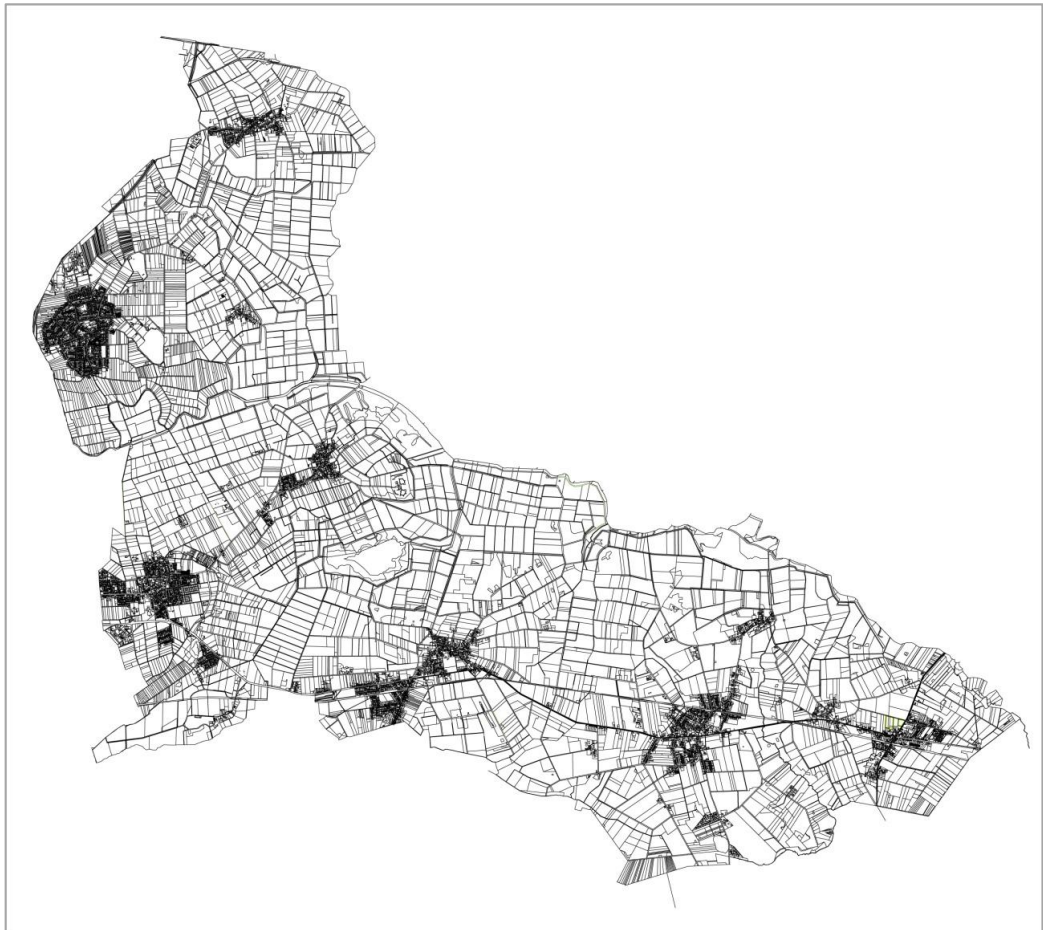




Gemeinde Schiffdorf

69. Flächennutzungsplan-Änderung

Begründung



Entwurf

Stand: 13.04.2026



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung	1
1 Einleitung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Planungsanlass und -ziele	1
2 Rahmenbedingungen.....	1
2.1 Räumliche Lage und Einbindung in die Region.....	1
3 Vorgaben überörtlicher Planungen.....	3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2 Hinweise zur Inklusion	6
4 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung.....	7
5 Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	36
5.1 Verkehrliche Anbindung.....	36
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	37
5.3 Trinkwasserversorgung.....	37
Teil 2: Umweltbericht	38
1. Einleitung	38
1.1 Ziele der 69. Flächennutzungsplan-Änderung.....	38
1.2 Darstellungen der 69. Flächennutzungsplan-Änderung.....	38
1.3 Bedarf an Grund und Boden	40
1.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung.....	40
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	41
Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	41
3. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	53
4. Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.....	54
5. Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	54
6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	54
7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	55
8. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	55
9. Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	55
10. Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	55
11. Zusätzliche Angaben.....	56
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
13. Referenzliste	57
14. Eingriffsregelung.....	58
14.1 Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Konfliktanalyse).....	58
14.2 Grundsätze für die Festlegung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen	61
14.3 Zusammenstellung des flächenhaften Kompensationsbedarfes	62
14.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	63
14.5 Suchräume für Kompensationsflächen.....	64
15. Flächenbilanz.....	65

Teil 1: Begründung

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der 69. Teil-FNP-Änderung liegen nachfolgende Gesetze zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 I Nr. 347,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2 Planungsanlass und -ziele

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und noch vor Beschlussfassung über die 68. Teil-Flächennutzungsplan-Änderung wurde auf Hinweise aus der Öffentlichkeit beschlossen, in einem weiteren Änderungsverfahren die für Spaden und Wehdel dargestellten Bauflächen in die ursprüngliche Darstellung zu ändern, da die Befürchtung bestand, dass aufgrund der Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes zukünftige Nutzungsentwicklungen nur eingeschränkt möglich wären. Neben der Zielsetzung einer Anpassung der Darstellungen innerhalb der Ortschaften Spaden und Wehdel sollen sich mit dieser Änderung erst zum Ende des Planverfahrens ergebende Nutzungsentwicklungen aufgenommen bzw. bestehende Bebauungsplanungen an die Darstellungen des FNP (siehe Gemeinbedarfsfläche in Spaden) angepasst werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage und Einbindung in die Region

Die Gemeinde Schiffdorf liegt etwa im geographischen Mittelpunkt des Landkreises Cuxhaven, in direkter Nachbarschaft zur Seestadt Bremerhaven. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 113,56 km² und setzt sich aus insgesamt acht Ortschaften zusammen. Die Ortschaft Schiffdorf ist die zweitgrößte Ortschaft der aus diesen acht Ortschaften bestehenden Einheitsgemeinde. Die anderen Ortschaften sind nach Größe geordnet: Spaden, Wehdel mit dem Ortsteil Altluneberg, Sellstedt, Geestenseth, Bramel, Wehden und Laven.

