# Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven



AUFGESTELLT DURCH DIE GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

Stand: 26.02.2019

# BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "BISMARCKSTRASSE"

- mit örtlichen Bauvorschriften

Teil 1 **BEGRÜNDUNG** 

Teil 2 UMWELTBERICHT

**ABSCHRIFT** 

INHALT	SVERZEICHNIS	Seite
TEIL 1	BEGRÜNDUNG	1
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2.	Temporärer Beirat für Baukultur	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4.	Städtebauliches Konzept / Masterplan	4
1.4.1	Städtebauliches Konzept / städtebaulicher Entwurf	6
1.4.2	Städtebauliches Konzept / Bebauungsdichte / Bauweise	8
1.4.3	Städtebauliches Konzept / Verkehrliche Erschließung	9
1.4.4	Städtebauliches Konzept /gestalterische Einbindung der Randbereiche (WA 4 und WA 7)	11
1.4.5	Städtebauliches Konzept /Freiflächengestaltung	12
1.5	Alternativenprüfung	13
2.	Grundlagen	13
2.1	Plangrundlage	13
2.2	Rechtliche Grundlagen	13
3.	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	14
3.1	Planungsrechtlich Situation	14
3.1.1	Bebauungspläne	14
3.1.2	Flächennutzungsplan	18
3.2	Ziele der Raumordnung	18
3.3	Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft	19
3.3.1	Schutzgebiete	19
3.3.2	Bodenschutz	19
3.3.3	Artenschutz	20
3.3.4	Baumschutz	28
3.3.5	Biotopstrukturen	29
3.4	Rahmenbedingungen	29
3.4.1	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	29
3.4.2	Städtebauliche Situation	29
3.4.3	Denkmalschutz	30
3.5	Immissionsschutz	32
3.5	Belange des Verkehrs	34
3.6	Erschließung	35
4.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	38
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	38
4.2	Art der baulichen Nutzung	38
4.3	Maß der baulichen Nutzung	39
4.3.1	Grundflächenzahl	39
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse	39
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	40
4.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	41
4.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	41
4.4.2	Bauweise	41
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	42
4.6	Mindestgrundstücksgröße	43

Stand: 26.02.2019 - I -

4.7	Nebenanlagen	43
4.8	Öffentlichen Grünfläche	43
4.9	Erhalt von Bäumen	44
4.10	Verkehrsfläche	44
4.10.1	Öffentliche Verkehrsfläche	44
4.10.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	45
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen	
	Bepflanzungen	45
4.12	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche	45
5.	Örtliche Bauvorschriften	46
5.1	Anzahl der Stellplätze	46
5.2	Einstellplätze in Tiefgaragen	46
5.3	Einfriedungen	46
5.4	Dachformen im WA 4 und WA 7	46
5.5	Staffelgeschosse im WA 4 und WA 7	47
6.	Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	47
6.1	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	47
6.2	Eingriffsbeurteilung	47
7.	Klimaschutz / Klimawandel / energieeffizientes Bauen	50
8.	Hinweise	52
8.1	Bodenfunde	52
8.2	Baumschutzsatzung	53
8.3	Barrierefreies Bauen	53
8.4	Denkmalschutz	51
9.	Städtebauliche Kennwerte	54
TEIL 2 UM	IWELTBERICHT	55
U1	EINLEITUNG	55
U1.1	Umweltbezogene Informationen	57
U1.2	Kurzdarstellung	58
U1.3	Umweltschutzziele	58
U2	BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER	
	UMWELTAUSWIRKUNGEN	60
U2.1	Schutzgut Mensch	60
U2.2	Schutzgut Boden	61
U2.3	Schutzgut Wasser	62
U2.4	Schutzgut Klima / Luft	62
U2.5	Schutzgut Tier und Pflanzen	62
U2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	63
U2.7	Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	63
U2.8	Eingriffsbilanzierung	63
U2.9	Vermeidungsmaßnahmen	64
U2.10	Prognose der Umweltentwicklung	65
U2.11	Anderweitige Planungsmöglichleiten	65
U3	Zusätzliche Angaben	65
U3.1	Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	65
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	66
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
Verfassere		67

Stand: 26.02.2019 - II -

# TEIL 1 BEGRÜNDUNG

# 1. Planungsziele und Vorgaben

#### 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend der strategischen Entwicklungsplanung "Schiffdorf 2030" soll in der Gemeinde Schiffdorf mittel- und langfristig Wohnbauland bereitgestellt werden. Hierzu wurden in jüngster Vergangenheit verschiedene Projekte umgesetzt. Nachdem in den bisher erschlossenen Baugebieten die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung weitestgehend ausgeschöpft sind, steht in der Ortschaft Schiffdorf kein planungsrechtlich abgesichertes Wohnbauland zur Verfügung. Im jüngst entwickelten Baugebiet "Osteracker-Süd" sind ebenfalls keine Wohnbaugrundstücke mehr zu erwerben. Die Baumöglichkeiten beschränken sich allenfalls auf einzelne Baulücken im Gemeindegebiet, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht wie gewünscht umgesetzt werden können.

Kommunale Aufgabe ist daher die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus, das ggf. auch vermietet werden kann, bieten Mehrfamilienhäuser eine Alternative zur flächenintensiven Bauformen. Eine Mischung verschiedener Wohnformen ist in Schiffdorf entlang der Bohlenstraße teilweise vorhanden und städtebaulich gewünscht. Aufgrund der unterschiedlichen Lebensphasen können Mehrfamilienhäuser dazu beitragen, dass z.B. ältere Personen im Ort verbleiben oder jüngere Personengruppen sich ansiedeln, die sich nicht um ein Gartengelände kümmern möchten. Mit der Mehrfamilienhausbebauung in mehreren Geschossen wird eine größere Baudichte als bei einer Einfamilienhausbebauung angestrebt, um eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. Tiefgarage und Liftanlage zu erreichen. Durch die Begrenzung auf zwei Geschosse sowie einer maximalen Bauhöhe soll eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungen in den letzten Jahren der allgemeinen anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen sowie angesichts der zahlreichen Anfragen, die sowohl der Gemeinde als auch dem Projektentwickler vorliegen, ist die Entwicklung des Plangebietes städtebaulich erforderlich. Um keinen Umsetzungszeitraum vorgegeben zu müssen, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden Wohnbaulandnachfrage besteht daher die Absicht, weitere Wohnbaugrundstücke im direkten Anschluss an bestehende Baugebiete bzw. im Siedlungszusammenhang zu entwickeln. Dabei sollen auch Wohnkonzepte in verdichteten Bauformen umgesetzt werden.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, greift die Gemeinde Schiffdorf die Bauabsichten eines Vorhabenträgers auf und nimmt sie zum Anlass, nördliche der Hermann-Löns-Straße und südlich der Bismarckstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei neue Wohnquartiere zu schaffen. Zudem soll entlang der Bohlenstraße die gemischte Nutzungsstruktur fortgeführt werden.

Das Plangebiet umfasst einen nördlichen sowie einen südlichen Bereich. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll das Wohngebiet "Westerjaden / Am Vörtelweg" nach Osten ergänzt werden.

Stand: 26.02.2019 - 1 -

Der südliche Teil soll zwischen der Bohlenstraße im Süden, der Bismarckstraße im Norden, der Moltkestraße im Westen sowie dem bebauten Bereich der Schleusenstraße städtebauliche neu geoordnet werden. Vor dem Hintergrund, dass die bisherige, landwirtschaftlich geprägte Nutzung langfristig aufgegeben wird, besteht hier die Möglichkeit einen teilweise bereits erschlossenen Bereich als Wohnquartier bzw. als Mischgebiet zu entwickeln.

Dabei legt die Gemeinde folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Die umliegenden bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen in den Randbereichen aufgenommen und verträglich fortgeführt werden. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung sind an die Umgebung anzupassen.
- Verdichteten Bauformen und größere Baukörper (2-Geschossigkeit) sollen auf den Mittelbereich des südlichen Plangebietes zwischen der Bismarckstraße und der Bohlenstraße beschränkt bleiben.
- Die verdichtete Bebauung entlang der Bohlenstraße soll fortgeführt werden.
- Die Baugebiete sollen hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen, welche durch eine intensive Begrünung in Form von Gehölzpflanzungen sowie durch die Anlage von Gärten verstärkt werden soll.
- Soweit die bestehenden Gehölzstrukturen nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzusehen.
- Vor dem Hintergrund der Schulwegsicherung sind bei der Umsetzungsplanung der Verkehrsanlagen sowie der privaten Zufahrten geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Der bisher noch zu realisierende Gehweg entlang der Ostseite der Moltkestraße soll hierzu beitragen.
- Entlang der Planstraßen (mit Ausnahme der Stichstraßen) soll ein einseitiger Gehweg berücksichtigt werden.
- Im Bereich der Bismarckstraße ist mit Realisierung der Planung ein verkehrsberuhigter Ausbau vorzusehen. Hier soll eine Einengung beim Straßenausbau berücksichtigt werden.
- Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken vollständig unterzubringen. Zur Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist die Anlage von Tiefgaragen zu bevorzugen. Ab fünf Wohnungen sollen mindestens 50% des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen untergebracht werden.
- Im Zentrum des südlichen Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche berücksichtigt werden, die als Kinderspielplatz und als Aufenthaltsbereich für die Bürger dienen kann.
- Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft k\u00f6nnen nicht vollst\u00e4ndig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass geeignete Kompensationsma\u00d6nahmen auf externe Fl\u00e4chen vertraglich festgelegt werden.

#### 1.2. Temporärer Beirat für Baukultur

Die besondere Lage zwischen bebauten Wohngebieten im Osten und Westen und dem Anspruch, im Plangebiet verdichtetere Wohnformen zu etablieren, waren Anlass der Politik, den temporären Beirat für Baukultur Niedersachsen zu bitten, Empfehlungen für die weitere Planung zu entwickeln. Mit Beteiligung der Politik, der Investoren, der Planer sowie der interessierten Öffentlichkeit fand am 13.08.2018 unter Moderation des Beirats

Stand: 26.02.2019 - 2 -

(Herr Tabery) eine Planvorstellung mit anschließender Diskussion und der Herausarbeitung von Fragestellungen statt. In einem ganztägigen Workshop am 23.08.2018 wurden mit externen Experten (Architekt, Stadtplaner sowie eine Landschaftsarchitektin) die hieraus abgeleiteten Themen erörtert, diskutiert und resultierten in Empfehlungen für die weitere Planung.

Diesbezüglich hat der Beirat zunächst grundsätzlich keine Einwände gegen die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten in der Moltkestraße bzw. Schleusenstraße erhoben. Um die neue Bebauung an den Bestand einzufügen wurden jedoch Empfehlungen zur baulichen Dachgestaltung getroffen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Damit wird eine harmonische Übergangssituation von der bestehenden Bebauung in den stärker verdichteten inneren Bereich des Plangebietes hergestellt.

Die Ergebnisse dieses Workshops wurden in einem Protokoll zusammengefasst und in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt. In der Zusammenfassung wurden vom Beirat folgende Punkte angeregt:

- Die Erstellung eines Masterplans<sup>1</sup> und eines städtebaulichen Vertrags in Ergänzung zum Bebauungsplan.
- Aufnahme von Gestaltungsfestlegungen für die beiden neuen Baufelder.
- Für das südliche Baufeld sollten in diesem Zuge weitere bzw. alternative Überlegungen zur Erschließung, aber auch zu den Anforderungen an Stellplätze und die Multifunktionsfläche sowie die baulichen Vorgaben angestellt werden.
- In den Übergängen zur bestehenden Bebauung erscheint eine niedrige Bebauung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen empfehlenswert.
- Erhalt der Hofgebäude "Thies" und des alten Baumbestandes als identitätsstiftende Elemente. Der Bestand und damit die vorhandene Qualitäten sollen für die geplanten Neubauten genutzt werden. Anhand gutachterlicher Stellungnahmen soll erwogen werden, welche Bäume geschützt und erhalten werden sollen.
- Auch das n\u00f6rdliche Baufeld grenzt an einen erhaltenswerten Gr\u00fcng\u00fcrtel.

Die Berücksichtigung dieser Empfehlungen wird in den jeweiligen Kapiteln (insbesondere Städtebauliches Konzept / Masterplan, Baumschutz, Klimaschutz, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung, Oberflächenentwässerung, Belange des Verkehrs) berücksichtigt. Wobei auch gesehen wird, dass in einem (Angebots-)Bebauungsplan lediglich der Rahmen für eine künftige Bebauung vorgegeben wird und noch keine konkreten Gebäudeentwürfe vorliegen. Insofern kann ein städtebaulicher Entwurf die künftige Bebauung lediglich exemplarisch darstellen.

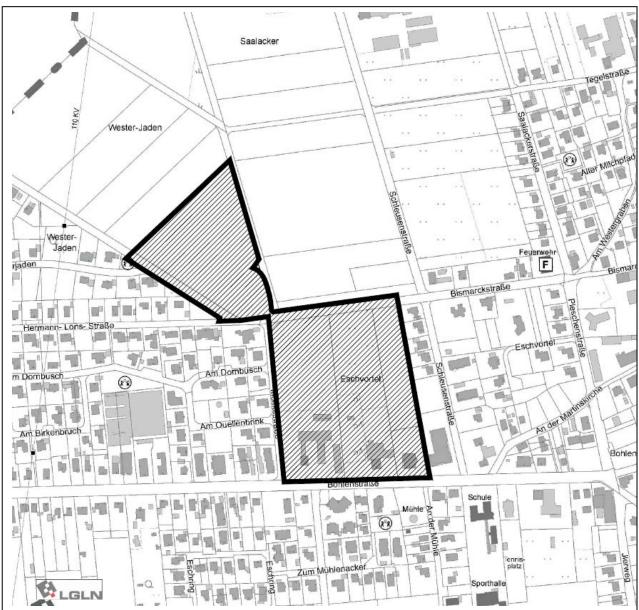
# 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bismarckstraße" umfasst zwei zusammenhängende Teilbereiche. Der nördliche Planbereich umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Schiffdorf insbesondere das Grundstück mit der Flurstücksnummer 52 fast vollständig. Im Bereich der Planstraße A wird explizit eine Dreiecksfläche ausgespart. Hinzu kommen Teilflächen des Wegegrundstücks mit der Flurstücksnummer 147/117.

Stand: 26.02.2019 - 3 -

Informelles Planungsinstrument, in dem stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge erarbeitet werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die nördliche Grenze der Bismarckstraße (Flst.Nr. 240/5) die westlichen Grundstücksgrenzen der westlichen Bebauung entlang der Schleusenstraße (Flst.Nr. 82/10, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14,82/16, 82/17), die nördliche Grenze des Straßengrundstückes der Bohlenstraße (Flst.Nr. 246/3) sowie die östliche Grenze des Straßengrundstückes der Moltkestraße (Flst. Nr. 242/5) gebildet . In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich unmaßstäblich dargestellt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bismarckstraße" (ohne Maßstab) 24.10.2018, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

# 1.4. Städtebauliches Konzept / Masterplan

Durch das Planungsbüro Schwarz + Winkenbach wurde für das Plangebiet im September 2017 ein städtebauliches Konzept erstellt, welches für den südlichen Planbereich eine Bebauung vorsah, die in den Randbereich ein dichte und in den zentralen Bereichen eine kleinteiligere Bebauung zugrunde legte. Ziel des Konzeptes war es, eine städtebauliche Struktur zu finden, die ein qualitativ hochwertiges zeitgemäßes Wohnen, bei wirtschaftlicher Realisierung ermöglicht.

