



Landkreis Cuxhaven

AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

Stand: 23.11.2020



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HAINKAMP“

Satzung über die Festlegung der Grenzen
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für
einen Bereich nördlich der Straße
„Hainkamp“ in der Ortschaft Wehdel

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

- Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1.	Beschreibung des Plangebietes	2
1.2.	Kartengrundlage	2
2.	Grundlagen der Einbeziehungssatzung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2	Gesetzliche Anforderungen	2
2.3	Städtebauliches Konzept	5
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Bauleitplanungen	8
3.3	Schutzgebiete	8
3.4	Geschützter Landschaftsbestandteil / Wallhecke	8
3.5	Artenschutz	9
3.6	Bodenschutz	10
4.	Inhalt der Einbeziehungssatzung	11
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben	11
4.2.1	Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB	11
4.3	Geschützter Landschaftsbestandteil	12
5.	Örtliche Bauvorschrift	13
6.	Auswirkungen der Planung und Grundlagen der Abwägung	13
6.1	Immissionsschutz	13
6.2	Belange des Verkehrs	13
6.3	Natur und Landschaft	14
6.3.1	Bestandsaufnahme und -Bewertung	14
6.3.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	16
6.3.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
6.3.4	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	21
6.4	Erschließung	23
6.5	Boden /Altlasten	24
7.	Hinweise	24
7.1	Bodenfunde	24
7.2	Baumschutzsatzung	25
7.3	Barrierefreies Bauen	25
7.4	Artenschutz	25
	Verfassererklärung	25

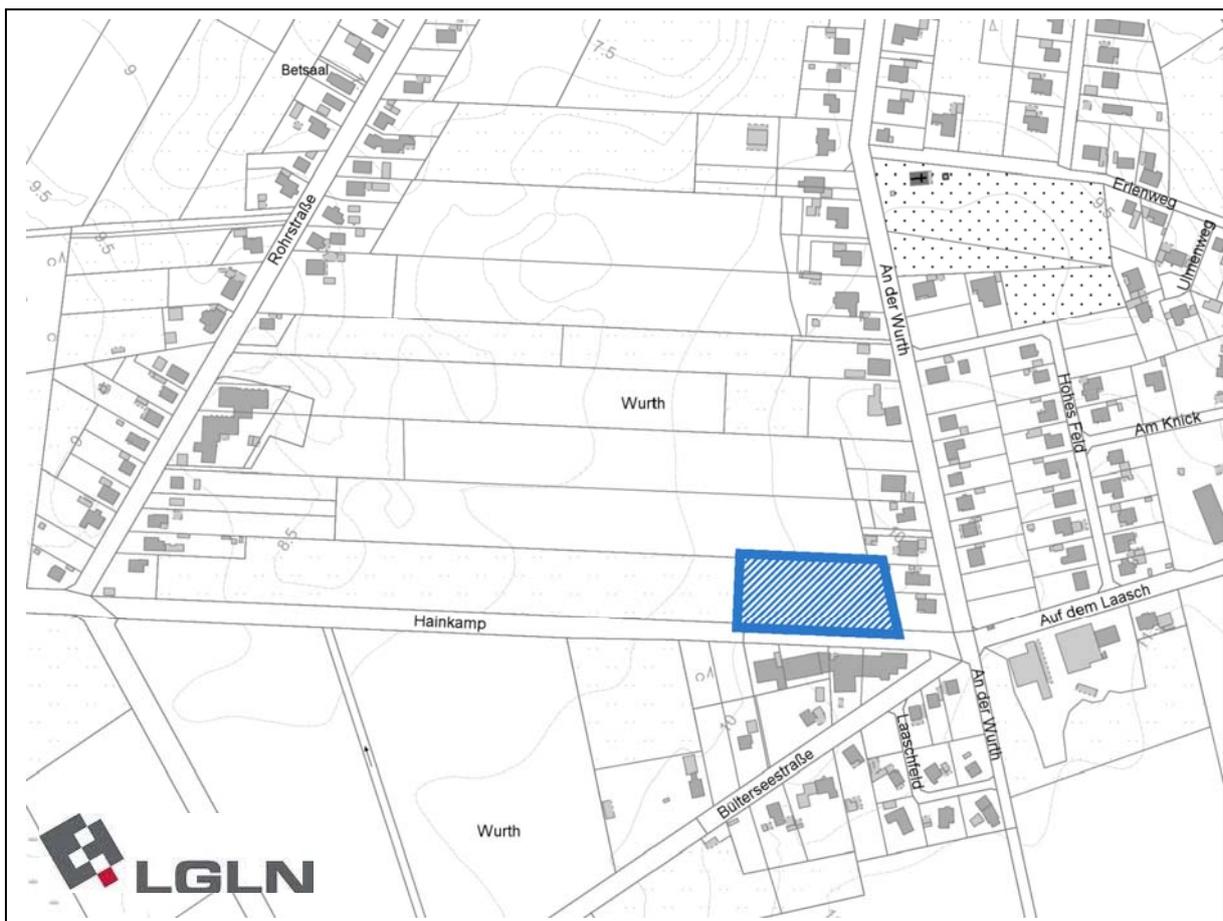
1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hainkamp“ liegt im Süden der Ortschaft Wehdel nördlich der Straße „Hainkamp“ zwischen der Straße „An der Wurth“ sowie der „Rohrstraße“. Der an das Plangebiet anschließende im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird südlich der Straße „Hainkamp“ durch ein „Seniorenpflegeheim“ und östlich durch die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „An der Wurth“ geprägt.

In der Flur 3 der Gemarkung Wehdel umfasst das Plangebiet einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 97/8. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung mit Maßketten dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 97/8
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 97/8.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 97/8 (Baum-Wallhecke).
- Im Westen durch die lotrecht nach Norden verlängerte westliche Grenze des Straßenflurstücks Nr. 4/3 (Hainkamp).



*Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hainkamp“ (ohne Maßstab) 15.07.2020,
Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.*

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zum einen im westlichen Anschluss an die Wohnbebauung „An der Wurth“ und zum anderen nördlich der Bebauung entlang der Straße „Hainkamp“, welche durch Wohnen und insbesondere durch das hier ansässige Seniorenpflegeheim geprägt ist.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die im Süden entlang der Straße „Hainkamp“ durch eine Baum-Wallhecke eingefasst ist. Im westlichen und nördlichen Umfeld des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen an. Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird durch Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise geprägt. Der Siedlungsbereich wird über die Straße „An der Wurth“ in nördlicher Richtung an die L 143 angebunden, worüber die Versorgungsbereiche der Ortschaft Wehdel erreicht werden. Die südlich des Gebiets angrenzende Straße „Hainkamp“, ist auf der gesamten Länge der südlichen Satzungsgrenze befestigt und ausgebaut.

1.2. Kartengrundlage

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

2. Grundlagen der Einbeziehungssatzung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Schiffdorf möchte den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erweitern, um zur Deckung des Wohnbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von vier Wohngrundstücken zu schaffen. Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der geplanten Vorhaben nach § 35 BauGB mit der Folge, dass die geplanten Wohngebäude nicht zulässig wären. Für die Realisierung der Gebäude beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf daher für einen Teilbereich des Flurstücks 97/8 der Flur 3 in der Gemarkung Wehdel eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 1 Nr. 3 zu erlassen. Durch die Einbeziehung der Teilfläche in den Innenbereich soll eine Abrundung einer bereits vorhandenen Bebauung an der ausgebauten Straße „Hainkamp“ durch Wohnbebauung ermöglicht werden.

2.2 Gesetzliche Anforderungen

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

Die bebauten Grundstücke entlang der Straßen „An der Wurth“ sowie „Auf dem Laasch“ sind ebenso als ein zusammenhängender bebauter Ortsteil einzustufen wie die Bebauung südlich der Straße „Hainkamp“. Die dort befindlichen Nutzungen (Wohnen und Seniorenheim) prägen sowohl die jeweiligen Straßenzüge als auch die direkt anschließenden Um-

gebung. Mit Ausnahme der Straße „Hainkamp“ werden die umliegenden Straßenzüge „An der Wurth“, „Auf dem Laasch“, „Bülterseestraße“ sowie „Rohrstraße“ in der Regel zur beidseitigen Erschließung der Grundstücke genutzt. Insofern wird durch die Gebäude des Seniorenpflegeheims eine Vorprägung für die nördlich angrenzenden Flächen abgeleitet. Diese Prägung endet mit dem westlichsten Gebäude des Pflegeheims, wodurch die Westgrenze der Satzung abgeleitet werden kann.

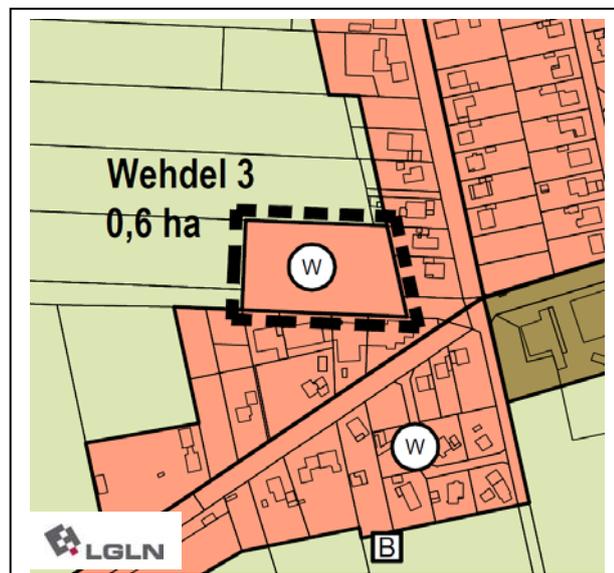
Obgleich mit der Baum-Wallhecke entlang des „Hainkamps“ eine lineare Straßenrandbegrünung vorhanden ist, wird von der Gemeinde Schiffdorf festgestellt, dass das Plangebiet durch die vorhandene Nutzungen „An der Wurth“ sowie südlich der Straße „Hainkamp“ baulich geprägt ist. Somit sind die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Durch die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann die Eigenentwicklung in der Ortschaft Wehdel gestützt werden. Die 4.837 m² große Teilfläche auf dem Flurstück 97/8 rundet die Siedlungsentwicklung an der Straße „Hainkamp“ in Richtung Westen ab. Dabei berücksichtigt die Abgrenzung des Satzungsbereiches eine ortsübliche Bautiefe und orientiert sich somit am Bestand der nachbarschaftlichen Bauformen. Das Plangebiet ist durch die Straße „Hainkamp“ und im weiteren Verlauf über die Straßen „An der Wurth“ bzw. „Auf dem Laasch“ verkehrlich gut an den Ortskern mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angebunden und somit für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist durch die Straße „Hainkamp“ und die Anbindung über eine bestehende Zufahrt gesichert. Die vorhandene Infrastruktur kann somit genutzt werden. Mit der Umsetzung der Satzungsvorgaben können vier Bauplätze durch Arrondierung geschaffen werden, die Inanspruchnahme von neu zu erschließenden isolierten Freiflächen wird hierdurch vermieden. Insgesamt ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungsstruktur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland wird damit als ausreichend begründet angesehen (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schiffdorf wurden diese städtebaulichen Aspekte aufgegriffen und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde der Satzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern kann die Satzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Stand: Entwurf 5.6.2020 (ohne Maßstab) auf der Basis einer Kartengrundlage der



LGLN.

