zur o.g. Westgrenze von der Straßengrenze der Brameler Straße aus gemessen wird;
- im Osten von der Ostgrenze des hier in Rede stehenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 127/1 der Flur 10;
- im Süden von den Nordgrenzen des Straßengrundstücks der Brameler Straße (Flurstücke 127/2 und 165/2 der Flur 10);

Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung mit Maßketten dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Feuerwehrhaus Schiffdorf“ (ohne Maßstab) 11.05.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

1.1. Kartengrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000 © 2020 Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

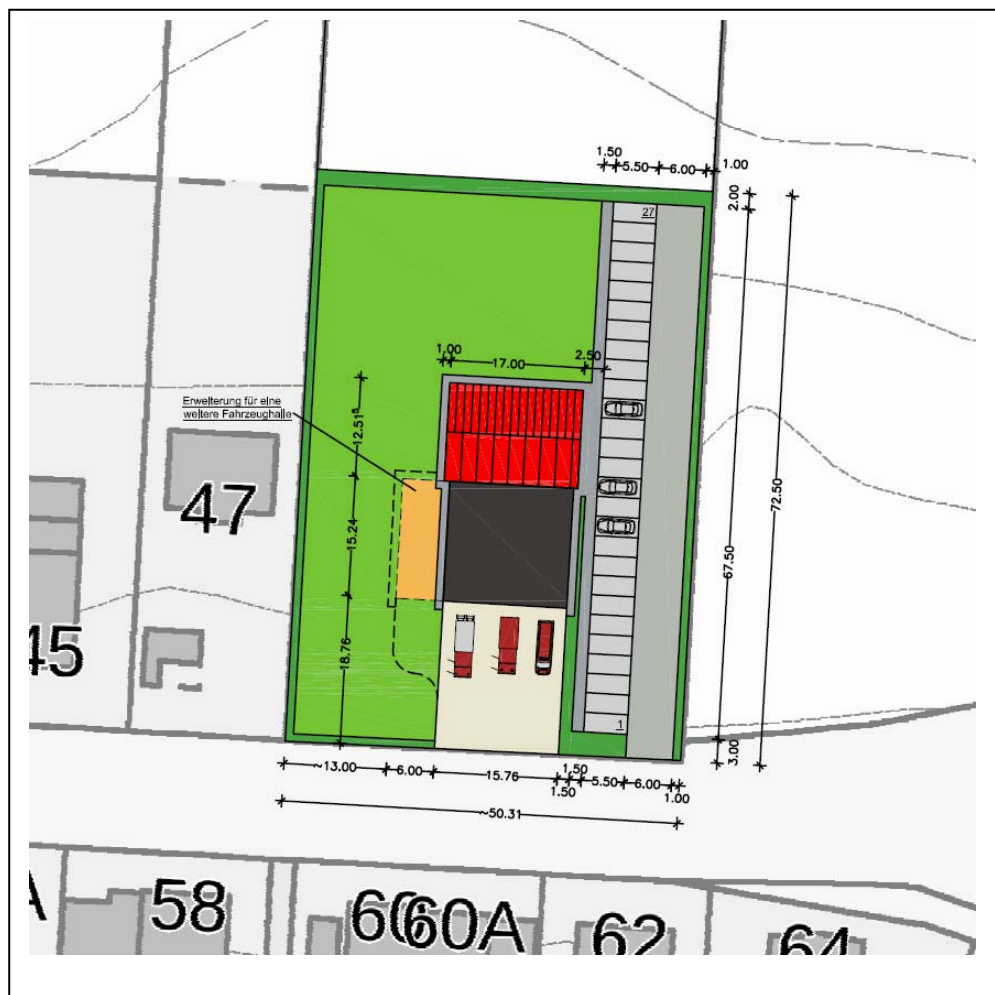
2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Als Ersatz für den bisherigen Standort (Bismarckstraße 12) beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf auf einem ca. 0,32 ha großen, bisher als Acker genutzten Grundstück einen neuen Standort des Feuerwehrhauses der Ortschaft Schiffdorf bauplanungsrechtlich abzusichern. Hierfür wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Für die Planung der Anlage wird aktuell folgendes Planungskonzept favorisiert:

Planungskonzept für das Feuerwehrhaus Schiffdorf, Variante IV, Lageplan (ohne Maßstab) auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.



Die Erschließung der neuen Wache mit Feuerwehrhaus und Fahrzeughalle erfolgt über zwei Zufahrten, die im Süden auf die Brameler Straße münden. Soweit erforderlich, ist im westlichen Anschluss an die Fahrzeughalle eine Erweiterung vorgesehen. Die Stellplatzflächen sind im östlichen Grundstücksbereich angeordnet. Im rückwärtigen und westlichen Grundstücksbereich ist eine Übungswiese vorgesehen.

Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitestgehend vermieden bzw.

minimiert werden. Die nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer Kompensationsfläche an der Grove in der Gemarkung Wehdel kompensiert. Die dort bereits umgesetzten

2.5 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Baugebiet ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Feuerwehrstandort dargestellt. Insofern entschied sich die Gemeinde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für diese Neuausweisung. Mit der Entscheidung für einen Neubau und somit gegen eine Null-Variante steht bei der Prüfung von Alternativen insbesondere die Ausgestaltung der Festsetzungen im Vordergrund.

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

3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Landes-Raumordnungsprogrammes

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

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
(...)
- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.*

- *Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, (...) ist zu minimieren.*

Regionale Raumordnungsprogramm

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cuxhaven¹ werden zur Siedlungsentwicklung folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben, die auch bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Demnach wird der Ortschaft Schiffdorf als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Der Planbereich ist zum Teil noch im zentralen Siedlungsgebiet bzw. schließt direkt daran an.² Wie der gesamte östliche Bereich, liegt das Plangebiet zudem am Rand eines Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft



Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet. (auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.)