Stand: 26.02.2019 - 4 -

Das im Oktober 2017 dem Bau- und Planungsausschuss vorgestellte Bebauungskonzept wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen anschließend überarbeitet. Die Grundstruktur für den südlichen Planbereich wurde nach Abwägung umgekehrt und konzentriert nunmehr die dichten Baustrukturen im Zentrum und schafft in den Randbereichen weniger dicht bebaute Übergänge. Dieses überarbeitete städtebauliche Konzept war Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Unter der Prämisse der oben genannten Planungsabsichten und Planungsziele der Gemeinde Schiffdorf wurde Ziele für das städtebauliches Konzept entwickelt:

- Die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Umgebung werden aufgegriffen und im Plangebiet durch angepasste Baustrukturen ergänzt.
- Im nördlichen Teil des Plangebietes wird hierzu die Erschließungsstruktur des Wohngebietes "Am Vörtelweg / Westerjaden" nach Osten hin ergänzt. Der Baustruktur entsprechend sollen hier Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise realisiert werden können. Das städtebauliche Konzept sieht dabei Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 und 1000 m² vor. Wobei hier die Grundstücke einzeln vermarktet werden sollen. Die beiden randlich gelegenen Wegeparzellen sollen als Fuß-und Radweg erhalten bleiben und weiterhin der örtlichen Naherholung dienen. Die hier bestehenden Gehölze können erhalten bleiben und tragen somit zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bei. Das Erschließungssystem dieses nördlichen Planabschnitts soll eine optionale Erweiterung des Baugebietes nach Osten bereits im vorliegenden Planverfahren berücksichtigen.
- Im südlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine durch Heckenstrukturen gegliederte Wohnbebauung vorgesehen. In der zentralen Kernzone zwischen der Bismarckstraße und der Bohlenstraße sind zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von 12,5 m vorgesehen. Hier sollen Mehrfamilienhäuser (mit Staffelgeschoss) in verdichteter Baustruktur entwickelt werden können.
- Im nördlichen Anschluss an diese zentrale Kernzone bis zur Bismarckstraße sind zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von maximal 10 m vorgesehen.
- An den westlichen und östlichen Randbereichen sollen verträgliche Übergänge zur bestehenden Bebauung geschaffen werden. Sowohl in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung der Schleusenstraße als auch gegenüber der Wohnbebauung östlich der Moltkestraße sind eingeschossige Gebäude geplant. Um eine verträgliche Bebauungsdichte in diesen Randbereichen zu schaffen, werden hier ebenfalls Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. Um einen Wohnfriedensabstand zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Abstandsflächen vorgesehen.
- Die Bebauung entlang der Bohlenstraße soll ebenfalls Teil des Wohnparks sein. Für den westlichen Bereich ist eine gemischte Nutzungsstruktur vorgesehen. Mittelbzw. langfristig soll der hier bestehende landwirtschaftliche Hof als Wohnbauland zur Verfügung stehen. Städtebauliches Ziel ist es, die Bau- und Nutzungsstruktur entlang der Bohlenstraße fortzuführen.
- Um den Gartencharakter umsetzen zu können, ist es städtebauliches Ziel, einen Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterzubringen. In jedem Fall wird vorgeschrieben, dass Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen sind.
- Im südlichen Teilbereich soll eine öffentliche Grünfläche als zentraler Treffpunkt vorgesehen werden.

Stand: 26.02.2019 - 5 -

Im Rahmen des Planungsdialoges des temporären Beirat für Baukultur sowie im Zuge der Abwägung zu den eingegangen Stellungnahmen der frühzeigen Beteiligung wurden die einzelnen Vor- und Nachteile abgewogen und versucht, im Ganzen eine optimierte Variante für den südlichen Planbereich zu entwickeln. Bezüglich des nördlichen Planbereiches waren keine Änderungen erforderlich.

## 1.4.1 Städtebauliches Konzept / städtebaulicher Entwurf

Bezüglich des südlichen Planbereiches führten folgende Aspekte zu Planmodifizierungen der Entwurfsfassung:

#### Berücksichtigung des Baumbestandes

Bei der Überarbeitung wurde überprüft, welche der Bäume erhalten werden könnten. Im Bereich des dichten Gehölzbestandes der "Hofstelle Thies" wurde mit Blick auf die konkreten Planungen der Projektentwickler für diesen Bereich auf eine Festsetzung des Gehölzbestandes verzichtet. Diesbezüglich gibt es bereits eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, diesen Bestand an anderer Stelle durch die Schaffung eines Waldes auszugleichen. Zudem wurde für die Rotbuche östlich der Hofstelle Thies eine Begutachtung eines Baumsachverständigen vorgelegt, wonach auch dieser Baum aufgrund der aktuell zu gewährleisten Verkehrssicherungspflicht nicht zu erhalten ist. Nach Abwägung wird daher empfohlen, ca. 20 Bäume im nördlichen Bereich zum Erhalt festzusetzen.

#### Erschließung

Vor dem Hintergrund, dass die Hofstelle Koop aus der ersten Realisierungsphase ausgeklammert werden soll, bestand die Möglichkeit, auf die bisher dort geplante Stichstraße zu verzichten. Dieser Bereich soll über private Erschließungswege mit Anschluss an die Planstraße C, die Bohlenstraße erschlossen werden. Die Erschließungsrichtung wird im städtebaulichen Konzept durch eine Pfeilsignatur vorgegeben. Eine Erschließung über die Moltkestraße ist für das Areal "Hofstelle Koop" nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan wird daher entlang der Moltkestraße ein 95 m breites Zu-und Abfahrtsverbot für den motorisierten Verkehr festgesetzt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt hiervon ausgenommen.

# Öffentliche Grünfläche (Quartierszentrum)

In Anlehnung an die Empfehlungen des Beirats für Baukultur wurde zum Erhalt des Großbaumbestandes die öffentliche Grünfläche auf die Südseite der Planstr. C verlegt. Der dort vorhandene Baumbestand soll gesichert und in die Gestaltung einbezogen werden.

#### <u>Freiflächengestaltung</u>

Der Anregung des Beirats folgend, werden die privaten Grünanlagen durch Heckenstrukturen gegliedert. Auf halböffentliche Bereiche wird weitestgehend verzichtet.

#### Anordnung der Fuß- und Radwege

Mit der geänderten Freiflächengestaltung werden die Fuß- und Radwege, welche durch das Plangebiet führen, auf zwei Wegeverbindungen reduziert.

#### Wohnhöfe

Im Bereich Hofstelle Koop sollen die Gebäude um einen innenliegenden Wohnhof angeordnet werden

#### Bebauungsdichte

Bezüglich der Bebauungsdichte werden die Festsetzungen gemäß dem nachfolgend dargestellten Konzept (Kapitel 1.4.2) angepasst.

Stand: 26.02.2019 - 6 -



Wohnpark "Schiffdorfer Gärten", Städtebaulicher Entwurf, (ohne Maßstab) 29.10.2018, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Stand: 26.02.2019 - 7 -

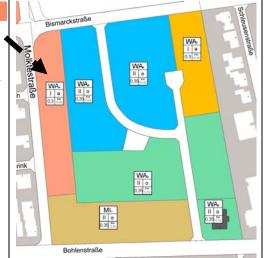
#### 1.4.2 Städtebauliches Konzept / Bebauungsdichte / Bauweise

Der Anregung des Beirats folgend, sollen im Plangebiet Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für mehr Generationenwohnen sowie für Wohnhausgruppierungen eröffnet werden. Insofern wurde das Konzept der Bebauungsdichte für die einzelnen Baugebiete angepasst. Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf werden dabei in blau *krusiv* hervorgehoben.

#### WA 4

- Eingeschossig / Max. Höhe 10 m /
- <u>- Abweichende Bauweise:</u> Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand + Kettenhäuser
- Gebäudelänge max. 35 m
- Grundflächenzahl 0,3 +50% gem. §19 (4) BauNVO
- <u>Wohnungen</u> max. 2 je Einzelhaus / max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, *je Reihenhaus, je Kettenhaus*
- Mindestgrundstücksgröße 600 m²/Einzelhaus
   300 m²/Doppelhaushälfte / Reihenhaus / Kettenhaus
- Stellplätze: mind. 2 / Wohneinheit

(+Erweiterung des WA4-Gebietes nach Süden)

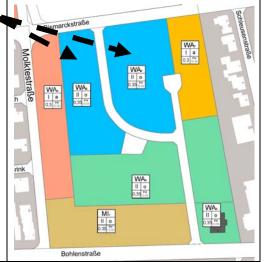


#### **WA5 + WA 6**

- Zweigeschossig Max. Höhe 10 m
- <u>- Offene Bauweise:</u> mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen
- **Gebäudeläng**e max. 50 m
- Grundflächenzahl 0.35 50% gem. §19 (4) BauNVO
- + zusätzlich 25% für Stellplätze
- <u>- Wohnungen</u> keine Begrenzung

<u>Mindestgrundstücksgröße</u> keine Vorgaben

- Stellplätze: mind. 2 / Wohneinheit

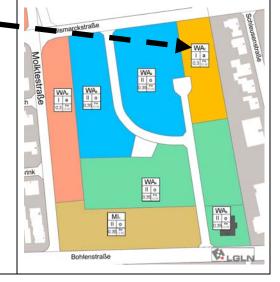


#### WA7

- Eingeschossig / Max. Höhe 10 m
- <u>- Abweichende Bauweise:</u> Einzelhäuser, *Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand* +Kettenhäuser
- Gebäudelänge max. 35 m/ Grundflächenzahl 0,3 50 % gem. §19 (4) BauNVO

<u>Wohnungen</u> max. 3 je Einzelhaus; *max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, je Reihenhaus, je Kettenhaus* 

- Mindestgrundstücksgröße 700 m²/Einzelhaus
   300 m²/Doppelhaushälfte /Reihenhaus / Kettenhaus
- Stellplätze: mind. 2 / Wohneinheit



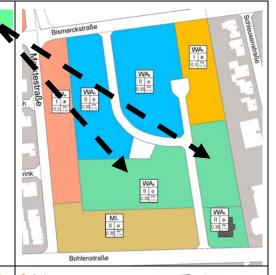
#### WA 8 + WA 9

- Zweigeschossig Max. Höhe 12,50 m
- <u>- Offene Bauweise:</u> mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen
- Gebäudelänge max. 50 m
- Grundflächenzahl 0,35 50% gem. §19 (4) BauNVO
- + zusätzlich 25% für Stellplätze

Wohnungen keine Begrenzung

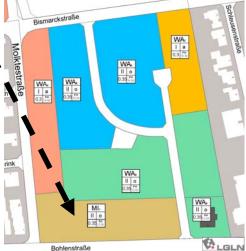
<u>Mindestgrundstücksgröße</u> keine Vorgaben

Stellplätze: mind. 2 / Wohneinheit



#### MI 1

- Zweigeschossig Max. Höhe 12,50 m
- <u>- Offene Bauweise:</u> mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen
- Gebäudelänge max. 50 m
- Grundflächenzahl 0,35 50% gem. §19 (4) BauNVO
- + zusätzlich 25% für Stellplätze
- Wohnungen keine Begrenzung
- Mindestgrundstücksgröße keine Vorgaben
- Stellplätze: mind. 2 / Wohneinheit



#### 1.4.3 Städtebauliches Konzept / Verkehrliche Erschließung

Der Anregung des Beirats folgend, wurde das Erschließungssystem, wie es noch im Vorentwurf dargestellt wurde, geändert. Mit dem Wegfall einer zusätzlichen Stichstraße (ehemalige Planstraße E) konnte die zentrale öffentliche Grünfläche südlich der Planstraße C verlegt werden. Ebenso sollen die Fuß- und Radwege, die durch das südliche Plangebiet führen, auf eine Ost-(Nord)-West Verbindung reduziert werden. Im Zusammenhang mit dem Freiflächenkonzept wird sich die Grundstruktur des Gebietes hin zu einer Heckenlandschaft mit Privatgärten verändern. Um diese Konzeption zu unterstützen, sind Garagen und Stellplätze in einem 2 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

Ebenso soll im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung (östlich der Baugrenze in WA 7 und WA 8) Garagen und Stellplätze nicht zulässig sein. Um den Gartencharakter unterstützen sind je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Sind in den Gebieten mit II-geschossiger Bauweise mehr als 8 Einstellplätze nachzuweisen, sind mindestens 50 % der Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen.

Stand: 26.02.2019 - 9 -

#### Gestaltung Bismarckstraße

Den Anregungen aus der Öffentlichkeit und aus dem Beirat folgend, soll die Bismarckstraße zwischen dem Einmündungsbereich der Planstraße C und der Schleusenstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Es ist ein Regelausbauquerschnitt von max. 4,5 m vorgesehen, der an Engstellen Rampen mit einem geringeren Querschnitt von 3,50 m vorsieht. Durch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche soll ein Teil der Straßenverkehrsfläche dem Erhalt des Gehölzbestandes dienen. Der Bereich zwischen der Moltkestraße bis zur Planstraße C soll im Charakter der Planstraße C ausgebaut werden.



# und C

Querschnitt 10,0 (A) / 9,2 m (C) Niveaugleiche Verkehrsfläche +

- + abgegrenzter Gehweg
- + Pflanz-/Parkstreifen



und D

Querschnitt 7,5 m Mischverkehrsfläche + Pflanz-/Parkstreifen

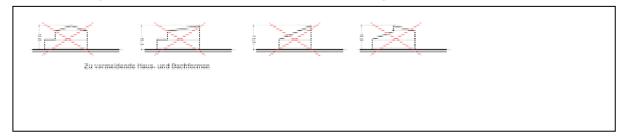




- 10 -

# 1.4.4 Städtebauliches Konzept /gestalterische Einbindung der Randbereiche (WA 4 und WA 7)

Gemäß den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen waren auch vor dem Hintergrund unberücksichtigter Gestaltungsvorgaben sehr hoch wirkende Gebäudewände bisher nicht ausgeschlossen. Gerade in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten sollte diese optische 2-Geschossigkeit vermieden werden.

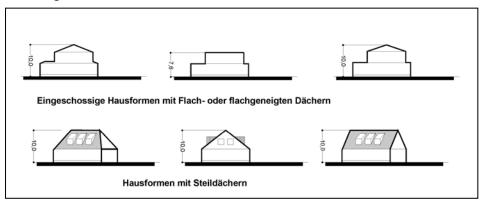


Es werden daher örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen, wonach in den Wohngebieten WA 4 und WA 7 folgende Dachformen zulässig sind:

- Flachdächer(0°-3°),
- Flach geneigte Dächer (3°-20°) (in jeder Form),
- Satteldächer (max. Dachneigung von 55°),
- Walmdächer (max. Dachneigung von 55°),
- Krüppelwalmdächer (max. Dachneigung von 55°),

Zusätzlich zu den festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Traufhöhe (Wandhöhe) von max. = 4,5m (1-geschossig) festgesetzt.

Wird das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, so muss dieses im Westen und Osten um mindestens 0,5 der Höhe des Staffelgeschosses hinter die Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein.



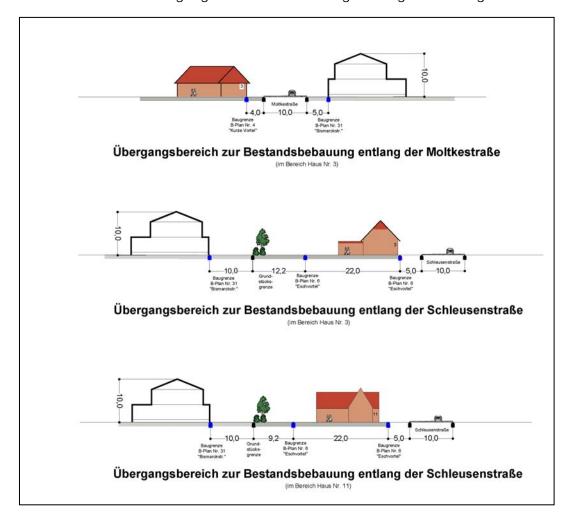
#### Gestalterische Einbindung

Die gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erfolgt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) durch die Bauweise (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ...) sowie durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen), wodurch ein Mindestabstand zur Bestandsbebauung gewährleistet wird.

Mit den oben genannten gestalterischen Vorgaben besteht zudem die Möglichkeit die Gebäudeformen so zu gestalten, dass keine übermäßig hohen Gebäudewände auf die Umgebung wirken.

Stand: 26.02.2019 - 11 -

Untenstehend sind die Übergangsbereiche maßstabsgerecht grafisch dargestellt:



#### 1.4.5 Städtebauliches Konzept /Freiflächengestaltung

Durch den Beirat wurde eine einheitliche Gestaltung und Strukturierung des Grünraums bzw. der abzugrenzenden öffentlichen und privaten Bereiche durch niedrige Hecken empfohlen. Zudem wurde eine breite Durchwegung mit Bänken eher kritisch betrachtet. Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden die Anregungen des Beirates aufgenommen und anstatt einer parkähnlichen Gestaltung, Heckenstrukturen zur Untergliederung der Freiflächen entwickelt. (Wie nebenstehend beispielhaft dargestellt).