Bezüglich des Bedarfs zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist zu berücksichtigen, dass gemäß den regionalplanerischen Vorgaben (RROP des Landkreises Cuxhaven 2012) die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte gelenkt werden soll. Als Ziel der Raumordnung legt das RROP die „Zentralen Orte“ als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fest. Eine Neuausweisung auch außerhalb dieser Gebiete, wie hier geplanten, wird hingegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diesen Ortslagen wird eine Entwicklung im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung einräumt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung (Stand: Entwurf) hat die Gemeinde Schiffdorf das Thema Wohnbaulandbedarf bereits erörtert. Als Fläche „Wehdel 3“ wurde die hier in Rede stehende Fläche mit dem allgemeinen Entwicklungsziel zur Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung und zur Arrondierung des Ortsrandes in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen.

Auf der Basis einer Prognose der demografischen Entwicklung sowie einer Trendabschätzung zur Entwicklung der Haushaltsgrößen wurde in einer Bedarfsabschätzung die Nachfrage von Wohnbauland ermittelt. Auch wenn das Verfahren der FNP-Neuaufstellung noch nicht abgeschlossen ist, greift die Gemeinde Schiffdorf die Ergebnisse für die vorliegende Satzung auf und stellt sie in die Abwägung ein.

Gemäß Kapitel 2.3.5 der Begründung des Flächennutzungsplanes wird folgendes dargestellt:

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnbauland wird langfristig im Wesentlichen bestimmt durch

- *die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,*
- *die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie steigende Anzahl der Haushalte,*
- *die zeitgleiche tendenzieller Zunahme der Wohnfläche pro Person,*
- *die durchschnittliche Grundstücksgröße und*
- *durch die Vorgaben des Landkreises (-> RROP).*

Dabei finden qualitative Aspekte der Nachfrage auf Ebene des FNPs keine Berücksichtigung.

Die künftige Wohnbaulandnachfrage wurde anhand der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Perspektivjahr 2027 prognostiziert. Bei der Bedarfsabschätzung des Bruttowohnbaulandes (Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen) wurden 840 m² pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Für das Prognosejahr 2030 wurden demnach für die Ortschaft Wehdel folgende Ergebnisse ermittelt:

Ortschaft	Einwohner 2027	Wohnbaufläche / Jahr (ha Bruttobauland)	Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 (ca.)	Wohnbaulandbedarf bis 2030 (ha Bruttobauland)
Wehdel	2.336	0,39	61	5,10

Angesichts der Prognoseergebnisse sowie vor dem Hintergrund der aktuell erkennbaren Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf die im Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht der Tatsache, dass im jüngst entwickelten Baugebiet „Zum Dobben“ keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist die hier

geplante Arrondierung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB dürfen Einbeziehungssatzungen nur aufgestellt werden, wenn diese nicht Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind bestehen.

Vor dem Hintergrund, dass hier lediglich vier Wohngrundstücke möglich sind, stehen die o.g. Belange der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht entgegen. Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 zu beachten. Aufgrund der Entfernungen zu Schutzgebieten (ca. 1,4 km) sind keine Beeinträchtigungen von Natura 2000, FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die vorliegende Satzungsfläche gegeben sind.

2.3 Städtebauliches Konzept

Folgende städtebauliche Aspekte waren bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts maßgebend:

Grundstücksgrößen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung von maximal vier Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von je ca. 1200 m².

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung.

Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden die Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie in der direkt angrenzenden Nachbarschaft bezüglich ihrer faunistischen Bedeutung untersucht. Um diese Strukturen zu erhalten, beschränkt sich die Neubebauung auf den Grünlandbereich. Zum Erhalt der Wallhecke werden ausreichende Abstände gewährleistet. Insbesondere der Wurzelbereich der Eichen wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

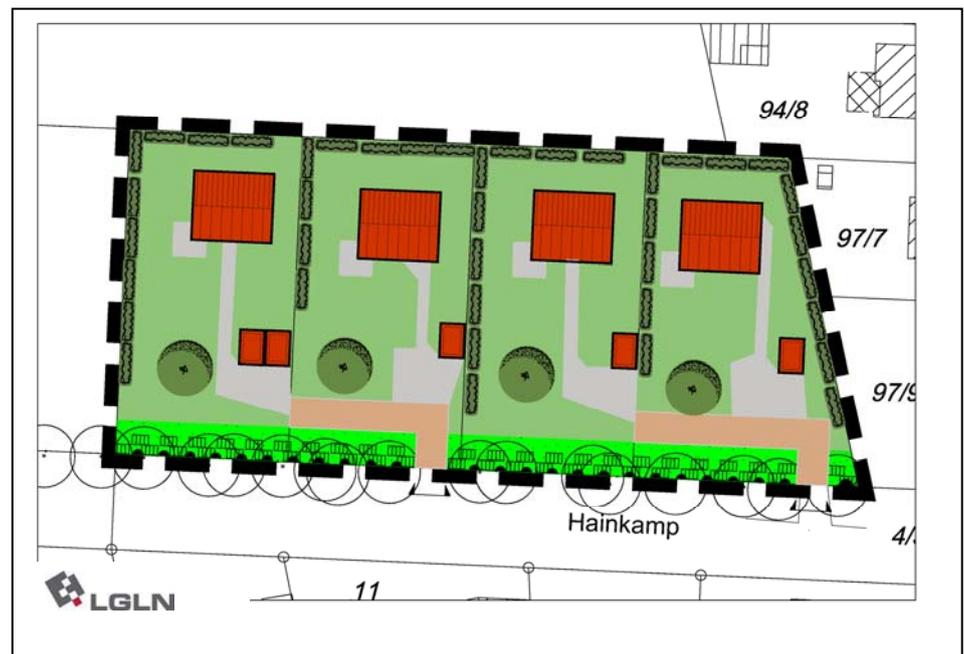
Erschließung

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Hainkamp“ soll zur Erschließung des Gebietes dienen. Zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes soll maximal 2 Durchfahrten durch die Wallhecke hergestellt werden. Zum einen kann eine bestehende Zufahrt im Osten des Plangebietes genutzt werden. Zum anderen soll in einem Bereich, in dem eine Lücke in der Baumreihe besteht (13m Abstand zwischen die zwei Eichen) eine zusätzliche Durchfahrt hergestellt werden. Diese beiden privaten Zufahrten sollen die Grundstücke an das Straßennetz angebunden. Eine Wendemöglichkeit im Plangebiet wird nicht vorgesehen, so dass Müllbehälter an die öffentliche Straße gebracht werden müssen.