Insgesamt zählt die Gemeinde rd. 15.367 Einwohner (Stand Juni 2024). Der Sitz der Gemeindeverwaltung und zugleich Grundzentrum für das gesamte Gemeindegebiet ist die Ortschaft Schiffdorf.

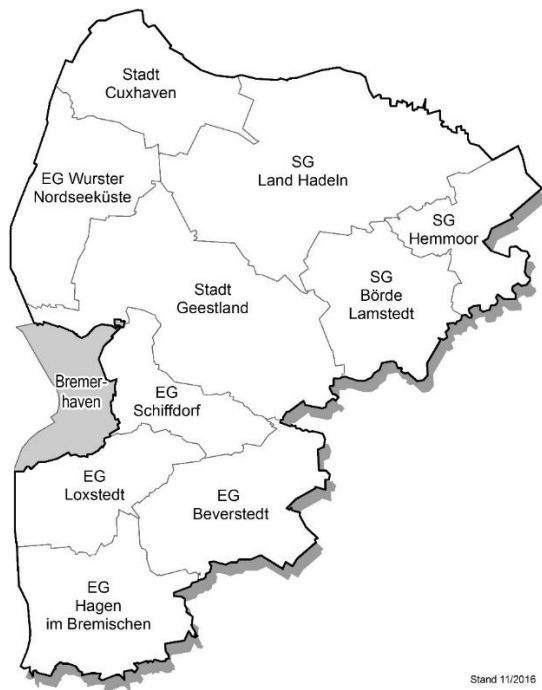


Abbildung 1: Städte, Samtgemeinden und Einheitsgemeinden im Landkreis Cuxhaven (Stand: November 2016)

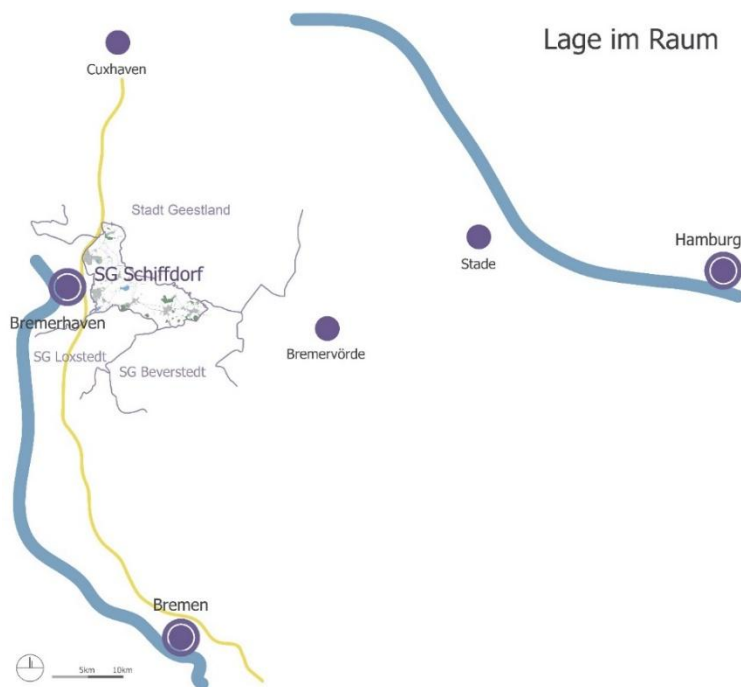


Abbildung 2: Lage im Raum, eigene Darstellung

Die Gemeinde gehört zur westlichen Peripherie der Metropolregion Hamburg und liegt im unmittelbaren Wirkungsbereich der Metropolregion Bremen/Oldenburg. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Stadt Geestland, im Süden an die Gemeinde Beverstedt und im Südwesten an die Gemeinde Loxstedt. Die Bundesautobahn BAB 27 bietet eine direkte Verbindung nach Bremen und nach Cuxhaven. Die Verbindung der Gemeinde mit dem Oberzentrum Bremerhaven ist durch Bahn- und Buslinien gewährleistet. Bahnhaltepunkte befinden sich in den Ortschaften Sellstedt, Wehdel und Geestenseth.

3 Vorgaben überörtlicher Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der FNP ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm - Neubeckanntmachung 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) des Landkreises Cuxhaven und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Ziele und Grundsätze nach dem LROP 2017

Im Vordergrund des LROP 2017 steht eine nachhaltige und wachstumsorientierte räumliche Entwicklung, in der die Standortqualitäten und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes stetig gesteigert werden. Dabei gilt es insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowie die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen. Bei den Planungen und Maßnahmen zur Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll auf eine flächendeckende Vernetzung gesetzt werden. Die Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ist nach Möglichkeit gering zu halten. Zur Steigerung der Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft soll in allen Teilräumen des Landes wirtschaftliches Wachstum und die Erhöhung der Beschäftigung verfolgt werden. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren bieten in diesem Zusammenhang besonders vielfältige Potenziale. Kooperationen zwischen verdichteten und ländlichen Regionen, auf der Grundlage gemeinsamer und sich ergänzender Ressourcen und Potenziale, liefern einen Beitrag zu einem regionalen Ausgleich zugunsten strukturschwacher ländlicher Regionen (vgl. LROP 2017, 1.1, S. 1 f.).

Neben der regionalen steht eine europäische und grenzüberschreitende Verflechtung zur Stärkung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit im Fokus. Die Regionalentwicklung soll darauf ausgerichtet werden. Dabei spielen die Standortvorteile Niedersachsens mit Seehäfen, Flughäfen und den Schnittpunkten der europäischen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen eine wichtige Rolle (vgl. LROP 2017, 1.2, S. 4).