Stand: 26.02.2019 - 12 -

Um eine einheitliche Ansicht und eine harmonische Gestaltung verbindlich festzuschreiben, wird folgende örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen.

Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der Fuß- und Radwege Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m, zulässig.

# 1.5 Alternativenprüfung

Die beiden hier in Rede stehenden Wohnquartiere sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. entlang der Bohlenstraße gemischte Baufläche dargestellt. Insofern wurden die Flächen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentielles Bauland dargestellt. Vor dem Hintergrund strategischen Entwicklungsplanung "Schiffdorf 2030" in Schiffdorf entsprechen die hier in Rede stehenden Flächen einem Großteil der ausgearbeiteten Leitbilder zur Wohnbauentwicklung. Insofern steht bei der Prüfung von Alternativen insbesondere die Ausgestaltung der Wohnbauflächen im Vordergrund.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden hierzu unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Bebauungsdichte und der Höhe baulicher Anlagen wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Im Zusammenhang mit den Empfehlungen des temporären Beirats für Baukultur und in Anbetracht der oben genannten städtebaulichen Ziele zur verträglichen Einbindung der Neubebauung in den Bestand, entschied sich die Gemeinde für die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

Insofern stellen die nun festgelegten Inhalte des Entwurfes gegenüber den Planungsinhalten des Vorentwurfes wesentliche alternativen Lösungen dar. Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen wurden ebenso unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der zulässigen Wohnungen diskutiert. Gleichfalls wurde der Umgang mit dem Gehölzbestand in unterschiedlichen Varianten diskutiert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der jeweils zu berücksichtigenden Belange, entschied sich die Gemeinde Schiffdorf den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung aufzustellen.

# 2. Grundlagen

#### 2.1 Plangrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000.

#### 2.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 29.10.2018):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.

Stand: 26.02.2019 - 13 -

November 2017 (BGBI. I S. 3786).

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.
- <u>Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</u> vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBI. S. 190).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBI. S. 113).

# 3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Planungsrechtlich Situation

#### 3.1.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet war bisher weder Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens noch einer städtebaulichen Satzung. Im westlichen, östlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet bestehen Bebauungspläne, deren Festsetzungen bei der Abwägung zu der Ausgestaltung der direkt angrenzenden Wohngebiete mit berücksichtigt wurden. Neben der faktisch bestehenden Bebauung (entlang der Schleusenstraße und entlang der Moltkestraße) wurden dabei auch die dort bestehenden planungsrechtlichen Verhältnisse betrachtet. Für den nördlichen Bereich der Schleusenstraße ist dabei der Bebauungsplan Nr. 6 "Eschvortel" maßgebend. Demnach wäre hier bei einer Neubebauung eine eingeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung und ohne Begrenzung der Wohneinheiten zulässig. Insofern mussten die Bewohner entlang des nördlichen Bereiches der Schleusenstraße immer damit rechnen, dass nach dem derzeitigen Planungsrecht in direkter Nachbarschaft Vorhaben ohne Einschränkung der Wohneinheiten zulässig wären. Auch bezüglich der Höhen baulicher Anlagen besteht im Bebauungsplan Nr. 6 keine Obergrenze. Umgekehrt müssen in Zukunft auch die Grundstückseigentümer in den neu festgesetzten Wohngebieten des Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße " damit rechnen, dass in direkter Nachbarschaft eine entsprechend dichte Bebauung realisiert werden könnte. Vor dem Hintergrund der Planungsgrundsätze der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Gleichbehandlung, wurden daher die im Entwurf getroffenen Festsetzungen für angemessen betrachtet.

Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 53 bestehen folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

#### Bebauungsplan Nr. 80 "Am Vörtelweg" (BauNVO 90)

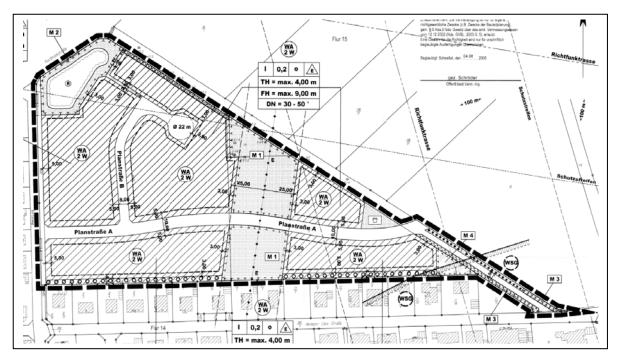
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Allgemeines Wohngebiet (Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen)

Stand: 26.02.2019 - 14 -

Maß der baulichen Nutzung: eingeschossige offene Einzelhausbauweise; GRZ 0,2(+ 30 % Überschreitung); Festsetzung der höhenbauliche Anlagen- FH Maximum 9 m, TH Maximum 4 m;

Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude: max. 2

Mindestgrundstücksgröße: 1000 m²



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 80 (ohne Maßstab)

Im Bereich der östlichen Erschließung (Verlängerung der Straße Westerjaden) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 80 überplant. Der Weg soll mit der Fertigstellung der Erschließung als öffentliche Grünanlage genutzt werden können.

#### Bebauungsplan Nr. 4 "Kurze Vortel" (BauNVO 68)

<u>Art der baulichen Nutzung:</u> reines im Norden bzw. allgemeines Wohngebiet entlang der Bohlenstraße.

 $\underline{\text{Maß der baulichen Nutzung:}}$  im Norden eingeschossige Bauweise; entlang der Bohlenstraße 2-geschossige Bauweise; GRZ 0,4 , Mindestgröße der Baugrundstücke 650 bzw. 700 m²

Stand: 26.02.2019 - 15 -



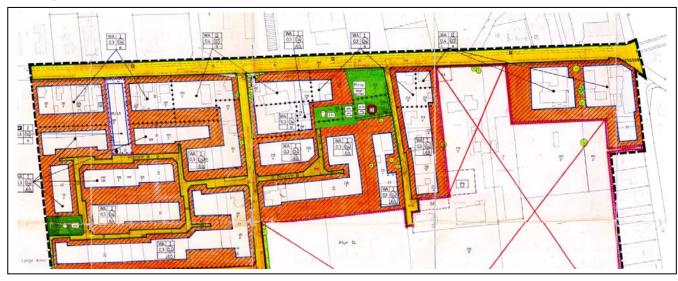
Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4 (ohne Maßstab)

#### Bebauungsplan Nr. 14 "Schul-und Kulturzentrum" (BauNVO 90)

Art der baulichen Nutzung (im Bereich der Bohlenstraße): allgemeines Wohngebiet

<u>Private Grünfläche (im Bereich der Bohlenstraße):</u> im Bereich der Mühle (Kennzeichnung der Mühle als Denkmal)

Maß der baulichen Nutzung (im Bereich der Bohlenstraße): offene Bauweise, in der Nachbarschaft zur Mühle eingeschossig, entlang der Bohlenstraße 2-geschossige Bebauung, GRZ 0,4 GFZ 0,7 (II) bzw. 0,4 (I).



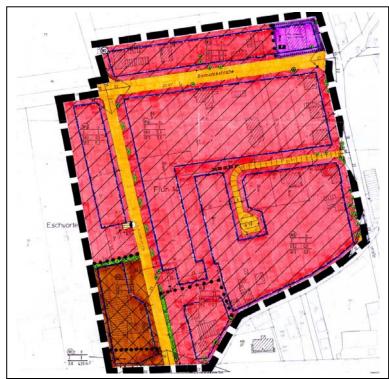
Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 14 (ohne Maßstab)

Stand: 26.02.2019 - 16 -

**Bebauungsplan Nr. 6 "Eschvortel"** (Bereich westlich der Schleusenstraße) 1.Änderung (BauNVO 77) (Bereich westlich der Schleusenstraße)

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: eingeschossige, offene Bauweise; GRZ 0,3, GFZ 0,3



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6 1. Änd. (ohne Maßstab)

# Bebauungsplan Nr. 6 "Eschvortel" 2. Änderung (BauNVO 90)

(Angebotsbebauungsplan)
Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet

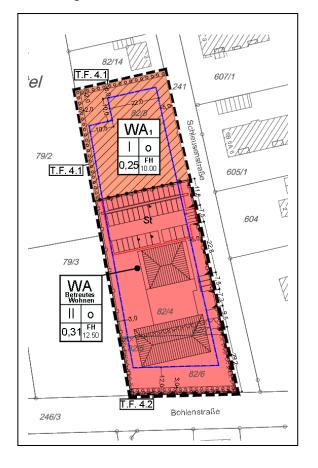
Maß der baulichen Nutzung: eingeschossige, offene Bauweise; GRZ 0,3, GFZ 0,3

(vorhabenbezogener Teil)

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet / betreutes Wohnen

Maß der baulichen Nutzung: zweigeschossige, offene Bauweise; GRZ 0,31, max. Höhe baulicher Anlagen: 12,5 m

Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6, 2. Änd. (ohne Maßstab)



Stand: 26.02.2019 - 17 -

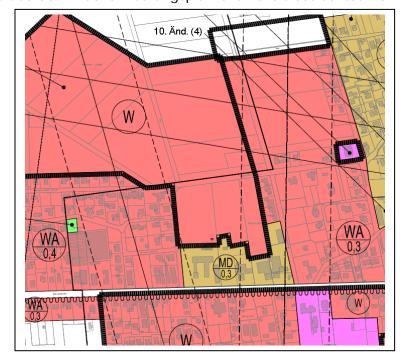
#### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet im bebauten Bereich entlang der Bohlenstraße als "Dorfgebiet" mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 dargestellt (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Im nördlichen Anschluss sieht der Flächennutzungsplan "Wohnbaufläche" vor. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlich geprägten Nutzung wird die Darstellung "Dorfgebiet" obsolet. Im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche daher generalisiert als "gemischte Baufläche" dargestellt werden. Angesichts fehlender dörflicher Prägung durch landwirtschaftliche Nutzungen entspricht die derzeitige Darstellung bereits heute nicht mehr der Bestandsnutzung, die im Osten bereits durch ein Mehrfamilienhaus und im Anschluss durch eine Anlage für betreutes Wohnen geprägt ist.

Vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Bebauungsplan im Norden allgemeines Wohngebiet festsetzt und entlang der Bohlenstraße zwischen der Moltkestraße und der Planstraße C ein ca. 43 m breiter Streifen als Mischgebiet ausgewiesen wird, kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet wer-

den.

Als Alternative erwog die Gemeinde den Bereich entlang der Bohlenstraße als ein sogenanntes "Urbanes Gebietes" gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Vor dem Hintergrund dass eine entsprechende Nutzungsmischung hier weder im Bestand vorhanden, noch als städtebauliches Ziel geplant ist, entschied sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Mischgebietes.



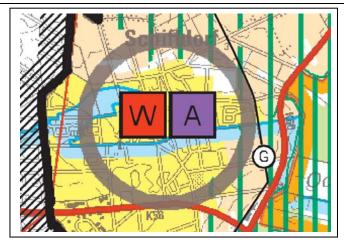
#### 3.2 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (in der Fassung von 2012) und vor allem das daraus entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst. Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des RROP 2012 wird auch nach neuerlicher Prüfung festgestellt, dass sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich (Pkt. 2.2.03 RROP) befindet und andere raumordnerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.

Stand: 26.02.2019 - 18 -

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



Bezüglich der Wohnbauentwicklung ist anzumerken, dass seitens der Regionalplanung der Gemeinde Schiffdorf eine Schwerpunktaufgabe zur Sicherung der Wohnraumversorgung, insbesondere auch für unterschiedliche Zielgruppen zukommt. Eine Ausrichtung der Gemeinde ausschließlich auf den Eigenbedarf wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es daher angemessen und sinnvoll, den Bebauungsplan in der vorgelegten Form aufzustellen.

### 3.3 Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft

#### 3.3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der hier anstehenden Planung nicht betroffen und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 3.3.2 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.
   Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Bereichen die teilweise bereits bebaut waren und die größtenteils bereits erschlossen sind, kann hier großen Teilen von ei
  - waren und die größtenteils bereits erschlossen sind, kann hier großen Teilen von einer Nachverdichtung im zentralen Ortskern gesprochen werden. Insoweit entspricht die Planung den oben genannten Zielen.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
  Aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Bezüglich der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen ist einerseits darauf hinzuweisen, dass ein Teil des geplanten Wohngebietes bereits dem Innenbereich zuzuordnen und einer Bebauung zugänglich war. Andererseits wird durch

Stand: 26.02.2019 - 19 -

die Planung des Wohnparks landwirtschaftliche Fläche in Form von intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen. Zudem werden für die erforderliche Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft externe Flächen erforderlich. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Baufläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden.

Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird angestrebt, dass die Funktion landwirtschaftlich genutzter Flächen weitestgehend erhalten werden kann. Da zum Zeitpunkt des Vorentwurfes noch keine konkreten Maßnahmen feststehen, wird im Zuge des Entwurfes die Abwägung hierzu ergänzt.

Das Plangebiet sowie die gesamte Ortschaft von Schiffdorf liegen gemäß dem NIBIS-Kartenserver, LBEG auf dem Kulturhistorischen Plaggeneschboden. Dabei handelt es sich um kulturhistorische Böden, die aus alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsarten, der sog. "Plaggenwirtschaft" in dorfnahen Ländereien entstanden sind. Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart die gesamte Ortschaft umfasst und in Schiffdorf nicht selten angetroffen wird, war und ist die Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren.

#### 3.3.3 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Daher wird im Frühjahr-Sommer 2018 untersucht, inwieweit planungsrelevante faunistische Arten durch die Planung betroffen sein könnten.

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

#### A1 Bestandsaufnahme und –Bewertung

Es erfolgte eine Erfassung der Avifauna durch zwei Geländebegehungen im April/Mai 2018. Weitere faunistische Untersuchungen sind nicht erfolgt, da im B-Planbereich aufgrund der Lage umgeben von Siedlungsflächen sowie aufgrund der von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Biotoptypen das Vorkommen von in Niedersachsen gefährdeten Tierarten unwahrscheinlich ist.

#### A1.1 Avifauna

In dem im südlichen Geltungsbereich befindlichen Garten-/Feldgehölz konnten folgende revieranzeigende Vogelarten erfasst werden:

Stand: 26.02.2019 - 20 -

Artbezeichnung	Wissensch. Bezeichnung
Amsel	Turdus merula
Blaumeise	Parus caeruleus
Buchfink	Fringilla coelebs
Heckenbraunelle	Prunella modularis
Klappergrasmücke	Sylvia curruca
Kohlmeise	Parus major
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla
Rabenkrähe	Corvus corone
Ringeltaube	Columba palumbus
Rotkehlchen	Erithacus rubecula
Zilpzalp	Phylloscopus collybita

Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen umliegenden Hausgärten ist darüber hinaus mit dem Vorkommen von Baum- und Gebüschbrütern als Nahrungsgäste im Plangebiet zu rechnen (z.B. Haussperling, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Fitis, Bachstelze). Da der Planbereich überwiegend gehölzfrei ist, stellt die Eingriffsfläche für diese Arten lediglich ein Nahrungshabitat dar. Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt. Insgesamt gesehen ist der Planbereich kleinflächig, dass er nur als Teillebensraum der potentiell vorkommenden o. g. Arten in Betracht kommt.

#### A1.2 Insekten

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

#### A1.3 Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Hier soll auf der Grundlage der Biotop- und Landschaftsstrukturen und der Erfahrungen mit anderen Untersuchungsgebieten im Landkreis eine Abschätzung des potentiellen Vorkommens und den sich aus dem Projekt ergebenden Beeinträchtigungen erfolgen. In der offenen Kulturlandschaft des Plangebietes mit umgebenden Siedlungsstrukturen ist vor allem mit dem Auftreten folgender Fledermausarten zu rechnen:

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

■ Myotis spec.