Bezüglich der Anzahl der möglichen Durchfahrten wurde auch eine Reduzierung auf die bestehende Zufahrt in Erwägung gezogen. Bei dieser Option wäre jedoch eine ca. 80 m lange private Erschließungsstraße parallel zur Straße „Hainkamp“ erforderlich. Neben einer zusätzlichen Bodenversiegelung (ca. 113 m²) müsste aufgrund der großen Erschließungslänge, auch die Müllentsorgung in anderer Form geregelt werden. Entweder es wird eine Wendeanlage erforderlich, oder es wird doch ein Durchgang durch die Wallhecke erforderlich. Insofern entschied sich die Gemeinde für eine zweite Durchfahrt. Zur Kompensation der hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll die Wallhecke an deren Westgrenze nördlich des Hainkamps durch Neuanpflanzung von 3 zusätzlichen Eichen verlängert werden.

Das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept stellt die präferierte Variante dar.

*Städtebaulicher Entwurf
Variante 1, (ohne Maßstab)
15.07.2020, Schwarz +
Winkenbach, Delmenhorst
(Quelle Kartengrundlage
LGLN)*



3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört auch die Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Satzung den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen darf. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP / in der Fassung vom September 2017) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (in der Fassung vom Juni 2012) sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

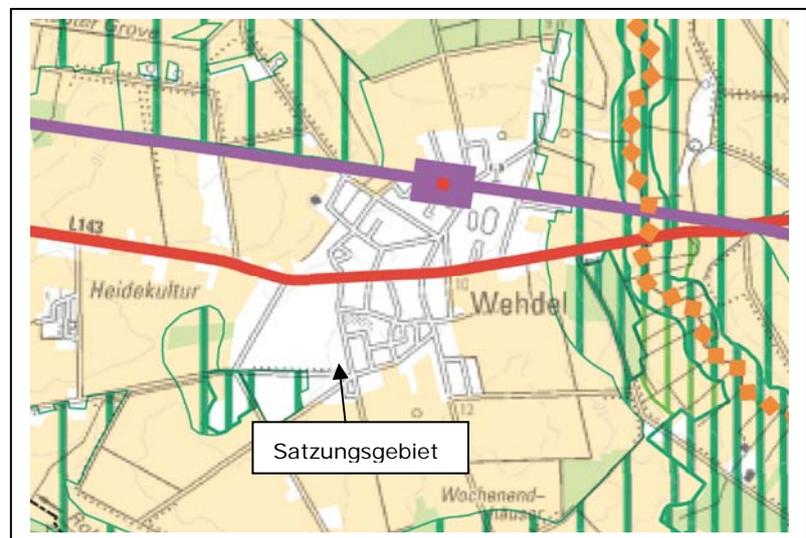
Landes-Raumordnungsprogrammes

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

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.*
- *Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, (...) ist zu minimieren.*

Regionale Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Cuxhaven (2012) sind zum Plangebiet keine besonderen verbindlichen Vorgaben getroffen worden.



Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet.
(Quelle Kartengrundlage: LGLN)

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

- *Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.*
- *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortsslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.¹*

Auch vor dem Hintergrund der erfassten Rahmenbedingungen, die auch in Kap. 2.2 zum Ausdruck gebracht wurden, hat für die Gemeinde die Schaffung von Wohnbauland und

¹ RROP 2012 2.1 Pkt. 05

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

3.2 Bauleitplanungen

Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Wie in Kapitel 2.1 bereits dargestellt, wird die Fläche im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen bestehen in der Umgebung des Satzungsgebietes bisher nicht.

3.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFA Gebiet (2518-301) „Silbersee, Laaschmoor, Bülter See, Bülter Moor“ befindet sich ca. 1,4 km in südlicher Richtung.

3.4 Geschützter Landschaftsbestandteil / Wallhecke

Im südlichen Anschluss an die Satzungsfläche, überwiegend auf dem Straßengrundstück „Hainkamp“ befindet sich eine Baum-Wallhecke, als geschützter Landschaftsbestandteile gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSCHG geschützt ist. Auf die Vorgaben des § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG wird hingewiesen.

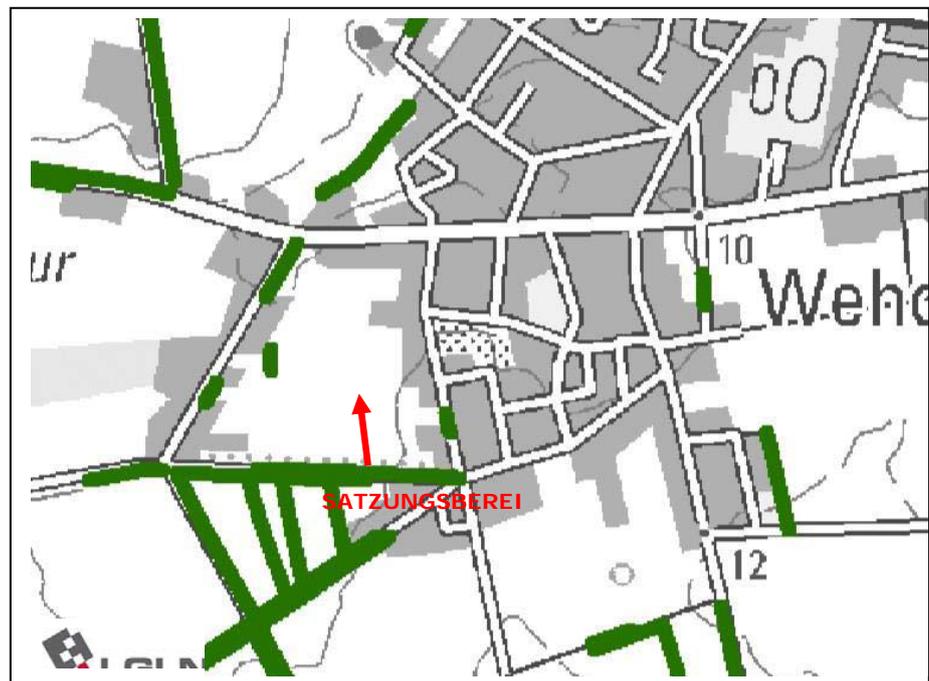
Demnach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden (Satz 2) und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten (Satz 3). Die Verbote nach den Sätzen 2 und 3 gelten nicht