Ein weiteres Augenmerk der räumlichen Entwicklung liegt auf den sogenannten Verflechtungsräumen um die Oberzentren Bremen und Bremerhaven. Die Gemeinde Schiffdorf im Landkreis Cuxhaven befindet sich im Verflechtungsraum rund um Bremerhaven. Für diese Räume formuliert das LROP 2017 gesonderte Schwerpunkte, an denen sich in interkommunalen Abstimmung und Kooperation, orientiert werden soll (vgl. LROP 2017, 1.4, S. 8):

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne
- regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels,
- Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Entwicklungsprinzipien nach dem RROP 2012

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 verfolgt das Leitbild einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung (§1 Abs. 2 ROG). Die Bevölkerungsentwicklung, die für den Landkreis Cuxhaven seit dem Jahre 2004 rückläufig ist, regional jedoch unterschiedlich verläuft, die demografische Entwicklung in Form einer Verschiebung in Richtung einer alternden Bevölkerung sowie die Veränderungen des Klimas werden als grundlegende Herausforderungen herausgestellt.

Dabei geht es vor allem um:

- Die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in den Siedlungsbereichen des Landkreises,
- Den dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und –räume von Tieren und Pflanzen im Kreisgebiet
- Die Nutzung und Stärkung der im Landkreis vorhandenen Raumstrukturen und Entwicklungspotenziale,
- Die Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen, regionalen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Vielfalt und
- Der Förderung umwelt- und sozialverträglicher, wirtschaftlicher und technologischer Entwicklung.

Siedlungsstruktur

Die Beachtung des Systems der zentralen Orte, der Freiraumschutz und die Konzentration der Entwicklung entlang der Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sind grundlegende räumliche Prinzipien. Die Siedlungsentwicklung ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht zu vollziehen. Insbesondere der demografischen Entwicklung ist Rechnung zu tragen.

In den Städten und Gemeinden gilt es einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Der Fokus liegt vorrangig auf der Innenentwicklung. Die Ortsentwicklung ist so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden. Deshalb sollen auf die Situation der jeweiligen Gemeinde bezogene Konzeptionen und Maßnahmen ergriffen werden. Neben der Bauleitplanung und städtebaulichen Entwicklungskonzepten sollen u.a. Städtebauförderprogramme, Dorfentwicklungsprogramme und Flurneuordnungsverfahren als Instrumente dienen (vgl. RROP 2012, S. 8).

In den Standorten, die im RROP 2012 zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt werden, ist für ein bedarfsorientiertes Angebot zu sorgen. Das bedeutet, dass das Angebot in angemessenem Maße über die Nachfrage hinausgehen soll. Ziel ist, die Attraktivität dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen zukünftig zu sichern. In den übrigen Orten und Ortsteilen ist keine umfangreiche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung für den Erhalt der Ortslage ist zulässig (vgl. RROP 2012, S. 8).

Gewerbeentwicklung

Im Bereich der Gewerbeentwicklung steht die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Vordergrund. Durch eine zielgerichtete Planung, in der die vorhandenen regionalen Ressourcen, Kompetenzen sowie Standort- und Innovationspotenziale genutzt und weiterentwickelt werden, kann die Zukunftsfähigkeit und das qualitative Arbeitsplatzangebot des Planraumes gesichert werden. Die Lagegunst des Landkreises Cuxhaven zu den überregionalen wasserseitigen Verkehrswegen der Seehäfen Cuxhaven und Bremerhaven sind von zentraler Bedeutung. Die wirtschaftliche Entwicklung ist auf diesen Standortvorteil auszurichten. Die Infrastruktur und die Wirtschaft innerhalb dieser Verflechtungsbereiche müssen gestärkt werden. Zu diesen sogenannten Verflechtungsbereichen zählen auch die Metropolregionen Hamburg und Bremen-Oldenburg.

Des Weiteren wird die Förderung von klein- und mittelständigen Unternehmen hervorgehoben. Die wirtschaftliche Entwicklung zielt auf eine Innovationsförderung und die Erschließung von Kompetenzfeldern. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen soll in Form von interkommunaler Zusammenarbeit erfolgen (vgl. RROP 2012 S. 5 f.).

Im Rahmen der Entwicklung und Sicherung von Arbeitsstätten muss bei Neuausweisung gewerblicher Bauflächen der erforderliche Wohnraumbedarf sowie Aspekte der Verkehrsvermeidung berücksichtigt werden. Ökologische Auswirkungen sind ebenfalls zu beachten (vgl. RROP 2012, S. 9).

Die Einheitsgemeinde Schiffdorf im RROP 2012

Schiffdorf ist gemäß RROP 2012 das Grundzentrum für die Einheitsgemeinde Schiffdorf und hat die Aufgabe einer bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsstättenversorgung, vorrangig im zentralen Siedlungsbereich, inne. In beiden Bereichen entfaltet Schiffdorf eine überörtliche Ausstrahlung. Zusätzlich besteht als Grundzentrum ein Versorgungsauftrag mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf gegenüber der Gesamtgemeinde. Diese infrastrukturelle Grundausrüstung gilt es mittel- bis langfristig angesichts des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen und zu sichern (vgl. RROP 2012, S. 10 f.).

Durch die räumliche Nähe zu dem Oberzentrum Bremerhaven und dem Mittelzentrum Cuxhaven, die eine herausragende Bedeutung Funktion im Planungsraum besitzen, besteht eine enge Verflechtung zu diesen beiden zentralen Orten. Zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sollte in den Nachbargemeinden ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhanden sein, um Wachstum und wirtschaftliche Entwicklung zu generieren. Ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und Bauland, das über die Nachfrage hinaus geht ist ebenfalls bereitzustellen. Dabei können die Vorteile, die sich aus der guten Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz ergeben, genutzt werden. Aus diesen Gründen ist die Ortschaft Schiffdorf als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe sowie für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde definiert.

Ein großer Teil der Einheitsgemeinde Schiffdorf ist als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für Grünlandbewirtschaftung ausgegeben. Zwischen den Ortschaften Schiffdorf und Sellstedt befindet sich rund um den Sellstedter See ein Natura-2000-Gebiet. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für Torfgewinnung. Zudem ist ein Teil der Ortschaft Schiffdorf als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung gekennzeichnet. Ein weiteres Natura-2000-Gebiet befindet sich nördlich von Wehdel und erstreckt sich entlang der Geeste bis über die Gemeindegrenze hinaus. Abknickend davon erstreckt sich das Natura-2000-Gebiet eng entlang der Grove, einem Seitenarm der Geeste in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Rund um den Silbersee, nahe der südlichen Gemeindegrenze, befindet sich ebenfalls ein Natura-2000-Gebiet.