RL BRD = Rote Liste Deutschland (MEINIG ET AL. 2009)
RL Nds. = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENEROTH et al. 1993)

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt

+ = ungefährdet - = keine Einstufung

**Nahrungshabitate:** Mit Ausnahme des Abendseglers jagen die drei übrigen Arten überwiegend an Strukturen wie Gehölzen oder Gewässern gebunden. Über freien Flächen findet man hingegen

Stand: 26.02.2019 - 21 -

überwiegend jagende Abendsegler (meist auch in größeren Höhen). Im Plangebiet finden sich zwei Gehölzstrukturen sowie randliche, wegbegleitende Gehölze und ein landwirtschaftliches Gehöft, 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 den Begehungen keine Bäume gefunden, die offensichtlich für Fledermäuse geeignete Höhlen aufwiesen. Fledermausquartiere könnten jedoch in den vorhandenen älteren Gebäuden zu finden sein.

# A1.4 Amphibien

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

#### A1.5 Biotoptypen

Im April/Mai 2018 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).



Blick aus nördlicher Richtung auf das Gartengehölz mit Großbäumen

Stand: 26.02.2019 - 22 -



# Biotoptypen des Plangebietes

Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereiches unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Acker-Nutzung. Im vergangenen Jahr wurde auf den beiden westlichen Flächen Mais angebaut (Am).



Die Fläche nördlich des Garten-Feldgehölzes (PHG) unterliegt einer extensiven Grünlandnutzung (GE).

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft (ODL). An

Stand: 26.02.2019 - 23 -

den Rändern der nördlichen Teilfläche befinden sich mehrere Bäume (meist Sieleichen mit einer Höhe von bis zu ca. 15 m) und Strauchgehölze (Weißdorn, Weide, Ilex).

## 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 - (ABI. 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 - (ABI. 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.

#### A2.1 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.

Stand: 26.02.2019 - 24 -

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.

#### 2.2 Ablauf einer Artenschutzprüfung

Für die Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung lässt sich das Verfahren in 3 Stufen gliedern:

#### Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

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

#### Zugriffsverbote:

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

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

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

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

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

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

# A2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

#### A2.3.1 Stufe I Vorprüfung

Im Folgenden sollen Arten näher betrachtet werden, für die die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes relevant sein könnten. Da sich im Plangebiet größtenteils intensiv genutzten Agrarflächen befindet, 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.

#### A2.3.1.1 Vorprüfung Vögel

Es ist im Rahmen dieser Planungen keine umfangreiche Brut- und Gastvogelerfassung

Stand: 26.02.2019 - 25 -

durchgeführt worden. Bei zwei Geländebegehungen im April/Mai 2018 wurden jedoch die Avifauna erfasst. In dem im südlichen Geltungsbereich befindlichen Garten-/Feldgehölz konnten bei den Begehungen folgende revieranzeigende, gehölzbrütende Vogelarten erfasst werden: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp.

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

Auf den offenen Agrarflächen des Plangebietes konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Aufgrund der Nähe zur Besiedlung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Brutvorkommen von Vogelarten der offenen Landschaft (wie z.B. Kiebitz, Brachvogel) unwahrscheinlich. Nicht ausgeschlossen ist dagegen die Brut von Feldlerchen auf den offenen Agrarflächen sowie Rebhuhn und Fasan im Bereich der Saumstrukturen. Bei den Geländebegehungen konnten jedoch keine Hinweise auf diese Arten gefunden werden. Eine regelmäßige Nutzung, vor allem von größeren Rastvogelschwärmen, ist aufgrund der Lage im Nahbereich bestehender Bebauung und der damit einhergehenden regelmäßigen Störung ausgeschlossen.

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

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

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

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

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG löst nicht jede Störung Verbote aus, sondern lediglich relevante Störungen, die zu einem negativen Effekt auf das Populationsniveau führen, wobei nach dem BNatSchG die lokale Population gemeint ist. Durch das geplante Vorhaben kommt es zwar zunächst zur Verdrängung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Im Umfeld der Planfläche gibt es jedoch zahlreiche geeignete Ausweichflächen, die als Brut- und Nahrungshabitate dieser Vogelarten in Frage kommen, so dass ein negativer Effekt auf die lokale Population nicht zu befürchten ist. Durch die Anlage zahlreicher Gartenflächen dürften dauerhaft mehr Habitate für Arten der menschlichen Siedlungsbereiche entstehen (gegenüber den strukturarmen Agrarflächen). Hinsichtlich der Vögel sind unter Fortpflanzungsstätten nicht nur aktuell genutzte, sondern auch regelmäßig benutzte Brutplätze inbegriffen, selbst wenn sie während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln unbenutzt sind (Urteil BVerwG 9 A 28.05 zur OU Stralsund). Dies trifft v. a. auf Spechte oder verschiedene Greifvögel zu, aber auch auf Schwalben. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte endet allerdings, wenn sie ihre Funktion endgültig verloren hat. Dies trifft z. B. auf Vögel zu, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Zu dieser Gruppe gehören auch die im Plangebiet vermuteten Brutvogelarten. Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Avifauna nicht erforderlich.

Stand: 26.02.2019 - 26 -

#### A 2.3.1.2 Vorprüfung Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Es wurde lediglich im Rahmen der zwei Geländebegehungen auf potenzielle Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse) geachtet. Im Rahmen der Begehung wurden keine Fledermausvorkommen (Quartiere) festgestellt. Der Baumbestand im Geltungsbereich stellt sich überwiegend jung/mittelalt dar, potenzielle Quartiermöglichkeiten wurden nicht festgestellt. In den älteren Gebäuden am Südrand des Geltungsbereichs können Quartiere jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf der Grundlage der Biotop- und Landschaftsstrukturen und der Erfahrungen mit anderen Untersuchungsgebieten im Landkreis wurde eine Abschätzung des potentiellen Vorkommens und den sich aus dem Projekt ergebenden Beeinträchtigungen durchgeführt. In der offenen Kulturlandschaft des Plangebietes mit umgebenden Siedlungsstrukturen ist mit dem Auftreten folgender Fledermausarten zu

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

- Myotis spec.

RL BRD = Rote Liste Deutschland (Boye et al. 1998)

RL Nds. = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (Heckeneroth et al. 1993)

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

Zu einer direkten Tötung von Fledermäusen kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude kommen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich zwar keine geeigneten Bäume, Quartiere in den bestehenden Gebäuden können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Tötung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn vor dem Abriss der Gebäude eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter erfolgt.

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

Mit Ausnahme des Abendseglers jagen die drei übrigen Arten überwiegend an Strukturen wie Gehölzen oder Gewässern gebunden. Über freien Flächen findet man hingegen überwiegend jagende Abendsegler (meist auch in größeren Höhen). Die offenen Agrarflächen des Plangebietes werden vermutlich überwiegend nur von Abendseglern (und seltener Breitflügelfledermäusen) als Jagdgebiet genutzt. Angesichts ihrer Habitatansprüche und der geplanten Nutzung des Gebietes als Wohnbaugebiet (und der damit verbundenen Schaffung von Gartenbiotopen) sowie der sonstigen geplanten Grünflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population dieser Arten nicht zu erwarten.

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

Stand: 26.02.2019 - 27 -

#### A2.3.1.3 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 folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Amphibienfauna nicht erforderlich.

#### 3.3.4 Baumschutz

Im Zuge der Erstellung der Vermessungsunterlagen wurden die Baumstandorte im Plangebiet kartographisch aufgenommen. Die Empfehlungen des temporären Beirats für Baukultur, die Potenziale des Gehölzbestandes im Plangebiet mehr in die Planung zu integrieren, wurde zumindest teilweise entsprochen. Im Zusammenhang mit der überarbeiteten Verkehrsführung wurde die zentrale öffentliche Grünfläche südlich der Planstraße C verlegt. Die dort bestehenden Gehölze werden im Bebauungsplan ebenso zum Erhalt festgesetzt, wie einzelne Bäume entlang der Bismarckstraße.

Nebenstehend sind die relevanten Baumstandorte mit den Kronentraufen farbig schraffiert dargestellt. Die Gehölze, welche durch die Erschließungsstraße beeinträchtigt werden sind in der Karte **rot** dargestellt.

Im Bereich des dichten Gehölzbestandes westlich der "Hofstelle Thies" (orange dargestellt) wurde mit Blick auf die konkreten Planungen der Projektentwickler für diesen Bereich auf eine Festsetzung des Gehölzbestandes verzichtet.



Diesbezüglich gibt es bereits eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, diesen Bestand an anderer Stelle durch Aufforstungsmaßnahmen auszugleichen. Die übrigen Gehölze (hellblau dargestellt) können bei der Umsetzung der Planung integriert werden. Die im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche bestehenden Bäume sowie die Bäume entlang der Bismarckstraße werden im Bebauungsplan zumindest teilweise zum Erhalt festgesetzt. Für die Rotbuche östlich der Hofstelle Thies (rot dargestellt) liegt

Stand: 26.02.2019 - 28 -

eine Begutachtung eines Baumsachverständigen vor, wonach auch dieser Baum aufgrund der aktuell zu gewährleisten Verkehrssicherungspflicht nicht zu erhalten ist. Zum Schutz der orts-und landschaftsbildprägenden Bäume gelten die Vorschriften der kommunalen Baumschutzsatzung (in der aktuell gültigen Fassung vom 27.09.2012). Ein entsprechender Hinweis sowie eine Festsetzung wurden in der Planzeichnung aufgenommen. Demnach sind Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen innerhalb der Bauflächen des Plangebiets vorzunehmen.

#### 3.3.5 Biotopstrukturen

Auf die Biotoptypenerfassung im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Kapitel 3.3.3) wird verwiesen.

Das nördliche Plangebiet sowie der nördliche Teil des südlichen Plangebiets werden landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Aufgrund ihrer Lage umgeben bzw. im direkten Anschluss an Wohnbebauung und Straßen sind diese Fläche mit einer geringen Wertstufe zu beurteilen. Entlang der Flurgrenzen befinden sich schmale Krautstrukturen, die überwiegend aus stickstoffzeigenden Saumarten bestehen. Südlich der Bismarckstraße (8 Pappeln, 2 Kastanien, 1 Eiche, 1 Buche) sowie östlich (7 Eichen) und südwestlich der nördlichen Plangebiets (ca. 18 Eichen) befinden sich Feldgehölzstrukturen, die größtenteils gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung unter Schutz stehen.

Im Zudem ist wird der bebaute Bereich nördliche der Bohlenstraßen durch alten Baumbestand (insbesondere Buchen, Birken, Eichen, Linden) eingefasst. Auch diese Gehölze stehen gemäß der Baumschutzsatzung unter Schutz.

### 3.4 Rahmenbedingungen

#### 3.4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

#### Nördliches Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Dezember 2017 stellte sich dieser Planungsbereich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Abgetrennt durch nicht bewirtschaftete Krautstreifen befinden sich die randlich gelegenen Gehölzstrukturen auf den teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen.

#### <u>Südliches Plangebiet</u>

Der südliche Bereiches nördlich der Bohlenstraße ist zum einen durch die landwirtschaftlichen Hofstelle und zum anderen durch die bebauten Anwesen (Bohlenstraße 14 und 16) geprägt. Neben den baulichen Anlagen wird dieser Bereich durch Gehölzstrukturen geprägt. Nördlich dieses dem Innenbereich zuzuordnende Bereichs schließen bis zur Bismarckstraße Ackerflächen an. Entlang der Bismarckstraße (teilweise auf dem Straßengrundstück und teilweise auf der Ackerparzelle) befindet sich ein Feldgehölz.

#### 3.4.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt in großen Teilen den Übergang zwischen der bauten Siedlung und der nördlich angrenzenden Feldflur dar. Die direkt angrenzenden bebauten Gebiete werden überwiegende durch Wohnnutzungen geprägt. Entsprechend den Vorgaben der je-

Stand: 26.02.2019 - 29 -

weiligen Bebauungspläne befinden sich entlang der Schleusenstraße, der Straße Westerjaden sowie nördlich der Straße am Quellbrink überwiegen Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zur Bohlenstraße hin dominiert die Zweigeschossigkeit. Die Nutzungsstruktur entlang der Bohlenstraße wird teilweise durch gewerbliche Nutzungen, aber überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

#### 3.4.3 Denkmalschutz

Auf der südlichen Seite der Bohlenstraße befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Galerieholländer-Windmühle, eines der kulturhistorischen Wahrzeichen der Gemeinde Schiffdorf. Zwischen Mühle und dem Plangebiet befindet sich das unbebaute Flurstück 114/2, welches zum Mühlengrundstück gehört, sowie die Bohlenstraße.

Das Flurstück 114/2 ist zur Bohlenstraße hin mit einem niedrigen Wall und vier neu gepflanzten Laubbäumen abgegrenzt. Entlang der Straße "An der Mühle" steht eine Baumreihe. Diese und hohe Bäume auf den benachbarten Grundstücken beeinträchtigen bereits die Sicht auf die Mühle.

Der Standort der Galerieholländer-Windmühle im bestehenden städtebaulichen Kontext kann nicht mehr als unbeeinflusster Solitärstandort betrachtet werden. Gerade im Zusammenhang mit der Straßenrandbebauung entlang der Bohlenstraße, die zusammen mit dem Baumbestand einen durchgehenden Straßenraum bilden, wird gesehen, dass diese städtebauliche Situation durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert wird. Gerade vor dem Hintergrund, dass eine Bebauung auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes möglich wäre, werden wesentliche Veränderungen nicht erwartet.

Bei der Planung waren drei Aspekte zu berücksichtigen, die Öffentlichkeit sowie durch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven angesprochen wurden.

- 1. Die Befürchtung, dass sich die Windverhältnisse für den Betrieb der Mühle ändern könnten.
- 2. Befürchtungen die Standfestigkeit der Mühle könnte durch Windböen und Verwirbelungen beeinträchtigt werden.
- 3. Gestalterische Einbindung neuer Baukörper in der Umgebung der denkmalgeschützten Mühle.

#### Zu Punkt 1 Windverhältnisse

Bezüglich der Windverhältnisse für den Betrieb der Mühle und bezüglich der gestalterischen Einbindung ist anzumerken, dass die Windmühle bereits heute durch 2-geschossige Gebäude umrahmt ist. Lediglich die direkte Nachbarschaft ist im Bebauungsplan Nr. 14 "Schul- und Kulturzentrum" eingeschossig festgesetzt. Die nächste 2-geschossige Bebauung liegt östlich des Mühlengrundstückes in ca. 50m Entfernung. Auch vor dem Hintergrund, dass sich im weiteren Straßenverlauf der Bohlenstraße mehrere 2-geschossige Gebäude befinden und dass im Bereich der Ortschaft Schiffdorf eine westsüdwestliche Hauptwindrichtung vorherrscht, wird eine übermäßige Beeinträchtigung der Mühle durch die bestehenden Windverhält-

Stand: 26.02.2019 - 30 -

- nisse nicht befürchtet. Gegebenenfalls können auch die Windverhältnisse durch die neue Erschließungsstraße (Planstraße C) verbessert werden.
- Bezüglich der lokalen kleinräumigen Windverhältnisse ist anzumerken, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben werden soll. Die konkreten Standorte beispielsweise für Gebäude, Bäume, Sträucher oder Hecken, die auf die örtlichen Luftströme wesentlichen Einfluss haben, sollen im Bebauungsplan hingegen nicht vorgegeben werden. Auch vor dem Hintergrund, dass der Gebäudebestand (einschließlich des genehmigten neuen Gebäudes westlich der Hofstelle Thies) sowie der Baumbestand entlang der Bohlenstraße bereits heute einen geschlossenen Straßenraum bilden, werden durch potentielle Neubebauung keine wesentlich unterschiedliche Windverhältnisse erwartet.