- 1. für Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten,*
- 2. für die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird,*
- 3. für Maßnahmen zur Durchführung des Pflanzenschutzgesetzes,*
- 4. für rechtmäßige Eingriffe im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG sowie*
- 5. für das Anlegen und Verbreitern von bis zu zwei Durchfahrten pro Schlag, jeweils bis zu zwölf Metern Breite.*

Das Anlegen und Verbreitern von Durchfahrten ist der Naturschutzbehörde spätestens einen Monat vor ihrer Durchführung anzuzeigen. Die Naturschutzbehörde kann im Einzelfall oder allgemein durch Verordnung Ausnahmen von den Verboten nach den Sätzen 2 und 3 zulassen, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar oder im überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist oder wenn die Erhaltung den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten unzumutbar belastet. (.....)

Die hier bestehende Wallhecke ist durch eine engstehende Baumreihe gekennzeichnet, die überwiegend mit Eichen (*Quercus Robur*) mit Stammdurchmessern von 30 cm bis 90 cm bestanden ist. Vier Baumstandorte befinden sich direkt auf der Flurgrenze. Der Wall selbst sowie die Sträucher ragen in den Satzungsbereich hinein. Zwischen der befestigten Straßenfläche und der Wallhecke befindet sich ein periodisch wasserführender Graben.

Die Wallhecke wird im östlichen Bereich durch eine ca. 4,5 m breite befestigte Durchfahrt unterbrochen. Die in einem Abstand von ca. 4 m westlich daneben befindliche, weitere Durchfahrt wird derzeit nicht genutzt und ist in den letzten Jahren mit Sträuchern zugewachsen. Die Trennung erfolgte nur, um den dazwischen stehenden Baum in der Wallhecke zu erhalten. Die bisher nicht genutzte Durchfahrt hat sich in diesem Bereich im Bewuchs der natürlichen Entwicklung angepasst.



Ausschnitt aus der
Wallheckenkarte des
Landkreises Cuxhaven
(Quelle Kartengrund-
lage: LGLN)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll das Satzungsgebiet über die vorhandene östliche Durchfahrt von der Straße „Hainkamp“ angebunden werden. Weiter ist eine neue westliche Durchfahrt geplant. Als Kompensation dieser zusätzlichen Zufahrt ist geplant, die Wallhecke am westlichen Ende um 3 zu pflanzende Eichen zu erweitern. Die hier vorzusehenden Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

3.5 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Satzung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Zuge der Satzung ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Durch den Diplom Biologen D. Gerjets wurde hierzu eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt (vgl. Kap. 6.3.2).

Demnach ist auf Folgendes hinzuweisen:

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

3.6 Bodenschutz

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

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Potenzialflächen für die Wohnbaulandentwicklung geprüft und in die Bedarfsermittlung eingestellt. Die hier in Rede stehende Fläche wird im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt ist. Insoweit entspricht die Planung den oben genannten Zielen. Daneben verfolgt die Gemeinde auch das Ziel Baulücken in Wehdel als Bauflächen zu entwickeln. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können diese Maßnahmen jedoch nicht wie gewünscht umgesetzt werden.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße „Hainkamp“ kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Bezüglich der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen wird mit Realisierung der Bauvorhaben landwirtschaftliche Fläche in Form von intensiv genutztem Grünland in Anspruch genommen. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Baufläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden. Obgleich auch durch Kompensationsmaßnahmen im westlichen Anschluss an das Satzungsgebiet landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden muss, ist durch die Erschließung des Baugebietes über eine bestehende Straße eine vergleichsweise geringe Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen verbunden.

4. Inhalt der Einbeziehungssatzung

4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Einbeziehungssatzung definiert den einzubeziehenden Bereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine 4.837 m² großen Fläche. Aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung wäre eine größere Abgrenzung nicht zu begründen.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB und weiteren ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung dienen.

4.2.1 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Für den Satzungsbereich verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, die lockere Baustruktur am Ortsrand durch eine sich einfügende Bebauung zu ergänzen. Die durchschnittliche Grundstückgröße der Wohnbaugrundstücke in der Umgebung des Plangebiets beträgt ca. 1033 m². Obgleich der Trend, hin zu immer kleineren Parzellen, weiterhin zu erkennen ist, wäre ohne ein festgelegtes Mindestmaß zu befürchten, dass hier ortsuntypische Strukturen mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption und angesichts der Ortsrandlage wird daher im gesamten Satzungsgebiet die Grundstückgröße auf 1.000 m² als Mindestmaß festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Satzungsgebiet soll die bestehende kleinteilige Siedlungsstruktur der umliegenden Bebauung durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Negative Auswirkungen durch bauliche Großformen sollen hierdurch vermieden werden. Zudem ist es städtebauliches Ziel, den motorisierten Individualverkehr mit seinen Nebenfolgen im Planungsgebiet in Grenzen zu halten. Daher wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Im Satzungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch soll insbesondere der Abstand von den Gebäuden zur südlich angrenzenden Wallhecke (mindestens 12 m) geregelt werden. Abgeleitet von dem Ziel, das Plangebiet durch Gehölzanpflanzungen in das Landschaftsbild einzubinden, wird die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 15,6 m zur Grenze des Satzungsgebiets festgesetzt. Zur westlichen Gebietsgrenze beträgt der Abstand 5 m. Ansonsten sollen individuelle Baukörpergestaltungen durch die große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)