Die Ortschaft Spaden ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Dort ist die natürliche Eignung der umgebenen Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln. Die Bedeutung Spadens für die Naherholung ist auf das Erholungsgebiet Spadener See zurückzuführen.

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie die Natura-2000-Gebiete nehmen insgesamt einen großen Teil des Gemeindegebietes in Anspruch.

Länderübergreifender Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Die in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes, weshalb von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen ist.

Die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich Starkregen hat für die Teilflächen der Flächennutzungsplan-Änderung Folgendes ergeben: Keine Gefährdung bei TF 1, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 9, TF 10, TF 11, TF 12; Betroffenheit von Starkregen bei

Extremereignissen bei TF 6, TF 7 (südlicher Bereich), TF 8 (zentraler, unbebauter Bereich). Aufgrund von Betroffenheit von Starkregen bei Extremereignissen entsteht eine Gefährdung, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten ist, etwa mittels Entwässerungskonzept.

3.2 Hinweise zur Inklusion

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind folgende Anforderungen zum Thema Inklusion zu berücksichtigen:

Alle Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die der Benutzung durch Fußgänger/innen und Fahrradfahrer/innen dienen, sind barrierefrei zu gestalten, damit alle behinderten Menschen diese uneingeschränkt nutzen können.

Diese Flächen sollten ebenerdig ohne Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Bordsteine müssen abgesenkt sein.

Eine ausreichende Beleuchtung von geplanten Fuß- und Radwegen ist erforderlich.

Alle vorgesehen Gebäude sollten barrierefrei erreichbar sein und müssen über barrierefreie Zugänge verfügen. Eine barrierefreie Bauweise von Wohngebäuden, mindestens im Erdgeschoss, ist erforderlich, d.h. Eingangstüren und Innentüren müssen eine Breite von mindestens 90 cm haben.

Sanitärräume sind so zu bemessen, dass im Bedarfsfall ein Behinderten-WC gemäß DIN 18040 eingebaut werden kann.

Anbindungen an den ÖPNV sollten über in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestellen sichergestellt werden.

4 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Die gegenständliche 69. FNP-Änderung beinhaltet mehrere Teilbereiche, die im Folgenden näher beschrieben werden:

Wehden - Teilfläche 1 (TF 1):



Abbildung 3: Darstellung der TF 1 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN



4+5: Wirksame Darstellung FNP, o.M.

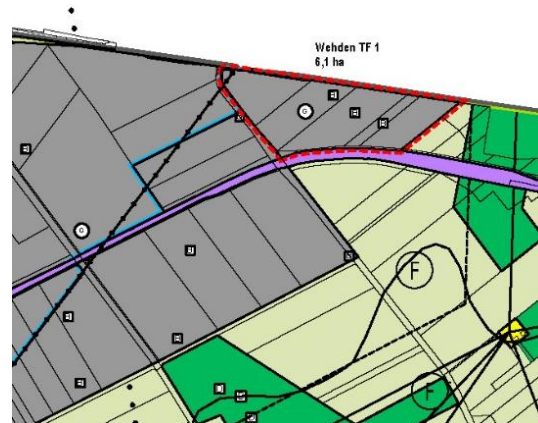


Abbildung
Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	6,1 ha
Lage und Erschließung:	Nördlicher Orts- und Gemeinderand; Landesstraße L 120 mit direktem Anschluss an die Autobahn A 27, Hajenweg (westlich angrenzender Wirtschaftsweg)
Nutzung:	Acker (intensiv landwirtschaftlich genutzt)
Umgebung:	Ackerland, Bahnstrecke Bremerhaven–Bederkesa im Süden, Waldflächen im Nordosten und Osten, Baggerseen mit Betriebsgelände im Südosten
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von gewerblichen Bauflächen.
Bisherige FNP-Darstellung:	6,1 ha Flächen für die Landwirtschaft, oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität ab 110 kV), drei nachrichtlich dargestellte Baudenkmäler

Vorgesehene FNP-Darstellung:	6,1 ha gewerbliche Baufläche, oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität ab 110 kV), drei nachrichtlich dargestellte Bodendenkmäler
Ziele der Raumordnung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Cuxhaven-Bremerhavener Geest (=Hohe Lieth) im Übergang zur Bederkesaer Geest.</p> <p><u>Biototyp:</u> Acker</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Podsol Boden mit sehr hoher Winderosionsfähigkeit Bodenkundliche Feuchtstufe = schwach trocken Natürliche Standortproduktivität = sehr gering</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasser-rate Boden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (vor Winderosion, Verschlammung, Verdichtung, Torfsetzung und -sackung, Nitratauswaschung und/oder Phosphatauswaschung)</p> <p><u>Avifaunistisch wertvolle Bereiche:</u> Vogelbrutgebiet von kreisweiter Bedeutung</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 775 bis 800 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
Landschaftsbild:	Durch die angrenzende Straßen- und Bahnnutzung sowie durch die weiter südlich liegenden Baggerseen mit Betriebsgelände bereits beeinträchtigt.
Immissionsschutz:	Durch die Art der geplanten gewerblichen Nutzung beeinträchtigt der bestehende Verkehrslärm nicht die geplante Nutzung. In der direkten Umgebung der Planung befinden sich keine Nutzungen, die von der geplanten gewerblichen Baufläche beeinträchtigt werden. Der südlich liegende Ortsteil Wehden ist über 1 km Luftlinie von der Fläche entfernt. Ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen in der Umgebung sind auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen und verbindlich festzusetzen.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Außenbereich, somit keine Ortsbildbeeinträchtigung Gemäß dem Ursprungs-FNP sind drei nachrichtlich übernommene Baudenkmäler vorhanden, diese werden, nachrichtlich dargestellt, als Bodendenkmäler übernommen

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Die Einbeziehung dieses Teilbereiches erfolgt zur Arrondierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten, über 60 ha großen Gewerbefläche und dient somit einer wirtschaftlichen Ausnutzung des gesamten gewerblichen Entwicklungsbereichs.