#### Zu Punkt 2 Standfestigkeit der Mühle:

- Die kleinräumigen Windverhältnisse im besiedelten Raum und insbesondere auch die Turbulenzintensität, welche einen Einfluss auf die Standfestigkeit von historischen Gebäuden haben könnte, sind sehr stark von der jeweiligen örtlichen Situation abhängig und sind in der Regel sehr schwer vorhersehbar. Jeder Baum, jedes Gebäude sowie auch Heckenstrukturen können dazu beitragen kleinräumige Windverhältnisse zu beeinflussen. Vor dem Hintergrund, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine konkreten Standorte für Gebäude, Bäume, Sträucher oder Hecken vorgegeben werden, wäre ein Gutachten mit jeder Veränderung der Topographie hinfällig. Da im vorliegenden Angebotsbebauungsplan ausschließlich der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben wird, könnte insofern erst im Zuge einer Baugenehmigung, in der auch relevante Pflanzmaßnahmen dargestellt sein müssten, Aussagen zu örtlichen Luftströmen getroffen werden.
- Wie der aktuell vorliegende Bauantrag zum Gebäude westlich der Hofstelle Thies zeigt, war dies hingegen nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Zudem wird gesehen, dass genau gegenüber der Mühle bereits 2-geschossiges Gebäude (Hausnummer 14) besteht. Mit der östlich davon anschließenden geplanten Erschließungsstraße wird eine nicht bebaubare Lücke gewährleistet, die in Abhängigkeit der Straßenrand Bepflanzung gegebenenfalls einen Einfluss auf die örtlichen Luftströme haben kann.
- Zudem wird dargelegt, dass nach Überzeugung der Gemeinde nicht nachgewiesen ist, dass die Baustruktur Strömungsverhältnisse produziert, die eine Gefährdung der Mühlenkappe hervorruft. Gleichwohl wurde mit der Sicherung der Kappe prophylaktisch eine Maßnahme zur Schadensvermeidung vorgenommen. In den Bebauungsplan wurden daher keine Vorgaben hinsichtlich ggf. erforderlicher aerodynamischer Gutachten aufgenommen. Vor dem Hintergrund, dass die Schiffdorfer Mühle zwar eine funktionsfähige Mühle ist, die Flügel jedoch nur noch für das gelegentliche Schaumahlen in Betrieb genommen werden, wäre es daher aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig, wenn für die wenigen Male des Schaumahlens die städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Schiffdorf an dieser Stelle nachhaltig beeinträchtigt werden könnte.

Stand: 26.02.2019 - 31 -

#### Zu Punkt 3 gestalterische Einbindung:

- Wie oben bereits beschrieben, ist die Windmühle bereits heute durch 2geschossige Gebäude umrahmt. Lediglich die direkte Nachbarschaft ist im Bebauungsplan Nr. 14 "Schul- und Kulturzentrum" eingeschossig festgesetzt. Die nächste 2-geschossige Bebauung liegt östlich des Mühlengrundstückes in ca. 50m Entfernung. Im weiteren Straßenverlauf der Bohlenstraße befinden sich mehrere 2geschossige Gebäude.
- Der Bereich entlang der Bohlenstraße war bisher bereits bebaut und musste bisher planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden. Demnach wäre auch ohne den gegenständigen Bebauungsplan entlang der Bohlenstraße die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Gerade mit der Genehmigung eines 2-geschossigen Gebäudes westlich der Hofstelle Thies wird dieser Eindruck des bebauten Straßenraumes zusätzlich verstärkt. Ebenso bilden die raumwirksamen Gehölze entlang der Bohlenstraße eine eindeutige Straßenflucht, von der sich der Mühlenstandort absetzt.
- Die Dominanz der ca. 20m hohen und ca. 10m breiten Mühle wird nach Überzeugung der Gemeinde nicht beeinträchtigt, da die Mühle mit ihren Flügeln auch weiterhin weit über die Dachlandschaft der Ortschaft Schiffdorf ragen wird und daher zu erkennen sein wird. Im Straßenverlauf der Bohlenstraße ist jedoch zu erkennen, dass durch die zurückgesetzte Lage der Mühle die Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Bohlenstraße den Straßenraum bilden und den Blick führen. Erst im unmittelbaren Nahbereich der Mühle wird durch die Öffnung der Raumkante der Blick auf das gesamte historische Bauwerk gelenkt.
- Aus städtebaulicher Sicht ist daher zunächst die Bebauung entlang der Bohlenstraße zu beurteilen. Hier ist weiterhin die 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Den Charakter sowie die Bedeutung der Mühle im Straßenraum wird durch diese Bebauung nicht verändert und auch nicht beeinträchtigt.
- Mit der festgesetzten Baugrenze (Abstand von der Straßenbegrenzungslinie 10 m) wird gewährleistet, dass die Bebauung nicht näher an die Mühle heranrückt. Das bestehende Gebäude Bohlenstraße Nr. 14 war hierfür maßgebend. Zwischen diesem Gebäude und der Mühle wird somit ein Mindestabstand von ca. 65 m vorgegeben. Die Abstände der neuen Bebauung im westlichen Anschluss an das Gebäude Nr. 14 liegen weit über diesem Maß.

#### 3.5 Immissionsschutz

Die im geplanten Wohngebiet zulässigen Nutzungen fügen sich bezüglich ihres zulässigen Störungsgrades (nicht störend) in die umgebende Nutzungsstruktur, die durch allgemeine Wohngebiete geprägt ist, ein. Ebenso werden mit der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Bohlenstraße keine Konflikte mit der Umgebung erwartet.

# Südliches Plangebiet

Südlich des Plangebiets verläuft die Bohlenstraße, welche die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße erfüllt. Die Verkehrsbelastung beträgt ca. 6000 Kfz/24Std.

Durch diesen Verkehr ist mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Baugebiete zu rech-

Stand: 26.02.2019 - 32 -

nen. Entsprechend der städtebaulichen Struktur entlang der Bohlenstraße ist es städtebauliches Ziel, hier weitere gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren. Neben gewerblicher Nutzung können hier auch Wohngebäude errichtet werden.

Angesichts der oben dargestellten täglichen Verkehrsbelastung kann gemäß einer überschlägigen Ermittlung² abgeleitet werden, dass die zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiets im Plangebiet knapp eingehalten werden. Die maßgebenden Orientierungswerte für Wohngebiete werden in einem Abstand von ca. 36 m zur Mitte des Fahrstreifens eingehalten. Dies betrifft lediglich das bereits bebaute Grundstück Hausnummer 14, das im WA8 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Gemäß der oben beschriebenen Berechnung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte im Nahbereich zur Bohlenstraße um ca. 2 dB(A) für Wohngebiete überschritten werden könnten.

Vor dem Hintergrund, dass das betroffene Grundstück bereits bebaut ist, wurde der Schallschutz hier bereits im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Ein Neu- oder Umbau dieses Gebäudes ist aufgrund des geringen Gebäudealters (zum Zeitpunkt der Planaufstellung ca. 5 Jahre) nicht zu erwarten und aktuell nicht absehbar. Insofern wären aktuell getroffene Festsetzungen auch vor dem Hintergrund sich verändernder Verkehrszahlen nutzlos. Insofern hat für dieses eine Grundstück ein Schallschutznachweis im Zuge einer (derzeit nicht absehbaren) Bauantragsstellung bzw. im Bauanzeigeverfahren zu erfolgen. Da die Nachweise gemäß DIN 4109 von verschiedenen Faktoren (Raumgröße, Lage des Raumes, Art und Fläche der Außenwände, Fenstergröße usw.) abhängig sind und in den Antrags bzw. Anzeigeunterlagen eindeutig festgelegt und berechnet werden können, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf die Bauantragstellung bzw. das Bauanzeigeverfahren und die dort vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen verwiesen.

Beim Ansatz von Tempo 30 und einem angenommenen Abstand von 18 m zur Mitte des Fahrstreifens werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Das Wohngebiet WA 9 liegt in einem ausreichenden Abstand zur Straße, so dass übermäßige Lärmbelastungen hier nicht zu erwarten sind.

Zudem ist für den nördlichen Bereich (ab einem Abstand ca. 25 m zur Straßengrenze) darauf hinzuweisen dass aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) die Fenster, Wände, Dächer und Türen von Neubauten in der Regel bereits ein den Lärmpegelbereich I und II entsprechendes Schalldämmmaß nach DIN 4109 gewährleisten müssen. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets wird daher festgestellt, dass mit den aktuell erforderlichen Baukonstruktionsmerkmalen ein ausreichender Schallschutz im Gebäudeinneren erreicht wird. Auch für die relevanten Freibereiche kann durch die Eigenabschirmung der Gebäude ein ausreichend niedriger Außenpegel erreicht werden.

#### Landwirtschaftliche Nutzung

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Straßen und Wege die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten

Stand: 26.02.2019 - 33 -

<sup>(</sup>DTV= 6000 Kfz/24Std, 30 km/h, Abstand zur Mitte des Fahrstreifens ca. 18 m [ca. 60 dB(A) tags und (60 dB(A) nachts]

Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu tolerieren sind.

Nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 250 m zum nördlichsten Punkt des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher tierhaltender Betrieb. Im Zuge eines Wohnbauentwicklungskonzeptes wurde bereits festgestellt, dass übermäßige Geruchbelästigungen von dem Betrieb auf die angrenzenden Wohngebiets nicht ausgehen. Anhand der hier bestehenden Tierzahlen wurde eine überschlägige Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2 erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch bei einer Erhöhung der Tierzahlen die für Wohngebiete relevanten Grenzwerte (10% Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden) in einem ausreichenden Abstand zum Wohngebiet eingehalten werden. Wesentliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

## 3.5 Belange des Verkehrs

#### Nördliches Plangebiet

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße Westerjaden sowie einer Stichstraße, welche von dieser Verlängerung abzweigt und in einer Wendeanlage endet. Über dieses Straßensystem werden ca. 18 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Mit dieser Erschließung entfällt die provisorisch angelegte Anbindung des Wohngebietes über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg, der mit der vorliegenden Planung als öffentliche Grünfläche umgestaltet werden soll. Diese Straße mündet im Kreuzungsbereich Hermann Löns Straße / Bismarckstraße in die Moltkestraße. Die konzipierten Querschnitte der Planstraßen A und B sind in Kapitel 1.4 (städtebauliches Konzept) dargestellt.

#### Südliches Plangebiet

Das städtebauliche Konzept sieht eine Binnenerschließung des südlichen Plangebietes über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße vor. Diese mündet westlich des Grundstückes 79/3 (Hausnummer 14) in die Bohlenstraße. Nördlich besteht eine Anbindung an die Bismarckstraße. Über eine Stichstraße, welche von dieser neuen Erschließungsstraße (Planstraße C) abzweigt, werden die rückwärtigen Wohnbauflächen erreicht. Das städtebauliche Konzept sieht weiter vor, die randlich gelegenen Grundstücke entlang der Bohlenstraße, der Moltkestraße sowie der Bismarckstraße über die selbigen zu erschließen. Hierdurch wird eine Doppelerschließung, welche beispielsweise bei einer Ringserschließung entstehen würde, vermieden.

Sowohl die geplanten Straßen als auch die bestehenden Erschließungsstraßen sind bezüglich ihrer Querschnitte geeignet, die hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen. Die Querschnitte der Planstraßen C und D sind in Kapitel 1.4 (städtebauliches Konzept) dargestellt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungsnetzes infolge der Planung beeinträchtigt wird. Die Bismarckstraße ist im Zuge der Neuerschließung dabei entsprechend auszubauen. Wobei zwischen der Einmündungsbereich zur Planstraße C und der Schleusenstraße ein verkehrsberuhigte Ausbau vorgesehen ist. Hierzu ist der Querschnitt zugunsten einer öffentlichen Grünfläche reduziert worden.

Stand: 26.02.2019 - 34 -

Die Fläche der Hofstelle Koop (Eckgrundstück an der Bohlenstraße und der Moltkestraße) ist über private Verkehrsflächen zu erschließen. Aufgrund der Lage an der Bohlenstraße an der Moltkestraße sowie an der Planstraße C ist hier jeweils eine Sticherschließung privat herzustellen, so dass sich der Ziel-und Quellverkehr auf unterschiedliche Einfahrten verteilt.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle "Schiffdorf Grundschule" gute an das ÖPNV Netz angebunden. Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 507, 568 und 579 angefahren. Die beiden letztgenannten dienen der Schülerbeförderung.

#### Stellplätze

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

## Fußgänger / Schulweg

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind jeweils mit Gehwegen ausgebaut und dienen auch als Schulweg. Bei der konkreten Ausbauplanung des neuen Einmündungsbereiches in die Bohlenstraße ist daher auf sichere und übersichtliche Querungsbereiche zu achten. Als Querungshilfe besteht im Bereich der Bushaltestelle eine Bedarfsampel.

## 3.6 Erschließung

## Versorgungsinfrastruktur

Mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden teilweise bereits erschlossene Bereiche bebaut (Bohlenstraße, Moltkestraße). Die Erschließung dieser Grundstücke mit Wasser, Energie und Telekommunikation war teilweise bereits gegeben und muss durch eine Erweiterung der Versorgungsnetze ergänzt werden.

Für die bisher nicht erschlossenen Bereiche ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen. Soweit eine Erschließung über die geplanten Straßen vorgesehen ist, können entsprechenden Leitungstrassen im Straßenraum untergebracht werden. Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende, die Erschließung des Plangebiets relevante Stellungnahmen abgegeben:

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassensuskunft-kabel.telekom de/html/index.html . Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin ge-

Stand: 26.02.2019 - 35 -

währleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sowie für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an unseren Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Beachten Sie bitte die Kabelschutzanweisung unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschutzanweisung.pdf.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 23 Niedersachsen / Bremen, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Tel. 0800 33 027 22, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

#### **EWE Netz GmbH**

Im Bereich der Straßen des Plangebiets befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

#### - Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

#### - Wasserverband Wesermünde

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Verbandes sichergestellt. Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengenund druckmäßig zulässt.

Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen,

Stand: 26.02.2019 - 36 -

können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

Sofern sich die Leitungstrassen (Erschließungsstraßen) nicht in Eigentum der Gemeinde befinden, hat der Erschließungsträger dem Verband nachzuweisen, dass die Gemeinde diese übernehmen und widmen werde (Übernahmeerklärung). Andernfalls muss für die Versorgung der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen wenden.

#### Oberflächenentwässerung

Gemäß § 149 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach §18 a Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den Grundstücken 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. 8,5-10,5 m ü. NN. Gemäß diesen allgemeinen Angaben, soll durch geeignete Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen oder Versickerungsschächte) das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein entsprechender Nachweis ist in der Baugenehmigung vorzulegen.

Gemäß den Anregungen des temporären Beirats für Baukultur, sollten die Dachflächen weitestgehend begrünt werden. Hierdurch ist ein besserer Abflussbeiwert zu erzielen, der sich günstig auf die Abflussgeschwindigkeit des Oberflächenwassers auswirken kann. Daher wurde in Erwägung gezogen, entsprechend der örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachflächen vorzusehen (Begrünte, flach geneigte Dächer). Nach Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschied sich die Gemeinde gegen eine solche verbindliche Vorschrift. Vielmehr setzt sie auf eine freiwillige Umsetzung solcher Maßnahmen.

#### <u>Baugrunduntersuchung</u>

Zum Bauantrag des Gebäudes westlich der Hofstelle Thies wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Geologische Büro Schmidt (Hemmoor) durchgeführt. Gemäß den Auswertungen der Bohrung lässt sich, im untersuchten Bereich, folgender Schichtenaufbau erkennen:

- Bis 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK) Mutterboden.
   (Feinsand, mittelsandig, schwach grobsandig, schwach feinkiesig, humos (überwiegend locker gelagert))
- Bis 2,7 m unter GOK Geschiebelehm. (stark sandiger, kiesiger, schwach toniger Schluff. Bis 2,1 m u. GOK weist der Geschiebelehm halbfeste bis steife Konsistenzen auf. Zwischen 2,1 m und 2,7 m u. GOK sind weiche bis steife Konsistenzen beschrieben.)
- Bis 3,8 m unter GOK Sand .
   (Feinsand mit einer mitteldichten Lagerung)

Stand: 26.02.2019 - 37 -

Bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 6,0 m unter GOK Geschiebelehm.
 (stark sandiger, kiesiger, schwach toniger Schluff, der bis zur Endteufe steife Konsistenzen aufweist.)