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

- *Neben der qualitativen Verbesserung der Infrastruktur kommt im Landkreis auf Grund der Strukturschwäche der Schaffung notwendiger zusätzlicher Infrastruktur eine besondere Bedeutung zu.*
- *Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.*
- *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.³*

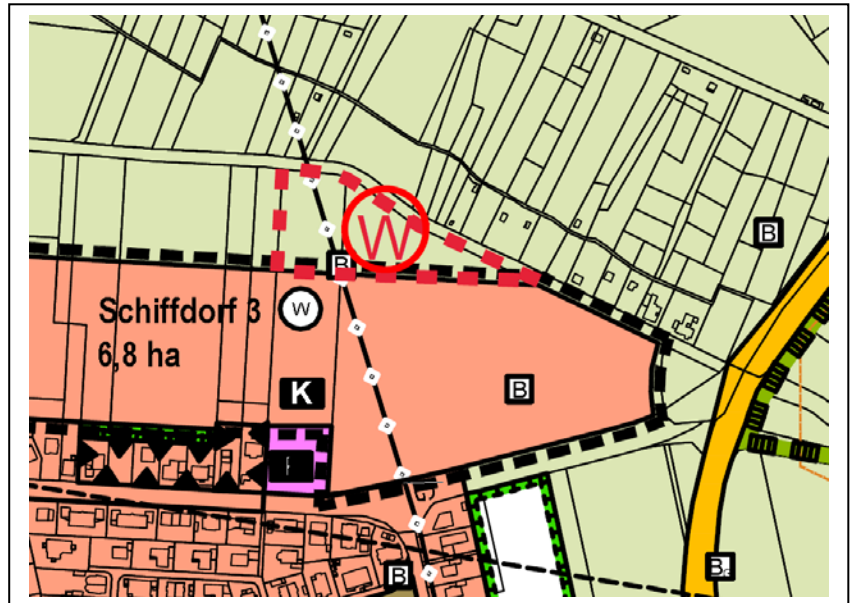
¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven, 2012

² Mit Bekanntmachung vom 26.10.2017 hat der Landkreis Cuxhaven die 2. Änderung des RROP veröffentlicht. Ziel ist die Anpassung an das Landesraumordnungsprogramm. Die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes wird in diesem Zusammenhang anzupassen sein.

³ RROP 2012 2.1 Pkt. 05

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen FNP soll dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen werden (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Im weiteren Umfeld des Plangebiets ist Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des FNP im vorliegenden Planaufstellungsverfahren ist daher nicht erforderlich.



Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des FNP. (Auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.)

3.3 Bebauungspläne / Satzungen

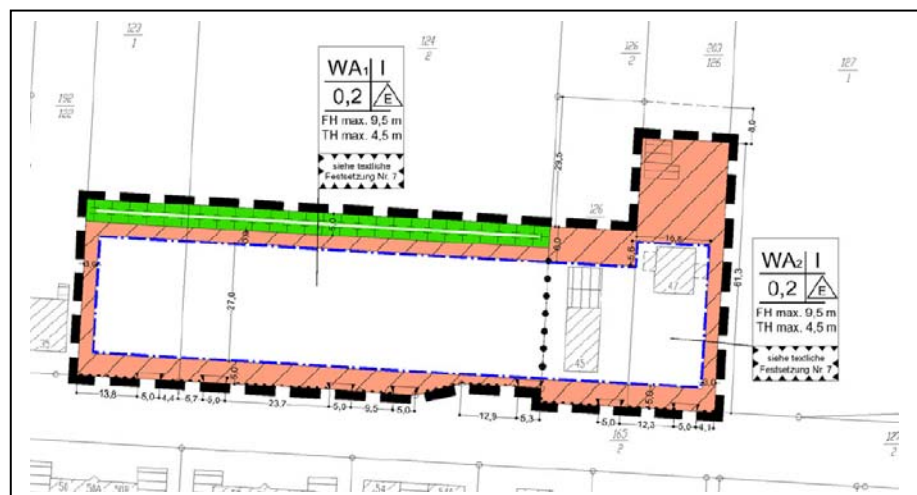
Das Plangebiet war bisher weder Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens noch einer städtebaulichen Satzung. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 87 „Nördlich der Brameler Straße“ (BauNVO 90) mit u. a. folgenden Inhalten:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen)

Maß der baulichen Nutzung: eingeschossige offene Einzelhausbauweise; GRZ 0,2 (+ 50 % Überschreitung); Höhe baulicher Anlagen- FH max. 9,5 m, TH max. 4,5 m;

Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude: max. 2

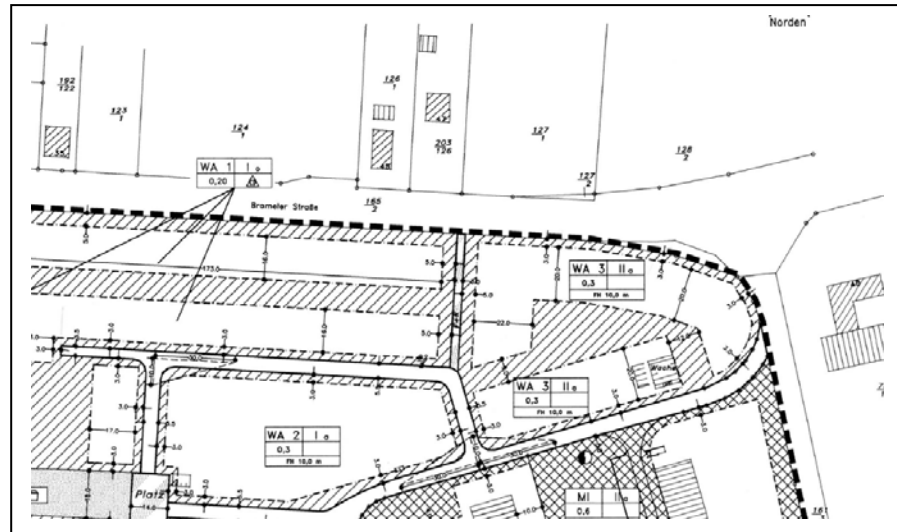
Mindestgrundstücksgröße: 750 m²



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 87 (ohne Maßstab / auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.)

Südlich der Brameler Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 56 „Osteracker“ an. In der näheren Umgebung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde in allgemeinen Wohngebieten eine zweigeschossige Bebauung, einer maximalen Firsthöhe von 10 m in abweichender Bauweise festgesetzt.

Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 56 (ohne Maßstab) (Auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.)



3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen.

3.5 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Hierzu wurde durch den Diplom-Biologe Detlef Gerjets eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, deren Ergebnisse in Kapitel 4.4 aufgeführt werden.