Zum Schutz der Wallhecke sind Nebenanlagen zwischen der Straße Hainkamp und der südlichen Baugrenze (inkl. deren östlichen und westlichen geraden Verlängerung) nicht

zulässig und nur nördlich der Baugrenze allgemein zulässig.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Der 3 m breite Bereich, der nachrichtlich übernommenen Wallhecke sowie ein zusätzlicher 2 m breiter Streifen im nördlichen Anschluss werden als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung / jeglicher baulichen Anlage freizuhalten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten / Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird neben der bestehenden Durchfahrt ein zusätzlicher, 4,5 m breiter Einfahrtsbereich durch die Wallhecke definiert. Der übrige Bereich entlang des „Hainkamps“ wird als ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 /25 BauGB)

- Zur Einbindung der geplanten Bauvorhaben in die Umgebung sowie zur ortstypischen Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke wird festgesetzt, dass entlang der Nord- und Westgrenzen der jeweiligen Grundstücke, auf einer Gesamtlänge von 55 m je Grundstück eine zusammenhängende freiwachsende Laubgehölzhecke oder alternativ eine Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzarten anzupflanzen ist.
- Zur zusätzlichen Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass im westlichen Anschluss an den Satzungsbereich (Flurstück 97/8) eine mind. 1.900m² große Fläche aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen und als artenreiches, extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen ist.
- Im westlichen Anschluss an die Wallhecke in der Straße Hainkamp sind zur Kompensation des Eingriffs in die Wallhecke 3 Stieleichen zu pflanzen.
Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:
3 x verpflanzte Stieleichen, Stammumfang 13-14 cm.

4.3 Geschützter Landschaftsbestandteil

Die im Süden des Plangebietes bestehende Baum-Wallhecke ist gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt. Insofern wird dieser Bereich in der Satzung als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Wallhecke und sowie des Wurzelbereiches werden folgende Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

- Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche im direkten Anschluss an die Wallhecke.
- Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in dieser Fläche nicht zulässig.
- Mit der festgesetzten Baugrenze wird ein 12 m Mindestabstand zwischen potentiellen Gebäuden und den Baumstandorten in der Wallhecke gewährleistet.
- Mit der Nutzung einer bestehenden Durchfahrt sowie mit den festgesetzten Zu- und Abfahrtsverboten werden die zulässigen Durchfahrten auf maximal 2 begrenzt.

- Bei der Konzeption der neuen Durchfahrt wurde eine ca. 13 m breite Lücke zwischen den Baumstandorten genutzt, so dass der Eingriff in den Bestand so gering wie möglich gehalten werden kann. Auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Kap. 6.3.2) wird verwiesen.
- Pflanzung von 3 Stieleichen im westlichen Anschluss an die Wallhecke in der Straße Hainkamp.

5. Örtliche Bauvorschrift

Anzahl der Stellplätze

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 der vorliegenden Satzung die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 47 NBauO) innerhalb des Geltungsbereiches durch örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erhöht werden und zwar pro Wohneinheit auf 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze.

6. Auswirkungen der Planung und Grundlagen der Abwägung

6.1 Immissionsschutz

Gemäß § 34 BauGB hat sich die künftige Nutzung auch bezüglich des zulässigen Störungsgrades in die umgebende Nutzungsstruktur (nicht störend) einzufügen. Konflikte mit der umgebenden Nutzung sind insofern nicht zu erwarten. Östlich der Satzungsfläche (etwa 180 m entfernt) befindet sich ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb von dem keine Geruchsemissionen mehr ausgehen.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünland und 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 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.

6.2 Belange des Verkehrs

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

Im Satzungsgebiet werden 4 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind bezüglich ihrer Querschnitte geeignet, die hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Umgebung sind aufgrund der geringen Verkehrszunahme nicht zu erwarten.

ÖPNV

Der Bahnhof Wehdel ist über Straße „Auf dem Laasch“, über die Silberseestraße sowie über die Altluneberger Straße in ca. 1,5 km Entfernung in nordöstlicher Richtung erreichbar. Der nächstgelegene Standort für das Anrufsammeltaxi befindet sich an der Wesermünder Straße in ca. 1 km Entfernung.

Stellplätze

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

6.3 Natur und Landschaft

6.3.1 Bestandsaufnahme und -Bewertung²

Biotop- und Nutzungsstrukturen

Der größte Teil des Plangebietes unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung als Pferdeweise (Glw). Neben den typischen Weidegräsern finden sich hier wenige andere Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Sauerampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie im Randbereich auch Brennessel (*Urtica dioica*) und Klettenlabkraut (*Galium aparine*).



Foto: Intensivgrünland mit Wallhecke im Hintergrund

² Aus: Einbeziehungssatzung Wehdel – Hainkamp Artenschutzrechtliche Betrachtung, Diplom-Biologe Detlef Gerjets 6/2020

Am südlichen Rand der Planfläche findet sich eine (relativ flache) mit 14 älteren Stieleichen (*Quercus robur*) bestandene Wallhecke (HWM). Die ca. 25 m hohen Eichen sind größtenteils dicht mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen.

Im Unterwuchs findet sich neben Efeu, Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Birke (*Betula pendula*) und Weißdorn (*Crataegus mongyna*).

Avifauna

Es wurde keine Brutvogelerfassung vorgenommen. Während der Begehung am 03.06.2020 wurden im Bereich der Wallhecke Buchfink, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Amsel, Klappergrasmücke, Kohlmeise, gesehen/gehört. Das Vorkommen weiterer Arten ist aufgrund der Struktur der Wallhecke sehr wahrscheinlich.