Im RROP 2012 Landkreis Cuxhaven wird die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt und sie grenzt unmittelbar an eine größere Fläche „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ an. Gemäß dem Textteil zum RROP sollen „alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden“. Da in diesem Bereich keine Überlagerung mit einem „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ dargestellt ist, gelten im Zuge der Abwägung die Vorgaben für das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Durch die Inanspruchnahme der TF 1 können langfristig Flächen für die Landwirtschaft zugunsten einer gewerblichen Baufläche verloren gehen, jedoch auf Grund der geringen Flächengröße in einem untergeordneten raumbedeutsamen Rahmen. Zudem kann hierdurch die im RROP 2012 dargestellte Fläche für Gewerbe, die an dieser Stelle einerseits sehr verkehrsgünstig liegt und andererseits auf Grund der Entfernung zu den nächsten Siedlungsflächen, diesbezüglich möglichst konfliktfrei geplant werden kann, weiterentwickelt werden. Des Weiteren stärkt es den Wirtschaftsstandort Schiffdorf und Umgebung.

Auf den Flurstücken 2/2 und 2/3, Flur 5, Gemarkung Debstedt, befindet sich Wald gemäß dem NWaldLG (auch Vorbehaltsgebiet Wald). Zudem ist das Flurstück 9/1 Flur 5, Gemarkung Debstedt, im Süden zum Teil bewaldet. Gemäß des Ziels der Raumordnung in Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 des RROP 2012 ist mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. Die geplante gewerbliche Baufläche hält den Abstand von 100 m oder mehr zu den Waldrändern nicht ein. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Einhaltung ausreichender Abstände zu den Waldrändern zu sichern, z.B. durch die Festsetzung von Baugrenzen. Soll die festzusetzende Bebauung bzw. Nutzung den Abstand von 100 m zum Waldrand unterschreiten, ist darzulegen, dass die geplante Bebauung, Nutzung sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt. Dazu ist die Wertigkeit des Waldes nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu ermitteln, darzustellen, inwiefern die geplante Bebauung bzw. Nutzung oder Bauleitplanung sich auf die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig von der Unterschreitung) auswirkt und die Abgrenzung des Waldrandes zu ermitteln und aufzuzeigen, ob durch diese Sachverhalte eine Betroffenheit des Waldrandes (siehe Definition „störend“ in dem Dokument „Hinweise zu der Beachtung des Ziels Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 RROP 2012“) vorliegt.

Spaden - Teilfläche 2 (TF 2):



Abbildung 6: Darstellung der TF 2 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

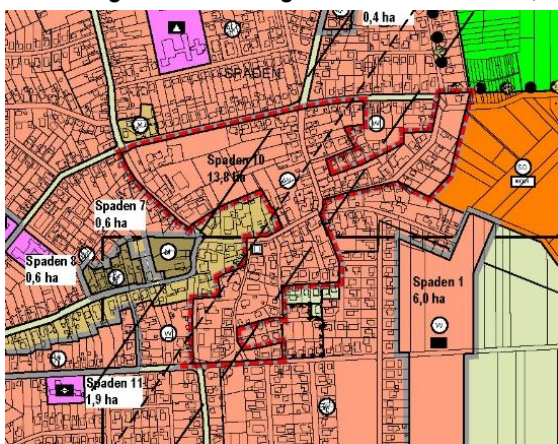
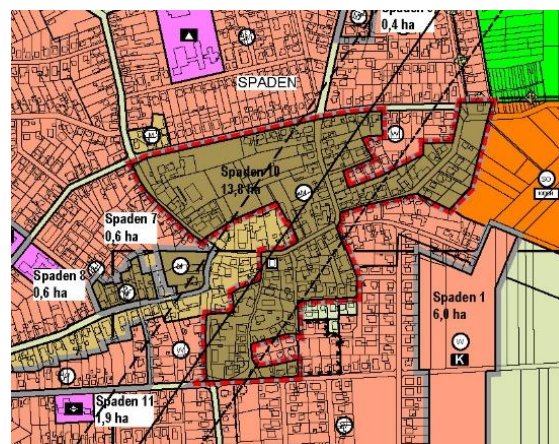


Abbildung 7+8: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	13,8 ha
Lage und Erschließung:	Zentral im Ortsteil Spaden; Leher Str., Deutsche Str., Wurthkampsweg, Tränke, Wehdener Str., Am Genor, Am Westerfeld, Schierholzweg, Am Kluswall, In den Hören, Blinkstraße, Am Genor ÖPNV: Bushaltestellen „Spaden Mitte“, „Deutsche Straße“ und „Wehdener Str.“
Nutzung:	Siedlungsfläche mit gemischten Nutzungen (Wohnen, landwirtschaftliche Hof- und Weideflächen, vereinzelt Dienstleistungen und Einzelhandel), denkmalgeschützte Kapelle an der „Leher Straße“
Umgebung:	Siedlungsfläche, im Norden und Süden vorrangig Wohnnutzung, Grundschule weiter nördlich, im Westen Mischgebiet mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Praxen, im Osten Campingplatz „Spadener See“

Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie im Ursprungs-FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung
Bisherige FNP-Darstellung:	13,8 ha Wohnbaufläche, nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse sowie eines Baudenkmals (Kapelle Klaus Spaden), In dem Ursprungs-FNP war die Fläche ursprünglich als „Gemischte Baufläche“ eingezeichnet.
Vorgesehene FNP-Darstellung:	13,8 ha gemischte Baufläche, nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse sowie eines Baudenkmals (Kapelle Klaus Spaden) Aufgrund der Hinweise im Rahmen der 68. FNP-Änderung hat die Gemeinde beschlossen, den gegenständigen Bereich wieder als "gemischte Baufläche" darzustellen (vgl. Kap. 1.2).
Ziele der Raumordnung:	Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Ortsteil Spaden = „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<u>Naturräumliche Einheit:</u> Cuxhaven-Bremerhavener Geest (=Hohe Lieth) <u>Biototyp:</u> Siedlungsfläche <u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt Kulturgeprägte Siedlungselemente und -strukturen = Stadt, Flecken <u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol unbebaute Fläche im Norden der TF = Boden mit sehr hoher Winderosionsfähigkeit <u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF <u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen sowie auf der unbebauten landwirtschaftlichen Fläche die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gem. Textteil; Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen)