3.6 Bodenschutz

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

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein geeigneter Standort für ein neues Feuerwehrhaus in Schiffdorf geprüft und in die Abwägung

eingestellt. Insofern erfolgte die Standortentscheidung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Durch die Planung der Gemeinbedarfsfläche wird landwirtschaftliche Fläche in Form von intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in bebaubare Fläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden. Die nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf der gemeindeeigenen Fläche im Bereich der Postbrookstraße kompensiert werden. Im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Erschließung über eine bestehende Straße wird gesehen, dass mit der Erschließung des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 01.09.2020):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46). Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576). Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Vorhandene Nutzungen / Städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im September 2019 stellte sich der Planungsbereich als intensiv genutzte Maisackerfläche dar. Westlich des Plangebiets, abgetrennt durch nicht bewirtschaftete Krautstreifen schließt Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise an. Die im Süden vorhandene Baumreihe (Pappeln) befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück der Brameler Straße. Südlich dieser Straße schließt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet stellt den Übergang zwischen der bebauten Siedlung und der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldflur dar.

4.2 Immissionsschutz

Lärmemissionen auf dem Standort

Durch den Bau und Betrieb des neuen Standortes der Feuerwehr Schiffdorf sind Emissionen verbunden, die sich durch folgende Aktivitäten charakterisieren lassen:

- Ein- und ausfahrende Einsatzfahrzeuge und PKW,
- Arbeiten zur Herstellung der Einsatzbereitschaft,
- Übungs- und Ausbildungsdienste (Seminare).

In der Regel finden die Tätigkeiten auf dem Standort im Tageszeitraum zwischen 7:00 und 20:00 statt. Vor dem Hintergrund, dass die Einsatzkräfte ihren Dienst hauptsächlich ehrenamtlich ausüben ist nicht zu erwarten, dass Aktivitäten häufig nach 22:00 Uhr stattfinden. Einsätze jedoch finden tags und nachts statt. Das Einsatzhorn wird auf dem Anlagengelände nicht eingeschaltet.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Aktivitäten der Ortsfeuerwehr Schiffdorf am alten Standort in der Ortsmitte, umgeben von Wohnbebauung keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bewirken, sind auch für den neuen Standort keine übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem wird gesehen, dass die potentiellen Auswirkungen des geplanten Feuerwehrhauses auf die umliegende vorhandene Wohnnutzung durch die Lage des Gebäudes (Abstand ca. 22 m zwischen Hauptgebäude und Wohnhaus), durch die Lage der Stellplätze im Osten und auch durch die Anordnung der Hallentore (in südlicher Richtung) gemindert werden können.

Lärmemissionen auf der Brameler Straße

Laut Straßenverkehrsordnung (§ 38 StVO) ist der Einsatz von blauem Blinklicht in Kombination mit dem Einsatzhorn auf wenige Ausnahmesituationen beschränkt. Es darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um

- Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden,
- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden,
- flüchtige Personen zu verfolgen oder
- bedeutende Sachwerte zu erhalten.

Zudem gilt der Einsatz des Martinshorns als „notwendig und unvermeidbar“ und ist aufgrund seines sporadischen Gebrauchs im Alarmfall allgemein hinzunehmen.

Lichtemissionen

Es kann erwartet werden dass die Aufstellflächen sowie der Parkplatz des Standorts beleuchtet werden. Welche Leuchtmittel hier zum Einsatz kommen, ist im jetzigen Planungsstadium jedoch nicht bekannt. In der Regel werden hier nur solche Leuchtmittel eingesetzt, welche die Werte einer Straßenraumbelichtung nicht überschreiten. Damit kann eine erhebliche Belästigung durch Licht ausgeschlossen werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Brameler Straße vorgesehen, worüber das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut erreicht werden kann. Der Querschnitt der Brameler Straße ist dabei ausreichend den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Moorhöfen“ befindet sich in der Brameler Straße in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet. Hier wird die Buslinie 507 angefahren und verbindet damit das Plangebiet mit dem Hauptbahnhof Bremerhaven.

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Bestandsaufnahme und -Bewertung