#### 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. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

## 4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 68.054 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1.2 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung sowie der umgebenden Nutzungsstruktur soll der nördliche Teil des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Da das Baugebiet direkt an bestehende Wohnbebauung (Schleusenstraße, Westerjaden, Moltkestraße) anschließt, soll die künftige Nutzungsstruktur dem Bestand angegliedert werden. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 bis WA 9 ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungsmischung im Bereich der Bohlenstraße soll hier Wohnen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander möglich sein. Neben dem bestehenden Wohngebäude (Haus Nr. 14), das entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet WA 8 festgesetzt wird, wird hier ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um den städtebaulichen Charakter entlang der Bohlenstraße zu erhalten und um Konflikte mit der umliegenden Nutzung auszuschließen sind hier Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Bezüglich der Einzelhandelsnutzung ist zudem darzustellen, dass im zentral gelegenen Bereich des Bohlenplatzes entsprechende Nutzungen vorgehalten werden und eine Weiterentwicklung dort nicht ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen, die als eigenständige nichtstörende gewerbliche Nutzung anzusehen sind, wären in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig. Um den

Stand: 26.02.2019 - 38 -

Bereich entlang der Bohlenstraße auch in Bezug auf das Mühlendenkmal nicht durch solche Anlagen zu überfrachten, entschied sich die Gemeinde für ein Verbot von solchen Werbeanlagen, die als "Fremdwerbungen" in Form von Plakatwänden (neuerdings auch als digitale Lichtreklame) die bestehende Struktur negativ prägen würden.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 4.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die jeweiligen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich der Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 orientieren sich die festgesetzten Werte im Wesentlichen der vorhandenen und der umliegenden Bebauung. Um die städtebauliche Dichte in diesen Bereichen in einem angemessenen Rahmen zu halten, wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unter dem Richtwert des § 17 BauNVO wodurch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert wird. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen ist diese Reduzierung durchaus realisierbar.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu überschreiten, wird im Bebauungsplan für alle Baugebiete nicht ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Bebauungsdichte südlich der Bismarckstraße wird im Mischgebiet sowie in den Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Auch hier ist die gesetzlich eingeräumte Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 kann zur Sicherung der festgesetzten Anzahl von Stellplätzen pro Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück die Grundflächenzahl um weitere 25% gegenüber der in §19 Abs. 4 BauNVO genannten maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 50% überschritten werden, wenn dies zum Nachweis der festgesetzten Stellplätze zwingend erforderlich ist. Die Zufahrten zu den Stellplatzflächen und Tiefgaragen sind hiervon auszuklammern.

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

#### 4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.3) wird be-

Stand: 26.02.2019 - 39 -

reits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Innerhalb dieses Rahmens wären jedoch theoretisch mehrere Geschosse möglich. Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und um zur Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA4 und WA7 auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Struktur der benachbarten Wohngebiete angestrebt. Für das nördliche Plangebiet soll dieser eingeschossige Charakter für das gesamte Quartier vorgegeben werden.

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen, ist die Gemeinde bestrebt, in der Kernzone des südlichen Plangebietes eine dichtere Bebauung zu etablieren. Dementsprechend sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 5, WA 6 WA 8 und WA 9 sowie Mischgebiet die 2-geschossige Gebäude zulässig. Diese 2-geschossige Bauweise wird durch die Höhe baulicher Anlagen nochmals untergliedert, so dass im WA 5 und WA 6 eine zweigeschossige Bebauung lediglich bei der maximalen Höhe von 10 m realisiert werden kann. In den Wohngebieten WA 8 und WA 9 sowie im Mischgebiet sind hingegen 2-geschossige Gebäude bei einer maximalen Höhe von 12,50 m möglich.

## 4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen einer unverhältnismäßig hohen Ausnutzung von Baugrundstücken vorgebeugt werden. Gleichzeitig werden hiermit die Wohnquartiere bezüglich ihrer Dichte (vergleiche Kapitel 1.4.2.) gegliedert.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA4, WA 5, WA 6, und WA7 eine maximal zulässige Höhe von 10,00 m festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 8 und WA 9 sowie im Mischgebiet ist eine maximal zulässige Höhe von 12,50 m zulässig.

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

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

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

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

Um in den Randbereichen zur Bebauung entlang der Schleusenstraße sowie zu Bebauung entlang der Moltkestraße verträgliche Übergänge zu schaffen wird in den Wohngebieten WA 4 und WA 7 eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Da bei Staffelgeschossen oftmals eine zweite Traufhöhe erforderlich wird, liegt diese bei Gebäuden mit Staffelgeschossen bei 8 m. Bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder mit Krüppelwalmdächern

Stand: 26.02.2019 - 40 -

entfällt die zweite Traufhöhe. Die Traufhöhe bemisst sich als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut des Hauptdaches.

#### 4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Nutzungen zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen hin zur östlichen Geltungsbereichsgrenze (Bebauung Schleusenstraße) in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Berücksichtigt man die im Bebauungsplanes Nr. 6 "Eschvortel" 1.Änderung (Bereich westlich der Schleusenstraße) festgesetzten Baugrenzen, so wird ein Wohnfriedensabstand von ca. 18,5 m im Norden bzw. von ca. 23 m im Süden gewährleistet. (Vergleiche Kapitel 1.4.4)

Zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Moltkestraße wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (eingeschossige Bebauung) ein 5 m Abstand eingehalten. Unter Berücksichtigung der Baugrenzen westlich der Moltkestraße (Bebauungsplan Nr. 4 "Kurze Vortel") wird hier ein Wohnfriedensabstand von mindestens 20 m (zwischen der Hermann-Löns-Str. und der Straße "Am Dornbusch" 5 m) bzw. von mindestens 19m südlich der Straße "Am Dornbusch" 4 m eingehalten. (Vergleiche Kapitel 1.4.4) Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird sowohl zur Bohlenstraße als auch zur Moltkestraße ein Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Entlang der Bohlenstraße wird damit die bestehende Gebäudeflucht aufgenommen, wodurch auch der Abstand zur denkmalgeschützten Windmühle gewahrt bleibt.

Zu den neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen im vorliegenden Bebauungsplan wird in der Regel ein Abstand von 3 m vorgesehen. Zu Gehölzpflanzungen sowie zur nördlichen Grenze im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein 5 m Abstand gewährleistet.

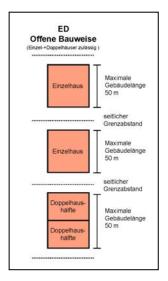
Insgesamt soll mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den sich hierdurch ergebenden Bebauungstiefen eine flexible Ausgestaltung der Grundstückseinteilung und der Bebauung gewährleistet werden.

## 4.4.2 Bauweise

#### Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 3

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine, der Umgebung angepasste Bebauung entstehen. Dabei wurden auch die Festsetzungen der Nachbarbebauungspläne berücksichtigt.

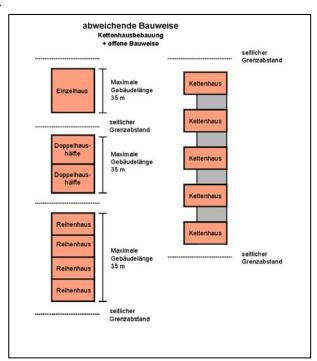
In der nebenstehenden Skizze werden diese Festsetzungen zur Bauweise verdeutlicht.



Stand: 26.02.2019 - 41 -

## Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7

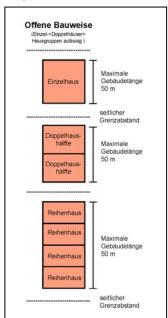
Die Empfehlung des temporären Beirats für Baukultur, im Baugebiet auch Hausgruppen zuzulassen, folgend, wird in den allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern Doppelhäusern und Reihenhäusern sollen hier insbesondere auch Kettenhäuser zulässig sein. Für Kettenhäuser ist es charakteristisch, dass sie im Erdgeschoss einseitig direkt an die Grenze gebaut werden und zur anderen seitlichen Nachbargrenze mit einem eingeschossigen Bauwerk (meist Garage) an das nächste Kettenhaus anschließen. Mit einer Kettenhausbebauung wird dem Planungsziel der baulichen Verdichtung bei hoher Wohnqualität sowie Freizeitqualität durch gut nutzbare Gärten entsprochen. Gleichzeitig wird hier auch dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens (§ 1 Abs.



6 Nr. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird (vergleiche nebenstehende Skizze). Zur besseren Einpassung in den baulichen Zusammenhang werden im WA4 und WA7 nur Baukörper mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m zugelassen. Die Gebäudelänge bezieht sich dabei lediglich auf das Hauptgebäude. Untergeordnete Nebenanlagen (Garagen), welche die Hauptgebäude bei einer Kettenhausbebauung miteinander verbinden, werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

# Mischgebiet sowie Wohngebiete (WA 5, WA 6, WA 8, WA 9)

Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA 5, WA 6, WA 8, WA 9) sowie für das festgesetzte Mischgebiet wird die offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt. Hier sind sowohl Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bebauungsdichte wird in diesen Gebieten eine flexible Bauweise festgesetzt.



#### 4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im nördlichen Plangebiet soll der westlich bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung beschränkt. Dieser Charakter soll auch entlang der Moltkestraße beibehalten werden, sodass auch im WA 4 maximal 2 Wohnungen

Stand: 26.02.2019 - 42 -

je Einzelhaus und je Reihenhaus, Kettenhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.

Um die vergleichsweise dichtere Bebauung entlang der Schleusenstraße verträglich fortzuführen, sind im direkt anschließenden Wohngebiet WA 7 je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Je Reihenhaus, Kettenhaus oder Doppelhaushälfte hier maximal eine Wohnung zulässig.

In der Kernzone des südlichen Teilbereiches WA 5, WA 6, WA 8, WA 9 und im Mischgebiet sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Auf eine Beschränkung der Wohneinheiten, wie sie ursprünglich im Vorentwurf enthalten war, wird zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit und Flexibilität verzichtet.

#### 4.6 Mindestgrundstücksgröße

Aus den genannten Gründen der Fortführung der Baustruktur im nördlichen Plangebiet wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA 4 die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus auf 600 m² festgelegt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppel, Reihen- und Kettenhäuser soll im nördlichen Bereich sowie entlang der Moltkestraße mindesten 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Aus den oben bereits genannten Gründen der Einbindung in die bestehende Baustruktur wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus auf 700 m² festgelegt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppel, Reihen- und Kettenhäuser soll im WA 7 mindesten 300 m² betragen.

## 4.7 Nebenanlagen

Mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2 m einhalten müssen. Um den rückwärtigen Gartenbereich zu den Einzelhäusern der Schleusenstraße nicht durch Garagen und Stellplätze bebauen, sind zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Geltungspreisgrenze in WA 7 Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

#### 4.8 Öffentlichen Grünfläche

Mit der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) wird eine neue Anbindung des Wohngebiets "Westerjaden" an die Hermann Löns Straße geschaffen. Hierdurch kann die provisorische Erschließungsstraße auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Weg entfallen. Die bestehenden Grünflächen beidseitig der befestigten Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die dort bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Zur Entwicklung eines Treffpunktes, der auch als Kinderspielplatz ausgebaut werden kann, wird südlich der Planstraße C eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die dort vorhandenen Bäume sind in die Parkanlage zu integrieren und werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Stand: 26.02.2019 - 43 -

#### 4.9 Erhalt von Bäumen

Mit der Umwidmung der Erschließungsstraße zwischen der Straße Westerjaden und der Hermann Löns Straße hin zu einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß-und Radweg" werden die in der öffentlichen Grünfläche bestehenden Gehölze und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Zwischen dem neuen Wohngebiet und der Wohnbebauung "Westerjaden" wird hierdurch ein ausreichender Wohnfriedensabstand gewährleistet.

Die im städtebaulichen Konzept genannten Bäume werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

#### 4.10 Verkehrsfläche

#### 4.10.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurde das Erschließungssystem im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

#### Nördliches Plangebiet

- Der Regelquerschnitt für die Planstraße A beträgt 10 m. Da hier direkt an die Straße Westerjaden angebunden wird und eine einheitliche Straßengestaltung angestrebt wird, wird der dort bestehende Querschnitt übernommen.
- Der Regelquerschnitt für die Planstraße B, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll, beträgt 7,50 m. Die angeschlossene Wendeanlage hat einen Durchmesser von 22 m. Über einen 3 m breiten Fuß und Radweg besteht hier die Möglichkeit des Anschlusses an den Fuß und Radweg im Osten der Fläche.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- , Radweg.

#### Südliches Plangebiet

- Für die Planstraße C im südlichen Plangebiet wird der Regelquerschnitt auf 9,2 m festgelegt.
- Für die angeschlossene Stichstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll wird ein Regelquerschnitt von 7,5 m festgesetzt.
- Die Wendeanlagen haben jeweils einen Durchmesser von 19 m und sind somit für ein Müllfahrzeug ausreichend groß bemessen.
- Um zu vermeiden, dass eine Erschließung des Areals "Hofstelle Koop" über die Moltkestraße erfolgt, wird ein 95 m breiter Bereich ohne Ein-und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr festgesetzt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt hiervon ausgenommen.

## Verkehrsregelnden Maßnahmen / Ausbaustandard der Erschließungsstraßen

Mit der Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Da die beiden Haupterschließungsstraßen der Plangebiete auch als Schulweg dienen werden, soll entlang der Planstraßen A und C ein einseitiger Gehweg berücksichtigt werden.
- Vor dem Hintergrund, dass die Bismarckstraße in Verbindung mit der weiterführenden Hermann Löns Straße potentielle als Schleichverkehrsstrecke genutzt wer-

Stand: 26.02.2019 - 44 -

den könnte, soll in der Bismarckstraße zwischen dem Einmündungsbereich der Planstraße C und der Schleusenstraße eine Einengung beim Straßenausbau berücksichtigt werden. Die Verkehrsfläche wurde entsprechend durch eine öffentliche Grünfläche reduziert.

Bei einer Breite des Straßengrundstückes der Moltkestraße (außerhalb des Geltungsbereiches) von ca. 10,10 m beträgt die Fahrbahnbreite ca. 6,40 m. Westlich der Fahrbahn befindet sich ein ausgebauter Gehweg in einer Breite von ca. 1,40 m. Östlich der Fahrbahn ist derzeit noch kein Gehweg ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes soll die hier noch unbebaute, ca. 2,30 m breite Fläche als Gehweg ausgebaut werden.

## 4.10.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im westlichen Anschluss an die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 befindet sich eine Wegeparzelle, die bisher als Fuß-, Rad- sowie teilweise als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird (außerhalb des Geltungsbereiches). Zwischen der Planstraße B und diesem Weg wird eine Verbindung geschaffen, die für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden kann hierdurch können auch Naherholungssuchende aus den Wohngebieten in die nördlich angrenzende Feldflur gelangen.

Um zu vermeiden, dass eine Erschließung über diese Wegeparzelle erfolgt, wird ein Bereich ohne Ein-und Ausfahrt festgesetzt.

Mit der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) wird eine neue Anbindung des Wohngebiets "Westerjaden" an die Hermann Löns Straße geschaffen. Hierdurch kann die provisorische Erschließungsstraße auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Weg entfallen. Die 3,5 m breite, befestigte Fahrbahn wird daher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

# 4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung der geplanten Vorhaben in die Umgebung sind neben dem Erhalt der Bäume auch Neupflanzungen vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des nördlichen Plangebiets, am Übergang zur Agrarlandschaft ist in einer Breite von mindestens 3 m eine standortheimische Laubgehölzhecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur ortstypischen Durchgrünung der Baugebiete wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern Fläche zu bepflanzen sind.

#### 4.12 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden südliche der Wendeanlagen an der Planstraße B hinterliegende Grundstücke zu erschließen sein. Um die Erschließung dieser Grundstücke zu sichern, wird eine 5m breite Fläche festgesetzt, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten ist.

Stand: 26.02.2019 - 45 -

## 5. Örtliche Bauvorschriften

## 5.1 Anzahl der Stellplätze

Sowohl der Straßenraum der angrenzenden bestehenden Straßen als auch die neu zu schaffenden Erschließungsstraßen sollen in ihrem Ausbauzustand so gestaltet werden, dass im Straßenraum lediglich eine geringe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorgehalten wird. Wie langjährige Erfahrungen aus andern Wohnbaugebieten gezeigt haben, reichen die gesetzlich geforderten Stellplätze (§ 47 NBauO) auf den Grundstücken innerhalb der Wohngebiete in der Regel nicht für den tatsächlichen Stellplatzbedarf aus, so dass meist Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlicher Fläche in Anspruch genommen werden und der fließende Verkehr belastet wird. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden, soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 47 NBauO) innerhalb der Wohngebiete durch örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erhöht werden und zwar pro Wohneinheit auf 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze. Die Stellplätze müssen dabei auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches untergebracht werden.