	<p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
Landschaftsbild:	Durch Nutzung als Siedlungsfläche innerhalb und außerhalb der Fläche bereits beeinträchtigt.
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Bis zur 68. FNP-Änd. war bereits eine gemischte Baufläche festgesetzt.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Innenbereich, durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind weiterhin nur für den Ort verträgliche Nutzungen möglich, keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kapelle

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegt die TF 2 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Dem Ortsteil Spaden wird lediglich eine „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugewiesen. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Spaden - Teilfläche 3 (TF3):

Abbildung 9: Darstellung der TF 3 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

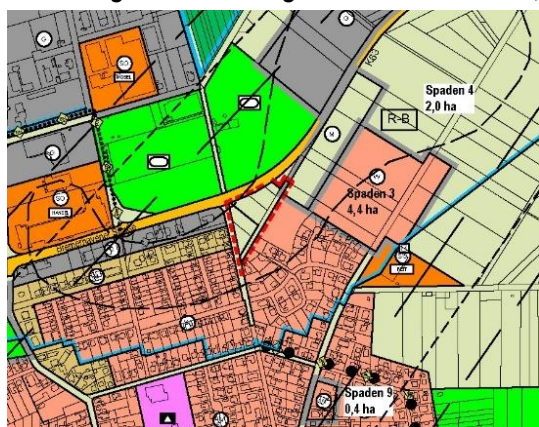
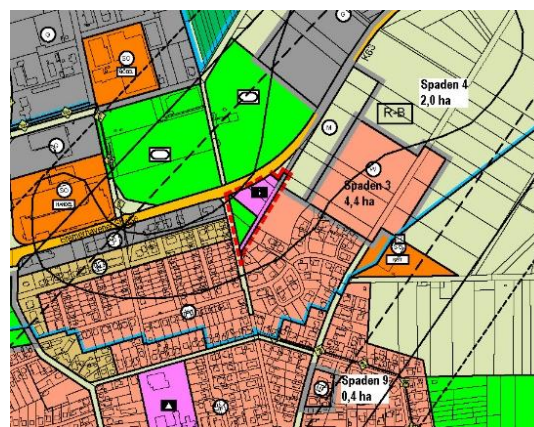


Abbildung 10+11: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	0,9 ha
Lage und Erschließung:	Im Norden des Ortsteils Spaden; Bremerhavener Str. und Meersenweg ÖPNV: Bushaltestelle „Weißdornweg“
Nutzung:	Nordöstlicher Teil: Kindertagesstätte, südwestlicher Teil: Grünfläche mit teilweise Baumbestand.
Umgebung:	Wohngebiet im Südosten, Süden und Südwesten, im Westen gewerbliche Nutzungen, im Norden Sportplatzanlagen
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung der bereits im Bebauungsplan Nr. 104 „Kita am Meersenweg“ festgesetzten und errichteten Kindertagesstätte sowie der vorhandenen Grünfläche
Bisherige FNP-Darstellung:	0,9 ha Fläche für die Landwirtschaft, nachrichtlich übernommenes Rohstoffsicherungsgebiet, Hoch- und Tiefbau

Vorgesehene FNP-Darstellung:	0,6 ha Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte, 0,3 ha Grünfläche, nachrichtlich übernommenes Rohstoffsicherungsgebiet, Hoch- und Tiefbau
Ziele der Raumordnung:	Lage innerhalb eines „Vorranggebiets Trinkwassergewinnung“
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Cuxhaven-Bremerhavener Geest (=Hohe Lieth)</p> <p><u>Biotoptyp:</u> Ackerfläche, mittlerweile Siedlungsfläche</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Plaggenesch Boden mit sehr hoher Winderosionsfähigkeit</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasser-rate</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Berücksichtigung der allgemeinen landwirtschaftlichen Anforderungen gem. Textteil; Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen)</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 775 bis 800 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
Landschaftsbild:	Durch Nutzung als Siedlungsfläche innerhalb und außerhalb der Fläche bereits beeinträchtigt. Davon ausgenommen ist die Grünfläche, die im Vergleich zur Siedlungsfläche naturbelassener, jedoch aber ebenfalls durch anthropogene Nutzung geprägt ist.
Immissionsschutz:	Wurde bereits auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage am Rand, aber innerhalb der Ortslage; keine Beeinträchtigung, da Lage an sehr heterogen bebauter Durchgangsstraße.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegt die TF 3 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete, mit Ausnahme eines „Vorranggebiets Trinkwassergewinnung“. Gemäß dem Textteil des RROP 2012 müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dem stehen die geplanten Darstellungen der 69. FNP-Änderung nicht entgegen. Dem Ortsteil Spaden wird zudem eine „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugewiesen. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Sellstedt - Teilfläche 4 (TF 4)