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

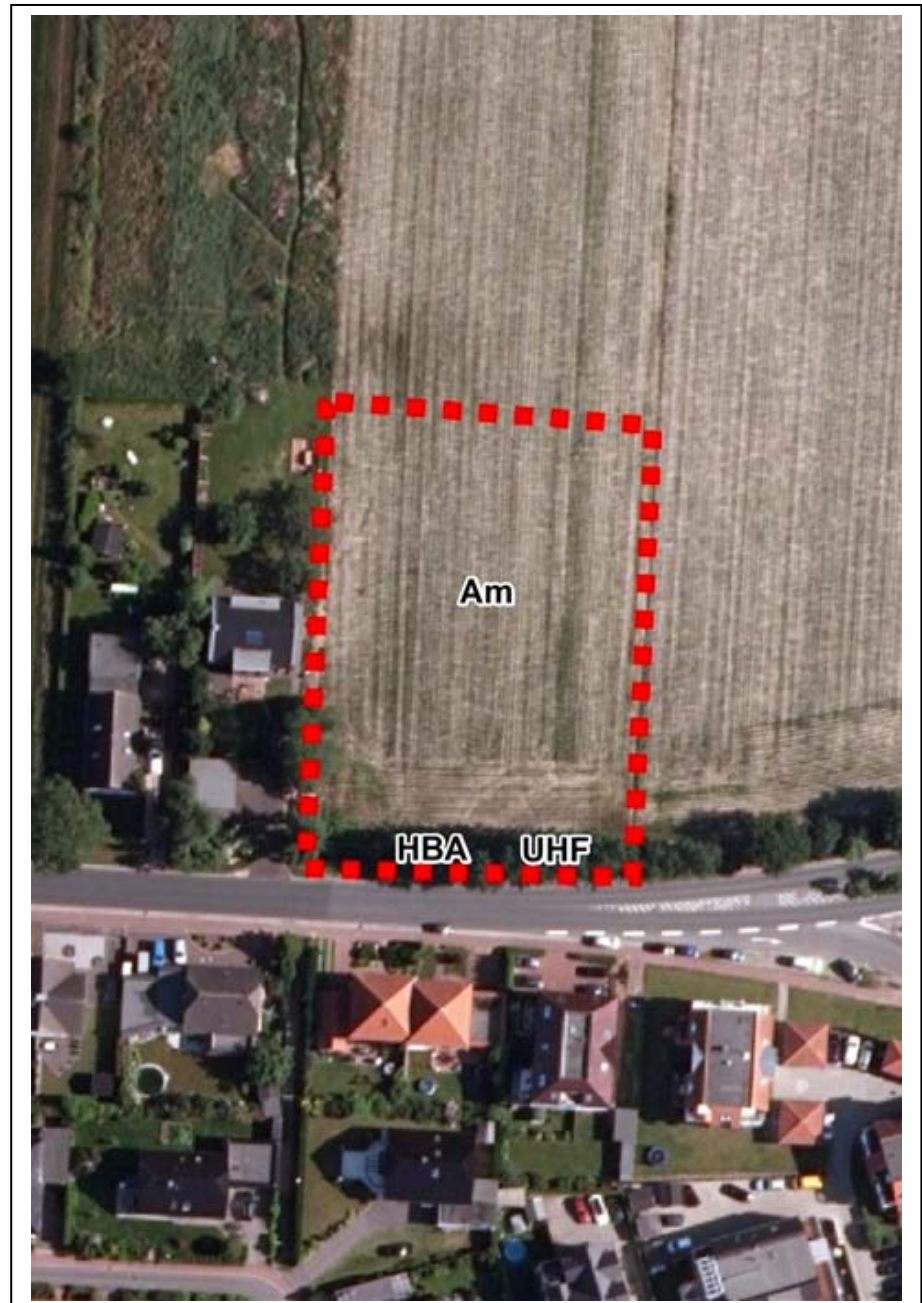
Biotoptypen

Am 2. Juli 2019 wurde eine Kartierung der Biotoptypen (gem. DRACHENFELS 2016) vorgenommen. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel und die Nummerierung richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2016).

Im Geltungsbereich finden sich folgende Biotoptypen (Die Lage der Biotoptypen kann der folgenden Abbildung entnommen werden). Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereiches unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen **Acker-**Nutzung. Im diesem Jahr wird auf der Fläche Mais angebaut (**Am**).



Blick aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet



Biotoptypen des Plangebietes (Auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.)

Am Südrand der Planfläche befindet sich zur Brameler Straße hin ein schmaler, gräserdominierter Ruderalstreifen, der nach Drachenfels (2016) als **Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHF)** einzustufen ist. In diesem Streifen (außerhalb des Plangebiets) befinden sich 5 etwa 15-20 m hohe Pappeln (*Populus spec.*), die als Baumreihe (HBA) kartiert wurden.

Avifauna

Während der Geländebegehung wurden im Plangebiet keine Vögel festgestellt. Als Brut habitat kommt nur der schmale ca. 4 m breite Ruderalstreifen in Betracht. Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Brameler Str. sind hier allerdings keine Brutvögel zu erwarten. Die offene Ackerfläche dürfte aufgrund der angrenzenden Besiedlung, der Nähe zur Straße und der intensiven Bewirtschaftung nur eine sehr geringe Wertigkeit für Offenlandbrüter aufweisen.

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

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt. Insgesamt gesehen ist der Planbereich jedoch so kleinflächig, dass er nur als Teillebensraum der potentiell vorkommenden Arten in Betracht kommt.

Insekten

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

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

Fledermäuse

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

Nahrungshabitate: Mit Ausnahme des Abendseglers jagen alle potentiell vorkommenden Arten überwiegend an Strukturen wie Gehölzen oder Gewässern. Über freien Flächen findet man hingegen überwiegend jagende Abendsegler (meist auch in größeren Höhen). Im Plangebiet finden sich Gehölzstrukturen am südlichen Rand, die Fledermäusen als Nahrungshabitat dienen können. Die offenen Agrarflächen des Plangebietes werden vermutlich überwiegend nur von Abendseglern (und seltener Breitflügelfledermäusen) als Jagdgebiet genutzt.

Fledermausquartiere: Zu einer direkten erheblichen (auch artenschutzrechtlich relevanten) Beeinträchtigung kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude oder Bunker kommen. Im Bereich des Plangebietes wurden bei der Begehung keine Bäume gefunden, die offensichtlich für Fledermäuse geeignete Höhlen aufwiesen.

Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Das Plangebiet selbst weist keine Gewässerstrukturen auf und dürfte nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien haben.

4.4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

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

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

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

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

4.4.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

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

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

4.4.2.2 Ablauf einer Artenschutzprüfung

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

Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob im Planungsgebiet und ggf. bei welchen FFH-Arten des Anhangs IV FFH-RL und bei welchen europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s.u.) erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art- für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Zugriffsverbote:

- 1. Verletzen oder Töten von Individuen, sofern sich das Kollisionsrisiko gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko signifikant erhöht*
- 2. Störung der lokalen Population*
- 3. Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore.*

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden die Zugriffsverbote artspezifisch im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung geprüft sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz- Gutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BnatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

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

4.4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

Stufe I Vorprüfung

Im Folgenden sollen Arten näher betrachtet werden, für die die Verbotstatbestände des Artenschutzes relevant sein könnten. Da das Plangebiet größtenteils von einer intensiv genutzten Agrarfläche eingenommen wird, ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter **Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze** im Eingriffsbereich unwahrscheinlich. Auch die Biotoptypenerfassung erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten. Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen und damit potentielle Beeinträchtigung von besonders bzw. streng geschützten **Insekten und Spinnen** vor. Da sich keine naturbelassenen, insekten- und spinnenreichen Biotope wie z.B. Altholzbestände im Bereich des Plangebietes befinden, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppen unwahrscheinlich.

Vorprüfung Vögel

Es ist im Rahmen dieser Planung keine Brut- und Gastvogelerfassung durchgeführt worden. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein ca. 4 m breiter Böschungstreifen mit einigen Pappeln. Dieser Streifen ist aufgrund der Nähe zur Brameler Str. als Bruthabitat jedoch ungeeignet. Auf der offenen Agrarfläche des Plangebietes sind aufgrund der Nähe zur Besiedlung und zur Straße sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Brutvögel der offenen Landschaft (wie z.B. Kiebitz, Brachvogel) zu erwarten. Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen westlich liegenden Hausgärten ist mit dem Vorkommen von Baum- und Gebüschbrütern als Nahrungsgäste im Plangebiet zu rechnen. Eine regelmäßige Nutzung, vor allem von größeren Rastvogelschwärmen, ist aufgrund der Lage im Nahbereich bestehender Bebauung und der damit einhergehenden regelmäßigen Störung ausgeschlossen.