Als Bruthabitat kommen die Bäume und Sträucher der Wallhecke in Betracht. Die Grünlandfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage im Nahbereich von Besiedlung und Gehölzen als Bruthabitat für Wiesenvögel ungeeignet. Sie weist jedoch eine Wertigkeit als Nahrungshabitat auf.

Es wurden bei der Begehung keine direkten Hinweise auf derzeit besetzte Brutplätze/Bruthöhlen in den Gehölzen gefunden. Aufgrund des dichten Efeubewuchses und der ausladenden Kronen ist jedoch anzunehmen, dass sich Brutplätze von Gehölz- und Höhlenbrüter im Bereich der Wallhecke befinden.

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

Insekten

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind und der Bereich südlich und östlich von Straßen und Wohnbebauung umschlossen ist, 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 Bereich des Plangebietes sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften.

Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Bei einer Begehung am 03.06. wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Bei den ausladenden, dicht mit Efeu bewachsenen Kronen der Stieleichen kann ein Vorkommen von Fledermäusen jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei Verlust von Quartieren kann es zu einer direkten erheblichen (auch artenschutzrechtlich relevanten) Beeinträchtigung kommen.

Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Der straßenbegleitende Graben entlang des Hainkamp war zum Begehungszeitpunkt trocken. Das Plangebiet

weist ansonsten keine wasserführenden Strukturen auf und dürfte insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien haben.

6.3.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung³

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

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

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

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

Absatz 1 des § 44 BNatSchG wie folgt:

„Es ist verboten,

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

³ Aus: Einbeziehungssatzung Wehdel – Hainkamp Artenschutzrechtliche Betrachtung, Diplom-Biologe Detlef Gerjets 6/2020

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

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

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

Ablauf einer Artenschutzprüfung

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

Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

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

Zugriffsverbote:

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

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

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

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BnatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhal-

tungszustandes) 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.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

Stufe I Vorprüfung

Im Folgenden sollen Arten näher betrachtet werden, für die die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes relevant sein könnten.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt, ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze im Eingriffsbereich unwahrscheinlich. Auch die Begehung 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 im Bereich der Planfläche befinden, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppen unwahrscheinlich.

Vorprüfung Vögel

Es ist im Rahmen dieser Planungen keine Brut- und Gastvogelerfassung durchgeführt worden. Aufgrund der Gehölzstruktur (alte, mit Efeu bewachsene Stieleichen) ist mit dem Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern zu rechnen.

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

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

Sollten während dieser Zeit Baumaßnahmen durchgeführt werden, kann eine Zerstörung von Brutten oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden, wenn eine Umweltbaubegleitung 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 kann es zwar zunächst zur Verdrängung der potentiell im Gehölzbereich vorkommenden Vogelarten kommen, im Umfeld 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.

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

Vorprüfung Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Im Rahmen der Begehung am 03.06.2020 wurden keine Hinweise auf Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse, Nahrungsreste) gefunden. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Wallhecke dient Fledermäusen mit hoher Wahrscheinlichkeit als Nahrungshabitat.

- 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 kommen.

Eine Zerstörung von Quartieren und Tötung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn die Bäume der Wallhecke unangetastet bleiben oder eine Umweltbaubegleitung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Quartiere betroffen sind.

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

Die Wallhecke wird außerhalb der Wintermonate vermutlich von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Angesichts ihrer Habitatansprüche und der geplanten Nutzung des Gebietes als Wohnbaugebiet (und der damit verbundenen Schaffung von Gartenbiotopen) ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population dieser Arten nicht zu erwarten.

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

Vorprüfung Amphibien

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

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

6.3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Weidefläche dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Bodenbrütende Vögel wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich sowie zu den Gehölzstrukturen ist dies auch sehr unwahrscheinlich. Wie die Bestandserfassung gezeigt hat, dient die Wallhecke trotz anthropogener Einflüsse als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Die Planung sieht vor, sowohl den gesetzlich geschützten Wallheckenbereich als auch den direkt anschließenden Nahbereich zu belassen. Um das Erscheinungsbild sowie die ökologischen Funktionen zu erhalten rückt die Baugrenze 12 m von der Wallhecke ab. Auch vor dem Hintergrund, dass sowohl im Norden als auch im Westen des Plangebiets Ausweichflächen insbesondere als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, sind mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Satzung werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher unbebauten Bereich im östlichen und nördlichen Anschluss den Siedlungsbereich „An der Wurth“ bzw. „Hainkamp“ zu bebauen. Es werden Wohngebäude errichtet, die sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen müssen. Der bisher durch die Wallhecke sowie durch Grünlandflächen geprägte Ortsrand wird sich in Zukunft anders darstellen. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken werden die negativen Auswirkungen gemindert.

Boden / Wasser

Mit der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Boden durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu befestigen und zu versiegeln. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen,
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt,
- Archivfunktion des Bodens.

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers hat im Plangebiet auf den Grundstücken zu erfolgen.

Klima und Luft

Mit der Aufstellung der Satzung werden die Voraussetzungen zur Umsetzung von vier Wohngrundstücken geschaffen. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken.