## 5.2 Einstellplätze in Tiefgaragen

Städtebauliches Ziel ist es, das Wohnumfeld des südlichen Wohngebiets so zu gestalten, dass eine, durch Heckenstrukturen geprägte, Gartenlandschaft entsteht. Große Stellplatzanlagen oder Garagen würden diesem angestrebten Charakter nicht entsprechen. Insofern wird festgelegt, dass in denen Bereichen, für die Mehrfamilienhäuser geplanten sind (im Mischgebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA 6, WA 8 und WA9) gemäß § 84 Abs. 2 NBauO mindestens 50 % der insgesamt erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in diesen Bereichen auch kleinere Einheiten realisiert werden, soll diese Regelung erst ab einer Größe von 8 herzustellenden Einstellplätzen (mehr als 4 Wohneinheiten) greifen.

## 5.3 Einfriedungen

Um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch hohe Zaunanlagen "eingehaust" werden und um einen einheitlichen durchgrünten Charakter für die Baugebiete zu gewährleisten, sind als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der Fuß- und Radwege Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m, zulässig.

#### 5.4 Dachformen im WA 4 und WA 7

Um den Übergang zu den östlich und westlich angrenzenden Einzelhausbebauungen städtebaulich verträglich zu gestalten, sind in den Wohngebieten WA 4 und WA 7 nur folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer (Dachneigung 0°-3°),
- Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3°-20° in jeder Form,
- Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 55°,

Stand: 26.02.2019 - 46 -

- Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 55°,
- Krüppelwalmdächer mit einer max. Dachneigung von 55°.

In Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe wird hierdurch eine optische

2-Geschossigkeit weitestgehend vermieden.

## 5.5 Staffelgeschosse im WA 4 und WA 7

Zur gestalterischen Einbindung im Übergang zur bestehenden Bebauung und um sehr hoch wirkende Gebäudewände zu vermeiden, wird festgesetzt, dass falls das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, es in östlicher und westlicher Richtung um mindestens 0,5 m hinter die Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein muss.

Gerade in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten soll hierdurch optische 2-Geschossigkeit vermieden werden.

#### 6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

## 6.1 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht (Teil 2) dargestellt und behandelt.

## 6.2 Eingriffsbeurteilung

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen 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 gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells.

Obgleich der teilweise bereits bebaute Bereich entlang der Bohlenstraße dem Innenbereich zuzuordnen ist, wird der Bestand in die Bilanzierung einbezogen. Dabei wird auch der Bauantrag zu dem neuen Gebäude westlich der "Hofstelle Thies" mit berücksichtigt. Diesbezüglich gibt es bereits eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, den Gehölzbestand an anderer Stelle durch die Schaffung eines ca. 2200 m² große Waldes auszugleichen. Hierfür wurde bereits eine Kompensationsfläche (Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven) zugeordnet. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan ausgeklammert.

Die 4.051 m² große Fläche der bestehenden Erschließungsstraßen (Moltkestraße teilw., Bismarckstraße, Wegeparzelle zur Straße "Westerjarden") wird ebenfalls aus der Bilanzierung ausgeklammert. Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

#### Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

Gemäß der Beschreibung der Biotopstrukturen in Kapitel 3.3.4 wird das Plangebiet überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Aufgrund der Siedlungsnähe sowie der angrenzen-

Stand: 26.02.2019 - 47 -

den Erschließungsstraßen ist die Ackerfläche im Bereich bereits vollständig durch bauliche Anlagen umgrenzt. Insofern wird für diesen südlichen Bereich ein Wert von 0,9 angesetzt. Dem Extensivgrünland zwischen den beiden Ackerflächen im südlichen Plangebiet wird gemäß der Ausprägung und der umliegenden Nutzungen (Acker/Gehölze) ein Wertfaktor von 1,2 nach dem Osnabrücker Modell zugeordnet. Aufgrund der Ausprägung wird dabei gesehen, dass die Fläche bewirtschaftet (gemäht und gedüngt) wurde und sich im Übergang von einem Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) zu einem Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) befindet.

Ackerfläche nördlichen Bereich grenzt 2 Seiten an Siedlungsgebiete bzw. an öffentliche Erschließungsstraßen. Die Fläche stellt sich insgesamt als sehr krautarm dar, Saumbiotope fehlen fast vollständig oder kommen nur in sehr geringer Breite und Ausdehnung vor. Daher wird diesem Bereich ein Wert von 1,0 zugeordnet.

Das südlich der Bismarckstraße gelegene Feldgehölz wird teilweise Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen und teilweise auch als wilde Abladefläche für Grünschnitt genutzt. Insofern wird dem Bereich ein Wert von 2,0 zugeordnet.

Dem teilweise gepflegten und teilweise verwilderten Park im Anschluss an die Bebauung entlang der Bohlenstraße wird ein Wert von 2,0 zugeordnet.

#### Eingriffsflächenwert im Plangebiet

ВІОТОРЕ			Wert	Eingriffs-
Zuordnung Osna- brücker Modell	Bezeichnung	Fläche m²	fak- tor	flächen- wert
А	Acker (Nord)	20.230	1,0	20.230
А	Acker (Süd)	16.851	0,9	15.166
GE	Extensivgrünland	6.584	1,2	7.901
OA	versiegelte Fläche (Bohlenstraßen)	7.898	0	0
PH	Hausgarten (Bohlenstraße)	3.926	1,0	3.926
HN	Feldgehölz	913	2,0	1.826
PA	Park /alter Baumbestand	7601	2,0	15.202
	Eingriffswert	64.003		64.251 WE

#### Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

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

 Der Erhalt von Bäumen und Sträucher entlang der Wegeparzellen im nördlichen Planbereich.

Stand: 26.02.2019 - 48 -

- Anpflanzung von Sträuchern entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Durchgrünung des Plangebietes (10-prozentige Anpflanzung auf den Grundstücken).
- Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von bebauten Bereichen entlang der Bohlenstraße.
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

## Ermittlung des "Kompensationswertes"

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

ВІОТОРЕ			Wert	Eingriffs-
Zuordnung Osna-		Fläche	fak-	flächen-
brücker Modell	Bezeichnung	m²	tor	wert
OA	Versiegelte Fläche / Baugebiete	31.028	0	0 WE
PH	Hausgarten	20.350	1,0	20.350 WE
PAN	Neue Parkanlage	434	1,2	521 WE
HSE	Pflanzfläche	5709	1,5	8.564 WE
OV	Verkehrsfläche (80% versiegelt)	6482	0,2	1.296 WE
	Eingriffswert	64.003		30.731 WE

## Bilanzierung

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

Eingriffsflächenwert:	64.251WE
Kompensationswert:	30.731 WE
	33.520 WE

Die Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von

33.520 WE.

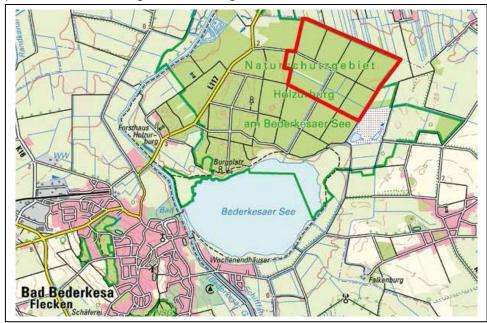
Da die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden können, werden Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG erforderlich. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die potentiellen Eingriffe in das Schutzgut Tier- und Pflanzen im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden kompensiert werden können.

Stand: 26.02.2019 - 49 -

In Zusammenarbeit mit der Nds. Landesforsten -Forstamt Harsefeld werden großflächige Ersatzmaßnahmen geplant und umgesetzt. Es ist der Ausgleich durch Maßnahmen im Kompensationsflächenpool "Am Holzurburger Moor" vorgesehen.

LagePlan aus:

"Das Moor lebt auf" Ausgleichsflächen in Holzurburg am Bederkesaer See NIEDERSÄCHSISCHE LANDESFORSTEN, NIEDERSÄCHSISCHES FORSTAMT HARSEFELD



Gemäß den Zielen, welche für den Kompensationsflächenpoolaufgestellt wurden, soll in den nächsten Jahren (..) das Holzurburger Moor wieder in einen naturnahen Moorwald umgewandelt werden. In einem ökologischen Entwicklungskonzept hat das Forstamt Harsefeld in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven die Ziele bereits festgelegt. Dabei nimmt die Optimierung der bodenökologischen Funktionen der seltenen Moorböden durch Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Schlüsselrolle ein. Ermöglicht werden dadurch die Entwicklung von:

- natürlichen Waldgesellschaften aus Moor-, Sumpf und Bruchwald (vor allem Birken-Bruchwald)
- Feuchtgebüschen, Feuchtheide
- Moorpütten (kleine nährstoffarme Gewässer auf Moorboden).

Die Maßnahmen sind bereits als Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung anerkannt und den verschiedenen Schutzgütern zugeordnet

Die im Plangebiet ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool angemessen und fachgerecht kompensiert werden. Die Maßnahme wird auf Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## 7. Klimaschutz / Klimawandel / energieeffizientes Bauen

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei "soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden." Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des

Stand: 26.02.2019 - 50 -

Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klima schützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen.

Das Baugesetzbuch enthält keine Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Bebauungsplan können lediglich nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB bestimmte Festsetzungen getroffen werden, die im Hinblick auf die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte Voraussetzungen oder Maßnahmen schaffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien -wie insbesondere Solarenergie- ermöglichen.

Dabei ist zu beachten, dass bereits durch Fachgesetze (wie das EEWärmeG) konkrete Vorgaben an die energieeinsparende Ausgestaltung von Gebäuden gestellt wird, die klimaschützende Ziele beinhalten. Zudem muss gesehen werden, dass die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Spannungsverhältnis der grundgesetzlichen Eigentumsverfügbarkeit zu betrachten ist. Demnach sind in die Abwägung folgende Punkte zu berücksichtigen: Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB muss erforderlich sein, d.h. dass keine anderen Maßnahmen für den Klimaschutz getroffen werden können (=> Fachgesetze). Weiterhin muss die Festsetzung durchführbar sein, was bedeutet, dass sie technisch und wirtschaftlich vertretbar / zumutbar ist und eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Festsetzung auch genutzt wird. Zudem muss sie geeignet sein, den angestrebten Zweck neben den sonstigen fachgesetzlichen Bedingungen zu erreichen. Letztlich muss die Festsetzung im Verhältnis zum angestrebten Zweck stehen.

Der Einbau bzw. die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung/Nutzung erneuerbarer Energien selbst kann deshalb nicht Gegenstand der Festsetzung sein, sondern lediglich die Bereitstellung entsprechender baulicher Voraussetzungen.

So kann ein Einbau von Solarkollektoren zur solaren Wärmeenergienutzung nicht festgesetzt werden. Die Möglichkeit im Plangebiet Gebäude mit geneigten Dachflächen zu errichten trägt dagegen dazu bei, optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Schiffdorf bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Verwirklichung energieeffizienter Wohngebäude nicht entgegen. Insbesondere die großen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Vorhabenträger an – wenn auch auf freiwilliger Basis - maximale Möglichkeiten für die Umsetzung energieeffizienter Gebäudekonzepte. Eine Südausrichtung der Wohngebäude zum optimalen Einsatz von Solaranlagen ist fast in jedem Baufeld möglich. Daneben werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass an geeigneter Stelle im Wohngebiet ein BHKW zur Strom- und Nahwärmeversorgung untergebracht werden könnte.

Vor diesem Hintergrund werden insbesondere folgende Handlungsempfehlungen unverbindlich formuliert:

- Neubauten sollten im Passivhausstandard oder Niedrigenergiestandard errichtet werden. Es wird empfohlen, die Vorgaben der EnEV noch deutlich zu unterschreiten
- 2) Auf den Einsatz fossiler Brennstoffe sollte weitestgehend verzichtet werden.

Stand: 26.02.2019 - 51 -

- 3) Die Möglichkeiten der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sollten weitestgehend ausgeschöpft werden.
- 4) Die bestehenden Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien sollten genutzt werden, hier sind u.a. zu nennen:
  - a. Grundwasserwärmepumpen,
  - b. Erdwärmekollektoren.
  - c. Erdwärmesonden,
  - d. Solarenergiegewinnung.
- 5) Es sollten alle Möglichkeiten der Nutzung von Niedertemperatur-Brennwertkesseln genutzt werden, in Abhängigkeit des jeweiligen Wärmekonzepts im Gebäude. Es sollten nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.
- 6) Nach Möglichkeiten sollten die Gebäude so orientiert werden, dass eine Nutzung der Solarenergie gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar ist. Eine Verschattung benachbarter Gebäude durch Bepflanzung oder die Bebauung sollte möglichst vermieden werden.
- 7) Auf bestehende Förderprogramme für energieeffiziente Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Ziel dieser Empfehlungen ist es, die Bürger für den Klimaschutzes zu sensibilisieren, ohne dass eine Zwangswirkung entsteht. Dadurch wird erwartet, dass die Hinweise und Empfehlungen das Bewusstsein der zukünftigen Grundstückseigentümer im o.g. Sinne erreicht und diese auf freiwilliger Basis konkrete energieeffiziente Baukonzepte in ihre Bauvorhaben einfließen lassen und somit zu klimaschutzrechtlichen Zielen beitragen.

Die Gemeinde Schiffdorf setzt im Rahmen dieser Bauleitplanung insofern auf die freiwillige Umsetzung ökologischer und energieeffizienter Systeme bei der Wärme- und Energiegewinnung durch den Vorhabenträger bzw. durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

#### 8. Nachrichtliche Hinweise

#### 8.1 Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich von zwei größeren uhrgeschichtlichen Siedlungsstellen (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Schiffdorf 48 und 115). Außerdem sind im unmittelbaren Umfeld zahlreiche weitere Fundstellen bekannt.

Es ist daher rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen durch eine Probegrabung in Form von mehreren langen Baggerschnitten im Plangebiet die Ausdehnung der Siedlung und die Dichte der archäologisch relevanten Befunde zu klären. Von den Ergebnissen ist abhängig, ob eine Flächengrabung notwendig wird.

Sollte eine Flächengrabung im Vorfeld der geplanten Bebauung erforderlich werden, so weise ich frühzeitig darauf hin, dass diese die Ausdehnung der prähistorischen Siedlungsstellen umfassen muss und nicht allein auf den Bereich einzelner Bauplätze oder Planstraßen zu reduzieren ist. Insofern ist für die erforderliche Probe- und mögliche Flächengrabung ausreichend Zeit einzuplanen. Die Kosten für die Probegrabung und eine mögliche Flächengrabung sind durch der Veranlasser zu tragen (§ 6, 3 NDSchG).

Stand: 26.02.2019 - 52 -

Sollte zudem bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, T.: 04745-94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## 8.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012

#### 8.3 Barrierefreies Bauen

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

#### 8.4 Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Denkmalbehörde des Landkreises Cuxhaven ist auf folgendes hinzuweisen:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Galerieholländer-Windmühle. Diese wurde als Baudenkmal im Sinne des § 3 des Nieders. Denkmalschutz- gesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517) in der zur Zeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen.

Gemäß § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der <u>näheren Umgebung</u> der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721 - 662461)

Bezüglich des unbestimmten Rechtsbegriffsbegriffs "Nähere Umgebung" ist darzustellen, dass anhand einer Analyse im vorliegenden Fall von einem Radius von ca. 50 m um das Mühlengebäude ausgegangen werden kann.