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

Während der Brut könnte es zur Zerstörung von Nestern/Eiern/Jungvögel direkt durch die Baumaßnahmen oder auch durch Vertreibung der Elterntiere kommen. Ein Tötungsrisiko (§44 (1) Nr. 1 BNatSchG) für Vögel besteht bei der Umsetzung der vorliegenden Planung jedoch nicht, solange die Bautätigkeiten nicht während der Brutphase (März-Juli) durchgeführt werden. Sollten während dieser Zeit Baumaßnahmen durchgeführt werden, kann eine Zerstörung von Brutplätzen oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden, wenn eine baubegleitende Erfassung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Brutplätze betroffen sind.

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

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG löst nicht jede Störung Verbote aus, sondern lediglich relevante Störungen, die zu einem negativen Effekt auf das Populationsniveau führen, wobei nach dem BNatSchG die lokale Population gemeint ist.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zwar zunächst zur Verdrängung der potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Im Umfeld der Planfläche gibt es jedoch zahlreiche geeignete Ausweichflächen, die als Brut- und Nahrungshabitate dieser Vogelarten in Frage kommen, so dass ein negativer Effekt auf die lokale Population nicht zu befürchten

ist. Durch die Anlage von Gartenflächen dürften dauerhaft mehr Habitate für Arten der menschlichen Siedlungsbereiche entstehen (gegenüber den strukturarmen Agrarflächen).

Hinsichtlich der Vögel sind unter Fortpflanzungsstätten nicht nur aktuell genutzte, sondern auch regelmäßig benutzte Brutplätze inbegriffen, selbst wenn sie während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln unbenutzt sind (Urteil BVerwG 9 A 28.05 zur OU Stralsund). Dies trifft v. a. auf Spechte oder verschiedene Greifvögel zu, aber auch auf Schwalben. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte endet allerdings, wenn sie ihre Funktion endgültig verloren hat. Dies trifft z. B. auf Vögel zu, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Zu dieser Gruppe gehören auch die im Plangebiet pot. vorkommenden Brutvogelarten.

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

Vorprüfung Fledermäuse

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

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

Zu einer direkten Tötung von Fledermäusen kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude kommen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geeigneten Bäume, die als Quartiere dienen könnten.

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

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

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

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

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

Vorprüfung Amphibien

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

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

4.5 Erschließung

Versorgungsinfrastruktur

Für das bisher nicht erschlossene Gebiet ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Schmutzwasserkanalisation, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen und erfolgt über die Brameler Straße. Die Gemeinde wird die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsträgern abstimmen. Im Zug des Beteiligungsverfahrens teilte die Deutsche Telekom Technik mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden. Diese sind bei der Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen. Auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird verwiesen. Ebenso teilte die EWE-Netz GmbH mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE befinden. Auch diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der EWE-Netz GmbH verwiesen. Die Belange der EWE werden im Zuge der Planrealisierung zu berücksichtigen sein.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach § 56 a Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen. Gemäß der Bodenübersichtskarte ist im Plangebiet der Bodentyp „Plaggenesch“ anzutreffen. Die Lage der Grundwasseroberfläche ist mit 1m – 5m ü. NN angegeben. Das Gelände selbst liegt ca. 6-7 m ü. NN. Gemäß diesen allgemeinen Angaben, soll durch geeignete Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein entsprechender Nachweis ist in der Baugenehmigung vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

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

Trink- und Löschwasser

der Wasserverband Wesermünde teilt im Zuge der Behörden Beteiligung mit, dass die *Trinkwasserversorgung im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt wird.*

Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Gemäß einer Stellungnahme der Feuerwehr Schiffdorf wäre es wichtig am neuen Standort, für die Befüllung (Löschwasser) der Fahrzeuge, einen Überflurhydranten auf dem Gelände des Feuerwehrhauses zu installieren.

Abfallbeseitigung

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

4.6 Boden /Altlasten

Altablagerungen/Altstandorte

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

Suchraum schutzwürdige Böden

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Feuerwehrhaus Schiffdorf“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 3.572 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf / Feuerwehrhaus

Das gesamte Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Feuerwehrhauses mit den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen der Freiwilligen Feuerwehr Schiffdorf. In einem multifunktionalen Baukörper können insbesondere folgende Nutzungen untergebracht werden: - Fahrzeughalle, - Werkstatt, - Abstellräume, Aufstellungsfläche, - Gruppenraum, - Jugendraum, - sanitäre Einrichtungen sowie ein Büro. Eine konkrete Ausgestaltung des Grundrisses wird noch geprüft.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher sind zusätzliche Konkretisierungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ogleich auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht zwingend erforderlich sind, wurden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Geschossigkeit sowie zur zulässigen Grundfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch sollen die potentiellen Auswirkungen besser eingeschätzt werden können.

5.3.1 Zulässige Grundfläche

Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahlen, wie sie für die umliegenden Baugebiete festgesetzt wurden, nicht eingehalten werden könnten. Obwohl sich bei Konkretisierung der Planung das Flächenerfordernis noch ändern könnte, wird im Zuge des Vorentwurfes die zulässige Grundfläche auf ein Maß von 1.400 m² beschränkt. Im vorliegenden Fall entspräche dies einer GRZ von ca. < 0,4. Mit der gesetzlich eingeräumten Überschreitung (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) um 50 % kann insgesamt eine Fläche von 2.100 m² befestigt werden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und um zur Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Struktur der benachbarten Wohngebiete gewährleistet.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß der Planungskonzeption ist anzunehmen, dass hier ein Zweckbau für die Belange der Feuerwehr entstehen wird. In der Regel wird dieser Bau insbesondere durch hohe

Toreinfahrten und Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge geprägt. Zudem sind Lagerflächen, Aufenthaltsräume, Büroräume sowie Sanitäreinrichtungen erforderlich. Um das Gebäude in die umliegende Struktur einzubinden, soll zusammen mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10,50 m festgesetzt werden. Sie liegt damit nur geringfügig höher als die umgebende Bebauung. Obgleich spezielle feuerwehrspezifische Anlagen im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen sind, werden ggf. erforderliche Masten oder Antennen sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

Damit flexible Lösungen der architektonischen Gebäudegestaltung realisiert werden können, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Aus denselben Gründen wird auch auf Vorgaben zur Dachgestaltung verzichtet.

Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Der Bezugspunkt wird von der Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse in der Straßenmitte bestimmt. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen waren folgende Punkte zielgebend:

- Sicherung einer Abstandsfläche zur Nachbarbebauung,
- Sicherung einer Abstandsfläche zur Verkehrsfläche
- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen und
- Flexibilität bei der Gebäudeanordnung.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebung wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Als mögliche Sträucher werden folgende Arten vorgeschlagen: Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide. Zur Abschirmung der Bauvorhaben gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird zudem wird eine 3 m breite und ca. 45 m lange Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Diese Pflanzfläche kann auf die o.g. Anpflanzverpflichtung (10% der Grundstücksflächen) angerechnet werden.

6. Erfordernissen des Klimaschutzes

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Er-

fordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klimaschützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen.

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Schiffdorf gleichzeitig Bauherr ist, wird bei der Umsetzung der Planung, eine energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstung des geplanten Feuerwehrhauses geprüft und umgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im Umweltbericht unter Kapitel U 2 dargestellt

7.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung (Kompensationswert) gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells und basiert auf der Annahme, dass diese „Biotoptypen“ zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden.

Den Biotoptypen im 3.572 m² großen Plangebiet werden folgende Wertstufen zugeordnet:

- Der südlich bestehende Randstreifen, die als halbruderale Gras- und Staudenflur erfasst wurde, wird ein Wertfaktor von 1,5 zugeordnet.
- Der Ackerfläche (Am) (zum Erfassungsdatum als Maisacker angetroffen) wurde ein Wertfaktor von 1,0 zugeordnet.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Biotoptypen	Bezeichnung			
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur	201	1,5	302 WE
Am	Acker	3.371	1,0	3.371 WE
Eingriffswert		3.572		3.673 WE

Vermeidung, Minimierung

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

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Obgleich sich mit der Konkretisierung der Planung die Flächenverteilung noch ändern könnte, wird anhand der Festsetzungen des Vorentwurfes der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Kompensations- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
OE	Versiegelte Fläche	2.100	0	0 WE
GR / BZ	Grünanlage	1.114	1,0	1.114 WE
HSE	Baum- und Strauchpflanzung standortheimischer Gehölze	358	1,5	537 WE
Kompensationswert		3.572		1.651 WE

Bilanzierung

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

Eingriffsflächenwert:	3.673 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>1.651 WE</u>
Kompensationsdefizit	2.022 WE

Dieses Kompensationsdefizit soll im gemeindeeigenen Flächenpool an der Grove in der Gemarkung Wehdel ausgeglichen werden. Im Flächenpool wurde bereits eine landwirtschaftliche Fläche durch extensive Viehbeweidung, die Anlage von Blänken und einem „Altarmbereich“ an der Grove aufgewertet. Bei einem Aufwertungsfaktor von 1,5 sind dort ca. 1.348 m² „abzubuchen“.

Die Zuordnung zum gemeindeeigenen Flächenpool wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

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

8. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	3.572 m ²	100 %
Fläche für den Gemeinbedarf	3.572 m ²	100 %

9. Hinweise

9.1 Bodenfunde

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

9.2 Baumschutzsatzung

Obgleich auf der Gemeinbedarfsfläche noch keine Bäume bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass künftig auch hier die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung gilt.

9.3 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

9.4 Gashochdruckleitung

Ca. 40 m östlich des Plangebietes befindet sich eine Gashochdruckleitung der *Gasunie Deutschland Transport Services GmbH*.

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0003.200 Abs. Habichthorst - Bremerhaven	250	8,00	ja	BP 53, BP 54

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens jedoch innerhalb des 50 m breiten Näherungsbereiches dieser Leitung. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist insofern der zuständige Leitungsbetrieb zu informieren.

Auszug aus der Stellungnahme Gasunie Deutschland Transport Services GmbH:

Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort

tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Leitungsbetrieb
Schneiderkrug, Husumer Str. 37,
49685 Schneiderkrug Tel.: 04447 / 809-65.

Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten. Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.

Auflagen:

- Die von Ihnen angefragten Tätigkeiten können ohne Auflagen durchgeführt werden.
- Von Ihrer Anfrage abweichende Tätigkeiten sind erneut anzufragen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0800 / 69 666 96.

Kosten:

- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

TEIL 2 UMWELTBERICHT

U1 EINLEITUNG

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Feuerwehrhaus Schiffdorf“ sind im Folgenden dargestellt.

U1.1 Umweltbezogene Informationen

Um die Planung bearbeiten zu können, standen folgende umweltbezogene Informationen zur Verfügung:

Art der Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1 + 2) BauGB	<i>Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Die externe Ausgleichsmaßnahme ist zu präzisieren. Die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen zur Aufwertung sind darzustellen. • Angeregt wurde einen Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze festzusetzen. • Zudem wurden Hinweise zur Eingriffsregelung und Wertigkeit einzelner Biotoptypen gegeben.
	<i>Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Cuxhaven</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
	<i>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf eine Gashochdruckleitung ca. 40m östlich des Plangebiets. • Hinweis auf Schutzstreifen sowie auf einen sogenannten Näherungsbereich.
	<i>Nds. Landvolk Kreisverb. Wesermünde e. V.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen.
Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB	<i>NABU Bremerhaven</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Anregung den Geltungsbereich um einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zu erweitern. • Berücksichtigung des mit Bäumen bestandenen Grünstreifens auf dem öffentlichen Straßengrundstück. • Den Umweltbericht um das Schutzgut Fläche zu vervollständigen. • Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sollte im Umweltbericht konkreter dargestellt werden ohne Verweis auf die Begründung.