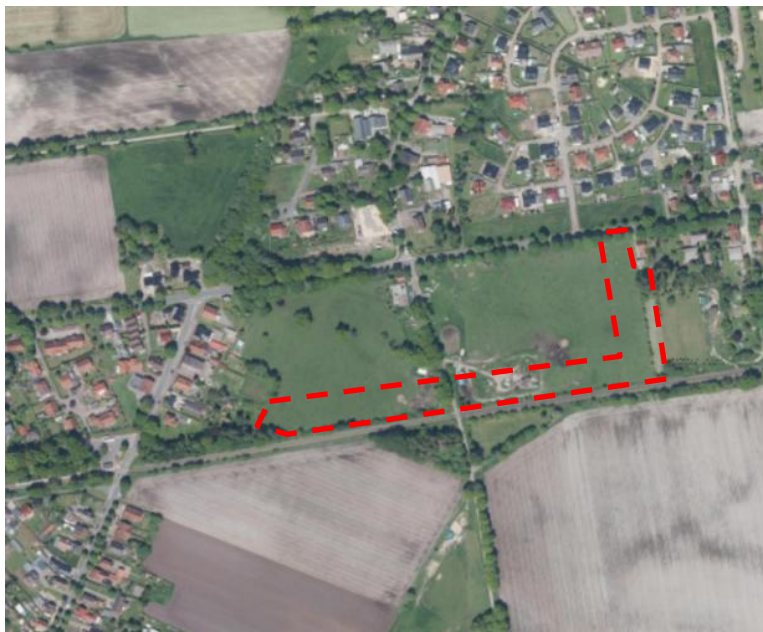


Abbildung 12: Darstellung der TF 4 im Luftbild, o.M., Quelle: GoogleEarth

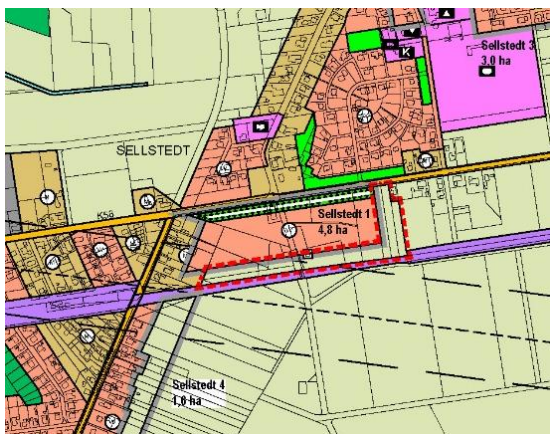
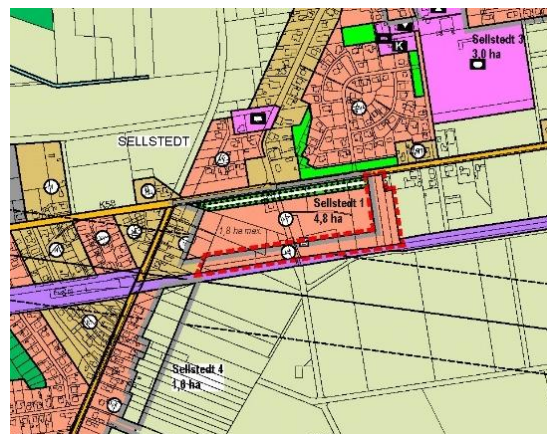


Abbildung 13+14: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	2,7 ha
Lage und Erschließung:	In der Mitte des Ortsteils Sellstedt, Geestensether Str. ÖPNV: Bushaltestellen „Bahnhofstraße“ und „Bahnhof“ sowie der Bahnhof Sellstedt
Nutzung:	Weidefläche, zum Teil Lagerfläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftsweg führt in Nordsüd-Richtung hindurch.
Umgebung:	Bahnstrecke im Süden, Wohngrundstücke im Westen, landwirtschaftliche Fläche im Norden und Osten, Wohngebiet im Norden, Hofanlagen im Osten,
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung einer Wohnbaufläche zur Vergrößerung der bereits dargestellten Wohnbaufläche, hierdurch wird das Übrigbleiben einer sehr schmalen Restfläche für die Landwirtschaft verhindert. So kann die Fläche im Zug einer zukünftigen Wohngebietsentwicklung sinnvoll mit einbezogen werden, bspw. zur

	Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnstrecke, für die Entwässerung, für, dem Wohngebiet zugeordneten, Spielplatz- und Grünflächen sowie für Ausgleichsmaßnahmen.
Bisherige FNP-Darstellung:	2,7 ha Fläche für die Landwirtschaft, nachrichtlich übernommenes Bodendenkmal auf der Grenze der Teilfläche sowie nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse
Vorgesehene FNP-Darstellung:	2,7 ha Wohnbaufläche, nachrichtlich übernommenes Bodendenkmal sowie nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse
	Für den Bereich der TF 4 sowie des nördlich anschließenden Bereichs wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 121 "Südlich der Geestensether Straße" aufgestellt und als Satzung beschlossen. Dieser umfasst auch die hier gegenständliche Fläche, die mit der Aufnahme in diese FNP-Änderung planungsrechtlich abgesichert wird.
Ziele der Raumordnung:	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest</p> <p><u>Biotoptyp:</u> Artenarmes Intensivgrünland</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = mittel Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = mittel Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = mäßig eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol Boden mit sehr hoher Winderosionsfähigkeit Bodenkundliche Feuchtstufe = schwach trocken Natürliche Standortproduktivität = sehr gering</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasser-rate Boden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Berücksichtigung der allgemeinen landwirtschaftlichen Anforderungen gem. Textteil; Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (vor Winderosion, Verschlämmung, Verdichtung, Torfsetzung und -sackung, Nitratauswaschung und/oder Phosphatauswaschung) <u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p>

	<u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s
Landschaftsbild:	Überwiegend unbebaut mit Baumreihen am Rand, Anthropogene Vorprägung durch landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.
Immissionsschutz:	Durch die Vergrößerung der bestehenden Wohnbaufläche wird die Verkehrsbelastung auf die umliegenden Straßen, vorwiegend die Geestensether Str., zunehmen. In der direkten Umgebung befinden sich lediglich im Nordosten (Hofanlage) und im Westen (Wohngebäude) im direktem Umfeld Nutzungen, die von der geplanten Wohnbaufläche beeinflusst werden könnten. Durch die südlich angrenzende Bahnstrecke ist mit Lärmemissionen zu rechnen, die auf das Gebiet einwirken. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Außenbereich, aber innerhalb der Ortsgrenzen. Bislang überwiegend unbebaute Fläche. Das Bodendenkmal ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu beachten.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Bei der geplanten Neudarstellung handelt es sich um eine Arrondierung eines bereits im B-Plan Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ festgesetzten Baugebietes, der in der Satzung als „Fläche für Versorgungsanlagen – Photovoltaik auf Lärmschutzwand/Lärmschutzwand“ festgesetzt wurde. Da sich durch die geplante Neudarstellung das Planungskonzept des B-Plans nicht ändert, werden

Im RROP 2012 Landkreis Cuxhaven wird die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß dem Textteil zum RROP sollen „alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden“. Da in diesem Bereich keine Überlagerung mit einem „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ dargestellt ist, gilt im Zuge der Abwägung die Vorgaben für das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Durch die rechtskräftige 68. FNP-Änd. ist innerhalb des nordwestlichen Gebiets, dass durch die TF 4 eingerahmt wird, die Planung einer Wohnbebauung bereits möglich. Demnach wird bei der Umsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans die Flächen der TF 4 als schmaler Streifen zwischen zukünftiger Wohnbebauung und der angrenzenden Bahntrasse übrigbleiben. Eine Beeinträchtigung dieser landwirtschaftlichen Fläche nach dem Punkt 3.2.1.1.03 hat somit planungsrechtlich bereits stattgefunden. Auf Grund, der ungünstig zu bewirtschaftenden Restflächen, ist eine Inanspruchnahme der hier übrigen Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft in Anbetracht der Verhinderung einer Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen an einer anderen Stelle nur folgerichtig und kann mit den Vorgaben und Zielen des RROP 2012 als vereinbar gelten.