6.3.4 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Den Biotoptypen im 4.827 m² großen Satzungsgebiet werden folgende Wertstufen zugeordnet:

- Obgleich sich die Baumstandorte außerhalb des Plangebiets befinden, wird der ca. 3 m breite, nördlich angrenzende, durch Sträucher bewachsene Gehölzstreifen mit zur Wallhecke hinzugerechnet und zur geschützten Baum-Wallhecke (HWB) hinzugerechnet. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse wird ein Wertfaktor von 2,3 zugeordnet.
- Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird teilweise als Intensivgrünland und teilweise als Pferdeweidefläche (zum Erfassungsdatum 6/2020 angetroffen) genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung wird der Fläche ein Wertfaktor von 1,1 zugeordnet.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Biotoptypen	Bezeichnung			
HWB	Wallhecke	308	2,3	708 WE
GW/GI	Sonstige Weidefläche (GW) mit Anteilen von artenarmen Intensivgrünland (GI)	4.529	1,1	4.982 WE
Eingriffswert		4.837		5690 WE

Vermeidung, Minimierung

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

- Festsetzung zum Anpflanzen von Heckenstrukturen.
- Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.
- Gewährleistung eines Abstandes zur Wallhecke.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Bebauung des Satzungsgebiets prognostiziert. Dabei muss berücksichtigt werden, dass mit der Satzung lediglich ein grober Rahmen für die künftige Bebauung vorgegeben wird und dass die sich die Zulässigkeit der Bauvorhaben abschließend nach den Maßgaben des § 34 BauGB richtet. Es werden daher folgenden Annahmen getroffen:

- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,25 zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen (50%).
- Die geplante, ins Plangebiet führende, private Erschließungsstraße wird mit einer Flächenversiegelung von ca. 375 m² prognostiziert.
- Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind entlang der Nord- und Westgrenzen der jeweiligen Grundstücke, auf einer Gesamtlänge von 55 m je Grundstück eine zusammenhängende freiwachsende Laubgehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ oder ergänzend ist hier die Anlage einer Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzarten (vgl. Pflanzenauswahlliste) zulässig. Gemäß diesen Vorgaben ist auf einer Fläche von ca. 660 m² eine Heckenbepflanzung mit der Wertstufe 1,5 zu realisieren.

Anhand dieser Annahmen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

BIOTOPE		Fläche m ²	Wert fak- tor	Kompensations- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
OE	Versiegelte Fläche / Einzelhausbebauung	1.481	0	0 WE
OV	Private Verkehrsfläche	375	0	0 WE
PH / PZA	Hausgarten	1.808	1,0	1.808 WE
HSE	Hecken- und Strauchpflanzung standortheimischer Gehölze im Plangebiet	660	1,5	990 WE
HWB	Wallhecke	295	2,3	679 WE
GRE	Private Grünfläche (Wallheckenschutz)	205	1,2	246 WE
Kompensationswert		4.837		3.723 WE

Bilanzierung

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

Eingriffsflächenwert:	5.690 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>3.723 WE</u>
Kompensationsdefizit	1.967 WE

Externe Kompensationsfläche

Gemäß der oben genannten Bilanzierung wird mit einem Kompensationsdefizit von 1.967 Werteinheiten gerechnet. Vor dem Hintergrund, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB richtet und der Umfang der tatsächlich realisierten Bebauung nicht abschließen prognostiziert werden kann, werden in der Satzung allgemeine Maßnahmen zur externen Kompensation vorgegeben.

Demnach ist im westlichen Anschluss an den Satzungsbereich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 97/8 der Flur 3 in der Gemarkung Wehdel eine mind. 1.900m² große Fläche aus der intensiven Grünlandnutzung zu nehmen und als artenreiches, ex-

tensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Extensivgrünlandfläche ist durch Weidepfähle/Pflöcke deutlich zu markieren.

Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche durchzuführen:

- Ansaat durch Aufbringung von Streu von einer artenreichen Wiese der näheren Umgebung, ein- bis zweischürige Mahd ab dem 20.06. eines jeden Jahres, ggf. Nachmahd.
- Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren.
- Walzen, Schleppen, Striegeln sind in der Zeit vom 15.3. bis zum 1.7. nicht zulässig.
- Umbruch, Veränderung des Reliefs oder Neuansaat der Flächen sind nicht zulässig.
- Der Einsatz von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel (Pestiziden) sowie von Düngemitteln ist nicht gestattet. Eine Ausnahme stellt das Ausbringen von Festmist dar, dessen Menge auf das Niveau des Entzugs durch die jährliche Nutzung beschränkt und deshalb grundsätzlich nach der Nutzung ausgebracht werden muss.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung zu erfolgen.

6.4 Erschließung

Versorgungsinfrastruktur

Innerhalb des südlich angrenzenden Straßengrundstückes „Hainkamp“ befinden sich Leitungen der Versorgungsinfrastruktur. Für das bisher nicht erschlossene Satzungsgebiet ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Schmutzwasserkanalisation, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach §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. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, dass dies innerhalb des Satzungsgebietes umsetzbar ist. Ein entsprechender Nachweis zu Oberflächenwasserbeseitigung ist in der Baugenehmigung vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

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

Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.

Das Feuerlöschwasser ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Netzabhängiges Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt. Gemäß der Stellungnahme des kommunalen Brandschutzes wird vorgeschlagen, die Löschwasserversorgung für das neu geplante Baugebiet am Hainkamp um einen Hydranten zu erweitern. Der anvisierte Standort des Hydranten befindet sich westlich der südwestlichsten Plangebietsgrenze im Straßenbereich „Hainkamp“.

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.

An den Einfahrten zum Satzungsgebiet sind Stellplätze für die Abfallbehälter anzulegen, da Müllfahrzeuge nicht auf die Grundstücke fahren werden.

6.5 Boden /Altlasten

Altablagerungen/Altstandorte

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

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 9,5-10 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften im Bereich von Geestplatten und Endmoränen. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet als *Mittlerer Pseudogley-Podsol* beschrieben. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird als grundwasserfern (5 m bis 7,5 m üNN) angegeben.

7. Hinweise

7.1 Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gern. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkrei-

ses Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

7.2 Baumschutzsatzung

Ogleich in den Wohngebieten noch keine Bäume bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass künftig auch hier die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012 gilt.

7.3 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).

7.4 Artenschutz

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

Verfassererklärung

Die Einbeziehungssatzung „Hainkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 05.11.2020

anerkannt:

Schiffdorf, den 11.12.2020

gez. Wirth
(Bürgermeister)