Art der Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Ackerflächen sollte als potenzielles Bruthabitat in Betracht gezogen werden.</i> • <i>Bedeutung der Baumreihe entlang der Straße für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.</i> • <i>Hinweis auf fachgerechten Baumschutz als Vermeidungsmaßnahme.</i> • <i>Externe Ausgleichsflächen sollten durch textliche Festsetzung konkretisiert werden.</i> • <i>Hinweise auf die Überwachung bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</i>
Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen	Dipl. Biologe D. Gerjets, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Friedeburg	B-Plan Nr. 102, Artenschutzrechtliche Betrachtung, (8/2019) <u>Inhalte:</u> - <i>Bestandsaufnahme und -Bewertung von Avifauna, Insekten, Fledermäuse, Amphibilen, Biotoptypenkartierung.</i> - <i>Artenschutzrechtliche Betrachtung, Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet (Vorprüfung Vögel; Vorprüfung Fledermäuse; Vorprüfung Amphibien)</i>
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover	NIBIS® Kartenserver (2014): <i>Thema Bodenkunde, Hydrogeologie.</i> - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz	Umweltkarten Niedersachsen: Thema Natur
	Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	Liegenschaftskarte, Vermessung der Topographie, Baumstandorte.
	Landkreis Cuxhaven	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cuxhaven (Endfassung 2000)
	Landkreis Cuxhaven	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cuxhaven - Rechtskraft Juni 2012 -

U1.2 Kurzdarstellung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort des Feuerwehrhauses der Ortschaft Schiffdorf im Bereich der Brameler Straße zu schaffen, stellt die Gemeinde Schiffdorf einen Bebauungsplan auf. Wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Feuerwehr“. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet so festgesetzt, dass zur umliegenden baulichen Nutzung ein verträglicher Übergang geschaffen wird. Mit der Planung wird eine potentielle Neuversiegelung des Bodens vorbereitet. Bei der weiteren Konkretisierung der Bauplanung wird der Umfang der Bodenversiegelung näher quantifiziert. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen. Das ermittelte Defizit wird im Flächenpool (Gemarkung Wehdel, Flur 11, Flurstück 30/2) der Gemeinde ausgeglichen.

U1.3 Umweltschutzziele

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für die vorliegende Bauleitplanung haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

**in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung*

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm; - DIN 18005 - Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie	Unter dem Anspruch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere in den hier genannten fachlichen Normen Ziele zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen / Immissionen (z.B. Schall) genannt. Ein wichtiger Aspekt der Zielsetzung ist die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen. Zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit störepfindlichen Stoffen sind zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Abstände einzuhalten. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.	Aufgrund der Darstellungen zum Immissionsschutz (Begründung Kapitel 4.2) kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umweltauswirkungen in Form von Schall auf die Umgebung nicht zu erwarten sind. Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Auch ist nicht zu erwarten, dass auf dem Feuerwehrgelände störepfindliche Stoffe gelagert werden.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NAGBNatSchG; - BArtSchV	Die Ziele zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Gemäß dem BNatschG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt	Die betroffene, intensiv genutzte Ackerfläche dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bäume dienen als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat. Es wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht bestehen bzw. durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) vermieden werden können.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
		<p>einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume.</p> <p>Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot).</p> <p>Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p>	
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB	Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bau- oder Bodendenkmale unter Schutz gestellt. Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berücksichtigendes Ziel im BauGB genannt.	Bezüglich potentieller Bodenfunde ist ein Hinweis zur Meldepflicht in die Planzeichnung aufgenommen worden.
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatschG	Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.	Die Inanspruchnahme von Böden sowie die versiegelte Fläche werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung kann über bestehende Erschließungsstraße erfolgen. Die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgt durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie im Flächenpool der Gemeinde.
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatschG	Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatschG	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen(..) (§ 1 BNatSchG). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten sind die Ziele zum Luft- und Klimaschutz auch über den Schutz von Biotopen gem. dem Bundesnaturschutzgesetz.	Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Schiffdorf gleichzeitig Bauherr ist, wird bei der Umsetzung der Planung, eine energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstung des geplanten Feuerwehrhauses geprüft und umgesetzt.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NAGBNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Zur Einbindung der Neubaumaßnahmen in das umgebende Ortsbild werden im Bebauungsplan Pflanzenmaßnahmen vorgeschrieben. Vor dem Hintergrund, dass die bauliche Entwicklung in der Umgebung einmal weitergehen soll, wird eine Eingrünung zur noch un bebauten Landschaft ist nicht festgesetzt.

Zudem waren bei der Planung folgende Fachpläne zu berücksichtigen:

- Regionales Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven.
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven.

Diese sind in die Beurteilung des hier vorliegenden Bebauungsplanes eingeflossen. Wesentliche Ziele dieser oben genannten Planungen stehen demnach den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

U2 BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Als Datengrundlage dienen die Auswertung der Unterlagen aus dem RROP 2012 bzw. des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cuxhaven sowie eine Erfassung der Biotoptypen.

U2.1 Schutzgut Mensch

Neben dem Nutzen der un bebauten Flächen des Plangebiets für die landwirtschaftliche Produktion von Nahrungsmitteln und Energie haben diese un bebauten Freibereiche eine Bedeutung für das Lebensumfeld sowie für die Erholungsfunktion der Bevölkerung. Mit der Bebauung, der bisher un bebauten Bereiche des Plangebiets wird die Ertragsfunktion der landwirtschaftlichen Fläche entfallen. Insofern wird sich auch die Bedeutung für das Lebensumfeld der anliegenden Wohnbevölkerung ändern.

Aufgrund der Darstellungen zum Immissionsschutz (Begründung Kapitel 4.2) kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umweltauswirkungen in Form von Schall auf die Umgebung nicht zu erwarten sind.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild)

U2.2 Schutzgut Boden / Fläche

Unter dem Schutzgut "Fläche" ist primär der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Im Gegensatz zum Schutzgut "Boden" steht dabei der quantitative Flächenbegriff im Vordergrund. Diesbezüglich wird auf die Kapitel 2.5 (Alternativenprüfung) und 3.6 (Bodenschutz) in der Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Bebauung einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Böden des Plangebietes wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für das gesamte Plangebiet wird gemäß der Bodenübersichtskarte der Bodentyp Plaggenesch festgestellt. Allgemein weisen Plaggeneschböden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Daneben sind diese Böden von hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart die gesamte Ortschaft umfasst und in Schiffdorf nicht selten angetroffen wird, war und ist die Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren.

Durch die Überbauung der bisher un bebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist eine wesentliche Überformung des Bodens und hierdurch Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Erzeugt werden diese u. a. durch Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung der baulichen Anlage. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt und in diesem Fall durch Sand aufgeschüttet wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Der Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) muss hierdurch erwartet werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Berücksichtigt man die Festsetzungen des Bebauungsplanes können ca. 2.100 m² Boden durch Überbauung (Versiegelung) abgewertet und damit erheblich beeinträchtigt werden. Bei der weiteren Konkretisierung der Bauplanung wird der Umfang der Bodenversiegelung näher quantifiziert.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser)

U2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgutes „Wasser“ auf. Gewässer im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Infolge der Oberflächenbefestigungen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Mit dem Bestreben, das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, kann der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden)

U2.4 Schutzgut Klima / Luft

Im Plangebiet sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der bestehenden Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet. Die Schadstoffbelastung und die Vorbelastung der Luft können als gering eingestuft werden. Auf das Kapitel 6 der Begründung (Erfordernisse Klimaschutz) wird an dieser Stelle verwiesen.

Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung einer bisher unbebauten Ackerfläche planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Grundsätzlich kann sich dieses durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft können grundsätzlich durch Bautätigkeit – Abgase von Baumaschinen, Staubentwicklung bei Arbeitsprozessen – und Kraftfahrzeugverkehr erfolgen.

Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als sehr gering eingestuft werden. Aufgrund der örtlichen Lage und der bestehenden Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet. Zudem wird gesehen, dass durch die vorgesehenen Gehölzanpflanzungen negative Effekte auf das Kleinklima vermieden werden.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden Mensch)

U2.5 Schutzgut Tier und Pflanzen

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffenen, intensiv genutzten Ackerflächen dienen in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bäume dienen als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat.

Eine Beurteilung der Fauna wie der Flora erfolgte nach einer Bestandsbewertung durch den Biologen Gerjets im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel 4.4 (Natur und Landschaft) wird an dieser Stelle verwiesen.

Zugleich wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG der Planrealisierung nicht entgegenstehen bzw. durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) vermieden werden können.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden und Wasser)

U2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die geplante Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluss an den Siedlungszusammenhang hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe und dem Ziel der Gemeinde, die neuen Baukörper in den Bestand gestalterisch zu integrieren, sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Wegeparzellen, die zur Naherholung dienen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch)

U2.7 Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Da das Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich nicht auszuschließen ist, wurde ein Hinweis zur Meldepflicht in die Planzeichnung aufgenommen.

U2.8 Eingriffsbilanzierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] in der Abwägung [...] zu berücksichtigen“. Die Bilanzierung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes in Ka-

pitel 7.1.1 dargestellt. Dabei wird gesehen, dass insbesondere die Schutzgüter Boden, Tiere- und Pflanzen von den potentiellen Eingriffen in Natur und Landschaft betroffen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kompensationsleistungen für Tier- und Pflanzen mit Leistungen für andere Schutzgüter (hier Boden) auf einer Fläche zusammengefasst werden können.

U2.9 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Es wurde dargestellt, inwieweit Schallemissionen auf die benachbarte Bebauung wirken. Durch die Lage der Gebäude bzw. der Stellplätze und durch die Anordnung der Hallentore des neuen Feuerwehrgebäudes können Belästigungen vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Das Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das bestehende Straßennetz kann zur Erschließung des neuen Feuerwehrstandortes genutzt werden. Nutzungsbedingt werden im Plangebiet große Flächen überbaut. Dennoch wird angestrebt, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Gemäß § 202 BauGB ist bei den Bauarbeiten der anfallende Oberboden abzutragen und entsprechend zu sichern.

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser / Grundwasser

Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so klein wie möglich zu halten und das unverschmutzte Oberflächenwasser weitestgehend zu versickern.

Vermeidungsmaßnahmen für Klima / Luft

Mit den angestrebten Pflanzfestsetzungen wird eine Begrünung des Plangebietes gewährleistet. Dies stellt eine Minderung der oben beschriebenen Auswirkungen dar. Die klein-klimatischen Verhältnisse im Gebiet können hierdurch verbessert werden. Bei der Bauleitplanung setzt die Gemeinde Schiffdorf den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen. Bei der weiteren Konkretisierung der Bauplanung wird daher die Gemeinde energetische / klimaschützende Maßnahmen berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen für Tiere / Pflanzen

Durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) können Beeinträchtigungen vermieden werden. (Vgl. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

Zudem wurde folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

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

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

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch „Abbuchung“ im Flächenpool (Gemarkung Wehdel, Flur 11, Flurstück 30/2) der Gemeinde. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kompensationsleistungen für Tier- und Pflanzen mit Leistungen für andere Schutzgüter (hier Boden) auf einer Fläche zusammengefasst werden können.

Vermeidungsmaßnahmen für die Landschaft

Die oben bereits genannten Begrünungsmaßnahmen zur Kompensation dienen in erster Linie auch der Minderung potentieller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Vermeidungsmaßnahmen für Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Es gelten die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes sowie die Meldepflicht, die in den Hinweisen dargestellt werden.

U2.10 Prognose der Umweltentwicklung

Mit Realisierung der Planung können der neue Standort für die Freiwillige Feuerwehr Schiffdorf im Bereich der Brameler Straße realisiert werden. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind im Kapitel 2 des Umweltberichtes dargestellt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird der potentielle Standort weiter als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt.

U2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf das Kapitel 2.5 der Begründung wird verwiesen.

U3 Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima, Luft und Wasser konnten aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises, aus dem NIBIS® Kartenserver (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG) sowie aus den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz entnommen werden.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden die Grundlagen für die Belange Tiere und Pflanzen ermittelt. Dabei wurden eine Geländebegehung (2. Juli 2019) sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Weitere faunistische Untersuchungen waren

aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erforderlich.

Weitergehende Gutachten hierzu waren zur Beurteilung der Planung nicht erforderlich.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind daher keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur Überwachung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes steht der Gemeinde folgendes Regelinstrumentarium zur Verfügung:

- Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße können im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt werden.
- Die Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde überwacht.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 102 bildet die Planungsgrundlage für das neue Feuerwehrhaus in Schiffdorf im östlichen Anschluss an die Bebauung entlang der „Brameler Straße“.

Für die Grundstücksnutzung enthält der Bebauungsplan hierzu detaillierte Angaben und rechtsverbindliche Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form.

Neben der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ regelt der Bebauungsplan insbesondere das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (Höhe, Grundfläche, Baugrenzen etc.).

Mit der neuen Bebauung sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die wie folgt charakterisiert werden:

- Versiegelung von Boden.
- Eingriff in das Landschaftsbild
- Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen

Vor dem Hintergrund der insgesamt geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter und angesichts der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird festgestellt, dass mit der Planung keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Flächenpool (Gemarkung Wehdel, Flur 11, Flurstück 30/2) der Gemeinde vollständig ausgeglichen.

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Feuerwehrhaus Schiffdorf“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 01. September 2020

anerkannt:

Schiffdorf, den 11.12.2020

gez. Wirth
(Bürgermeister)

L.S.