Stand: 26.02.2019 - 53 -

## 9. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	68.054 m²	100 %
Mischgebiet	6.585 m <sup>2</sup>	9,7 %
Wohngebiet	50.501 m <sup>2</sup>	74,2 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu- chern	542 m²	0,8 %
Öffentliche Grünfläche	1.703 m <sup>2</sup>	2,5 %
Öffentliche Straßen Verkehrsfläche	8.744 m²	12,9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F + R	521 m²	0,7 %

Stand: 26.02.2019 - 54 -

#### **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. 53 "Bismarckstraße" sind im Folgenden dargestellt.

## **U1.1 Umweltbezogene Informationen**

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

Art der	Urheber	Thematischer Bezug	
Informationen			
Stellungnahmen von Behörden und sons- tigen Trägern öf-	Seestadt Bremerhaven	Anregung bzgl. einer abgestimmten Wohnungsmarkt- entwicklung. Hinweis auf Belange von Krankentrans- porten, Hinweis auf Baustellenverkehr.	
fentlicher Belange aus dem Beteili- gungsverfahren	Deutsche Telekom	Erschließung des Plangebiets, Telekommunikations- netz, Berücksichtigung bie geplanten Baumpflanzun- gen.	
nach § 4 (1 + 2)	EWE Netz	Erschließung des Plangebiets	
BauGB	Landwirtschafts- kammer	Anregung zum Schutz landwirtschaftlich genutzter Böden. Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen. Anregungen bzgl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.	
	Landkreis Cuxhaven	<ul> <li>Emissionswerte durch Verkehrslärm / passive Schallschutzmaßnahmen entlang Bohlenstraße</li> <li>Hinweis zur Festsetzung der GRZ</li> <li>Berücksichtigung der Barrierefreiheit.</li> <li>Bedenken zum Denkmalschutz sowie der Funktionsfähigkeit bzw. Standfestigkeit der Windmühle.</li> <li>Hinweise zum Umgang mit archäologisch relevanten Bodenfunden.</li> <li>Anregung zum Erhalt des Siedlungsgehölzes im südlichen Teilbereich sowie des Feldgehölzes an der Bismarckstraße. Ggf. Zuordnung als Wald nach NWaldLG</li> <li>Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.</li> <li>Anregungen zum Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung.</li> <li>Anregungen zum Schutz angrenzender Gehölzstrukturen.</li> <li>Hinweise zur Eingriffsregelung und Wertigkeit einzelner Biotoptypen.</li> </ul>	

Stand: 26.02.2019 - 55 -

Art der	Urheber	Thematischer Bezug
Informationen		
		Insbes. zum Grünland im Plangebiet.
		Anregung eine Biotopkarte zu erstellen.
	Vodafon	Hinweis zur Erschließung des Plangebiets.
	Wasserverband	Hinweis zur Trink- und Löschwasserversorgung, Hin-
	Wesermünde	weise zur Erschließung des Plangebiets.
Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB	Öffentlichkeit / Bürger	<ul> <li>Gemäß den eingegangene Stellungnahmen wurden insbesondere folgende Themen angesprochen:</li> <li>Begriff Einfamilienhaus, Bedenken zur festgesetzten Zahl der Wohneinheiten.</li> <li>Gestalterische Vorgaben im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung.</li> <li>Bedenken bzgl. des Wertverlustes der Bestandsgrundstücke.</li> <li>Bedenken bzgl. der festgesetzten Mehrfamilienhäuser und der Marktkonformität / Bedarf.</li> <li>Kritische Betrachtung bzgl. des Vermietungsmarktes</li> <li>Bedenken zur Erschließung / zu Individualverkehr, Erschließungsvarianten.</li> <li>Bedenken bzgl. der Behandlung zu Natur und Landschaft, Baumbestand, Hinweis auf Fledermäuse.</li> <li>Bedenken zum Denkmalschutz sowie der Funktionsfähigkeit der Windmühle.</li> <li>Hinweise zum Klimaschutz im Bebauungsplan</li> <li>Landwirtschaftliche Belange (landw. Verkehr / Geruchsimmissionen).</li> <li>Auswirklungen der festgesetzten Gebäudehöhe auf Schattenbildung.</li> <li>Anregung zur Reduzierung der Bebauungsdichte</li> </ul>
	D: 1 D: 1 D	sowie der festgesetzten Bauweise / Hausformen.
Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen	Dipl. Biologe D. Gerjets, Büro für Ökologie und Landschaftspla- nung, Friedeburg	Wohnpark Schiffdorfer Gärten, Artenschutzrechtliche Betrachtung, (6/2018) Inhalte: - Bestandsaufnahme und -Bewertung von Avifauna, Insekten, Fledermäuse, Amphibilen, Biotoptypenkar-
		tierung Artenschutzrechtliche Betrachtung, Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet (Vorprüfung Vögel; Vorprüfung Fleder- mäuse; Vorprüfung Amphibien)
	Architekten- kammer Nieder- sachsen	Protokoll über die Sitzung des temporären Beirats für Baukultur Niedersachsen am 23.08.2018.  Inhalte: - Empfehlungen für die weitere Planung zu verschiedenen Themenfeldern (Gestaltungsfestlegungen, alternative Überlegungen zur Erschließung, Anforde-

Stand: 26.02.2019 - 56 -

Art der	Urheber	Thematischer Bezug
Informationen		
		rungen an Stellplätze, Gestaltung der Übergängen zur bestehenden Bebauung, Umgang mit dem alten Baumbestand, Umgang mit einem Hofgebäude, Hin- weis auf Grüngürtel).
	Dipl. Ing. S. Win- kenbach Raum- und Um- weltplanung, Delmenhorst (bzgl. der Ver- kehrszahlen: - Gemeinde Schiff- dorf)	Ermittlung der Lärmwerte mithilfe eines Onlinerechners (http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/start.html) gemäß den Vorgaben der RLS-90. Ableitung der Verkehrszahlen aus: "Integrativen städtebaulich-verkehrlichen Konzept für die Ortschaft Schiffdorf"
	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 Klima- schutz	Umweltkarten Niedersachsen: Thema Natur
	Landesamtes für Geoinformation und Landesver- messung Nieder- sachsen (LGLN)	Liegenschaftskarte, Vermessung der Topographie, Baumstandorte.
	GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT 21745 Hemmoor	Geotechnische Bodenuntersuchungen für den Neubau eine MFH mit Tiefgarage Bohlenstraße 16, Schiffdorf
	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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohngebietserweiterung im nördlichen Teil des Plangebietes sowie für die Wohn-und Mischgebietsbebauung im südlichen Plangebiet zu schaffen, stellt die Gemeinde Schiffdorf einen Bebauungsplan auf. Wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten sowie von Erschließungsstraßen. Die Baugebiete werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung dahingehend gegliedert, dass zu den randlich bestehenden Gebieten verträgliche Übergänge geschaffen werden. Mit der Planung wird eine potentielle Neuversiegelung des Bodens von 28.316 m² vorbereitet. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Na-

Stand: 26.02.2019 - 57 -

tur und Landschaft werden nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen. Das ermittelte Defizit muss durch geeignete Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. In Zusammenarbeit mit der Nds. Landesforsten -Forstamt Harsefeld- werden großflächige Ersatzmaßnahmen geplant und umgesetzt. Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

## 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.

<u>Fachgesetze</u>

\*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 störempfindlichen 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 Immissionsschutz (Begründung Kapitel 3.5) kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umweltauswirkungen in Form von Schall auf die Umgebung nicht zu erwarten sind. Wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich landwirtschaftlicher Immissionen werden nicht erwartet.
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 einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allge-	Die betroffenen, intensiv genutzten Ackerflächen dienen in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Das Grünland hat Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel. 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. Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in älteren Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist gemäß der artenschutzrechtlichen Betrachtung zudem eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter erforderlich.

Stand: 26.02.2019 - 58 -

Schutzgut	Gesetzliche	Ziele	Berücksichtigung
	Grundlagen *	mein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot).  Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.	
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB	Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bauoder Bodendenkmale unter Schutz gestellt.  Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berücksichtigendes Ziel im BauGB genannt.	Geprüft wurde eine eventuelle Be- einträchtigung des Denkmals (Müh- le) südlich der Bohlenstraße. Die Gemeinde Schiffdorf kommt zum Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Festset- zungen des Bebauungsplanes nicht übermäßig beeinträchtigt werden. 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 teilweise über bestehende Erschließungsstraßen erfolgen. Zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangenbiet festgesetzt sowie auf externen Kompensationsflächen vertraglich geregelt.
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 Ge- wässer betroffen. Das auf anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken 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. Bei dem Thema Klimaschutz setzt die Gemeinde Schiffdorf im Rahmen dieser Bauleitplanung auf die freiwillige Umsetzung ökologischer und energieeffizienter Systeme bei der Wärme- und Energiegewinnung durch den Vorhabenträger bzw. durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NAGBNatSchG	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wieder- herstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künf- tigen Generationen im besiedelten und unbe-	Zur Einbindung der Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet werden entlang der Geltungsbereichsgrenze Pflanzenmaßnahmen vorgeschrie- ben. Daneben dienen die bestehen-

Stand: 26.02.2019 - 59 -

Schutzgut	Gesetzliche	Ziele	Berücksichtigung
	Grundlagen *		
		siedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung	den Gehölze entlang der Wegepar-
		der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des	zellen auch der Einbindung des
		Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Baugebietes in die Umgebung.
			Das Maß der baulichen Nutzung im
			südlichen Bereich wird so festge-
			setzt, dass eine Einbindung der
			Gebäude in die Siedlungsstruktur
			gegeben ist.

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.

Die Wahl der Datengrundlage "Biotoptypen" basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden, und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

## **U2.1 Schutzgut Mensch**

Neben dem Nutzen der unbebauten Flächen des Plangebiets für die landwirtschaftliche Produktion von Nahrungsmitteln und Energie haben diese unbebauten Freibereiche eine Bedeutung für das Lebensumfeld sowie für die Erholungsfunktion der Bevölkerung. Insbesondere Freiflächen sowie die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Wege, entlang der Bismarckstraße sowie im Bereich der Bohlenstraße prägen das Orts-und Landschaftsbild des besiedelten Bereiches der Ortschaft Schiffdorf.

Geruchsimmissionen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung werden aufgrund einer Voruntersuchung als "nicht wesentlich" eingestuft.

Vor dem Hintergrund der Verkehrsbelastung der Bohlenstraße, wurde gemäß einer überschlägigen schalltechnischen Berechnung festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete eingehalten, die für Wohngebiete (WA8) jedoch leicht überschritten werden und dass zur Lärmvorsorge gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Vor dem Hintergrund, dass der betroffene Bereich bereits bebaut ist, hat für dieses Grundstück ein Schallschutznachweis im Zuge einer derzeit nicht absehbaren Baugenehmigung zu erfolgen.

Stand: 26.02.2019 - 60 -

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die nachzuweisenden passiven Maßnahmen, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen (= Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109) bereits durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster (zwei unterschiedliche Glasstärken) gesichert sind. Diese weisen einen Schalldämmwert auf, der für Lärmpegelbereich III einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet.

Mit der Bebauung, der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets wird die Ertragsfunktion der landwirtschaftlichen Fläche entfallen.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild)

#### U2.2 Schutzgut Boden

Die Böden der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes wurden infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis in den Untergrund stark überprägt. Auf den überbauten und versiegelten Flächen wurde die Bodenbeschaffenheit bereits durch die Siedlungstätigkeit nachhaltig gestört. Für das gesamte Plangebiet wird gemäß der Bodenübersichtskarte der Bodentyp Plaggenesch festgestellt.

Allgemein weisen Plaggeneschböden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Daneben sind dies Böden mit 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 unbebauten 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 sowie die bisher hier mögliche Innenbereichsbebauung können ca. 28.316 m² Boden durch Überbauung (Versiegelung) abgewertet und damit erheblich beeinträchtigt werden.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser)

Stand: 26.02.2019 - 61 -

#### U2.3 Schutzgut Wasser

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

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Düngung vorhanden.

Durch die zusätzliche 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. Durch die geringere GRZ und 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 7 der Begründung (Klimaschutz, Klimawandel, energieeffizientes Bauen) wird an dieser Stelle verwiesen

#### Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung bisher unbebaute Freiflächen sowie von Gehölzstrukturen planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses wirkt sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ aus. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft können 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.

(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden Mensch)

#### U2.5 Schutzgut Tier und Pflanzen

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die Inanspruchnahme der Gehölzstrukturen 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. Das Grünland hat Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel. 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

Stand: 26.02.2019 - 62 -

den Biologen Gerjets im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel.3.3.3 (Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen.

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 zwar keine geeigneten Bäume, Quartiere in den bestehenden Gebäuden können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Tötung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn vor dem Abriss der Gebäude eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter erfolgt.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht bestehen 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 Siedlungszusammenhang hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der bestehenden Bebauung in unmittelbarerer 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

Mit der Mühle befindet sich südlich der Bohlenstraße ein Baudenkmal, dass bei der Planung zu berücksichtigen ist. Wie in Kapitel 3.4.3 dargestellt, kommt die Gemeinde Schiffdorf zum Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

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 Kapitel 6.2 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.

Stand: 26.02.2019 - 63 -

## U2.9 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

#### Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Es wurde geprüft, inwieweit Schallemissionen auf die benachbarte Bebauung wirken. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen können übermäßige Belästigungen vermieden werden. Durch das städtebauliche Konzept, wird angestrebt die Neubebauung zu verträglich wie möglich in die Umgebung einzubinden. Das bestehende Wegesystem für die Naherholung wird nicht verändert.

## Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Das Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das bestehende Straßennetz kann teilweise zur Erschließung der neuen Baugebiete genutzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet überwiegend die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Zudem wird angestrebt, bei den Bauarbeiten den anfallenden Oberboden entsprechend § 202 BauGB abzutragen und entsprechend zu sichern.

#### <u>Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser / Grundwasser</u>

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 Eingrünung des Plangebietes gewährleistet. Dies stellt eine Minderung der oben beschriebenen Auswirkungen dar. Die kleinklimatischen 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.

#### Vermeidungsmaßnahmen für Tiere / Pflanzen

Durch ein geeignetes Bauzeitmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb des Vegetationszeitraumes) können Beeinträchtigungen vermieden werden. (Vgl. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in älteren Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist gemäß der artenschutzrechtlichen Betrachtung zudem eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter erforderlich.

## Zudem wurde folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle der abzureißenden Gebäude Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen

Stand: 26.02.2019 - 64 -

auf externen Flächen vorgesehen. 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 Eingrünungsmaßnahmen zur Kompensation dienen in erster Linie auch der Minderung potentieller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch den Erhalt der Bäume auf den Wegeparzellen können diese Eingriffe teilweise minimiert werden.

#### 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 neue Wohnquartiere sowie einem Mischnutzung Bereich der Bohlenstraße realisiert werden. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind im Kapitel 2 des Umweltberichtes dargestellt.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** wird die potentielle Erweiterungsfläche weiter als Acker intensiv genutzt werden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass das Grünland wieder intensiv genutzt wird. Der, dem Innenbereich zuzuordnende Bereich, kann entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB baulich genutzt werden.

## U2.11 Anderweitige Planungsmöglichleiten

Auf das Kapitel 1.5 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 entnommen werden. Die prognostizierten Verkehrsmengen wurden aus dem "Integrativen städtebaulich-verkehrlichen Konzept für die Ortschaft Schiffdorf" entnommen. Die Ermittlung des Lärmpegel erfolgte mit Hilfe eines Onlinerechners gemäß den Vorgaben der RLS-90. Weitergehende Gutachten hierzu waren zur Beurteilung der Planung nicht erforderlich.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden die Grundlagen für die Belange Tiere und Pflanzen ermittelt. Dabei wurden zwei Geländebegehungen Mai/April 2018 sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Weitere faunistische Untersuchungen waren aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erforderlich.

Stand: 26.02.2019 - 65 -

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:

- Realisiert werden nur solche Vorhaben, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt werden.
- 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.
- Damit die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden, ist auf § 6 [2] NGO hinzuweisen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verstößt, handelt demnach ordnungswidrig.

## U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 53 bildet die Planungsgrundlage für die Wohngebietserweiterung im östlichen Anschluss an die Bebauung "Westerjaden" sowie für die Wohn-und Mischgebietsbebauung im südlichen Plangebiet zwischen der Bismarckstraße und der Bohlenstraße.

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

Neben der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) regelt der Bebauungsplan insbesondere das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (Höhe, Dichte, 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. Durch vertraglich geregelte, externe Kompensationsmaßnahmen werden die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Stand: 26.02.2019 - 66 -

## Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Bismarckstraße" der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 26. Februar 2019

#### anerkannt:

Schiffdorf, den 27.02.2019

gez. Wirth (Bürgermeister) (L.S.)

Stand: 26.02.2019 - 67 -