Auf dem Flurstück 5, Flur 123, Gemarkung Sellstedt, befindet sich Wald gemäß dem NWaldLG. Gemäß des Ziels der Raumordnung in Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 des RROP 2012 ist mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. Die geplante Wohnbaufläche hält den Abstand von 100 m oder mehr zu dem Waldrand nicht ein. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage der Änderung des Flächennutzungsplans nördlich der Bahnschienenstrecke die Änderung des Flächennutzungsplans sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt. Somit kann der Abstand von 100 m zum Waldrand, bezogen auf das in Rede stehende Ziel der Raumordnung, unterschritten werden. Das Ziel der Raumordnung im Kapitel 3.2.1.2 Ziffer 05 Satz 2 RROP 2012 findet dann keine Anwendung.

Wehdel - Teilfläche 5 & 6 (TF 5 & 6)



Abbildung 15: Darstellung der TF 5 & 6 im Luftbild, o.M., Quelle: GoogleEarth

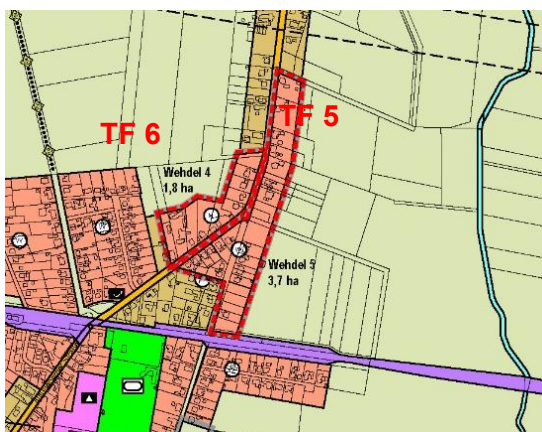
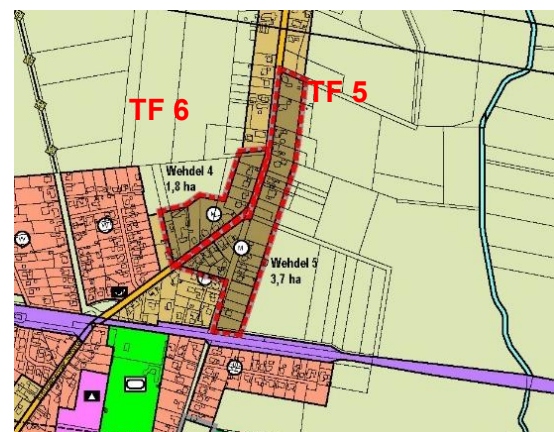


Abbildung 16+17: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	TF 5: 3,7 ha TF 6: 1,8 ha Summe: 5,5 ha
Lage und Erschließung:	Nordöstlicher Ortsrand; Altluneberger Str., Grovestraße ÖPNV: Bus/Bahn: Bahnhof Wehdel
Nutzung:	Siedlungsfläche mit gemischten Nutzungen (Wohnen, landwirtschaftliche Hof- und Weideflächen)
Umgebung:	Siedlungsfläche im Westen und Südwesten sowie im Norden, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten sowie im Osten, Bahnstrecke im Süden

Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie im Ursprungs-FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung.
Bisherige FNP-Darstellung:	Insg. 5,5 ha Wohnbaufläche
Vorgesehene FNP-Darstellung:	Insg. 5,5 ha gemischte Baufläche
Ziele der Raumordnung:	Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete, bis auf zwei nicht Grundstücksteile innerhalb der TF 5, die innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ liegen.
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest</p> <p><u>Biototyp:</u> Siedlungsfläche, in kleineren Teilen Artenarmes Grünland und Acker</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering bis mittel (Bereich mit „mittel“ ist mittlerweile überwiegend bebaut) Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = mittel bis hoch (Bereich mit „mittel“ ist mittlerweile überwiegend bebaut) Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = mäßig bis stark eingeschränkt (Bereich mit „mäßig eingeschränkt“ ist mittlerweile überwiegend bebaut)</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol unbebaute Flächen weisen eine sehr hoher Winderosionsfähigkeit auf</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF unbebaute Flächen = Böden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Ein Großteil der TF 5 liegt innerhalb des Rands eines Gebiets, das nach fachlichen Kriterien die Voraussetzungen für einen Naturpark (NP) gemäß § 34 NNatG erfüllt</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen) Bebaute Bereiche: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen</p>

	<p>unbebauten landwirtschaftlichen Fläche: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gem. Textteil; Neuschaffung von Gehölzstrukturen (in Teilbereichen) (in den Marschen kommt alternativ die Wiederherstellung bzw. Neuschaffung von Grabensystem und/oder von Beeten und Beetstrukturen in Betracht).</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
Landschaftsbild:	Durch Nutzung als Siedlungsfläche bereits beeinträchtigt.
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Bis zur 68. FNP-Änd. war bereits eine gemischte Baufläche festgesetzt.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Innenbereich, durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind weiterhin nur für den Ort verträgliche Nutzungen möglich

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegen die TF 5 & 6 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete mit Ausnahme von zwei nicht raumbedeutsamen Flächenteile, die innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ liegen (TF 5). In der rechtskräftigen 68. FNP-Änd. werden die vorliegenden Flächen der TF 5 & 6 bereits als Siedlungsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die vorliegende Änderung innerhalb des TF 5 & 6 ändert somit lediglich die Art der baulichen Nutzung. Die kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gesehen werden.

Wehdel - Teilfläche 7 (TF 7)

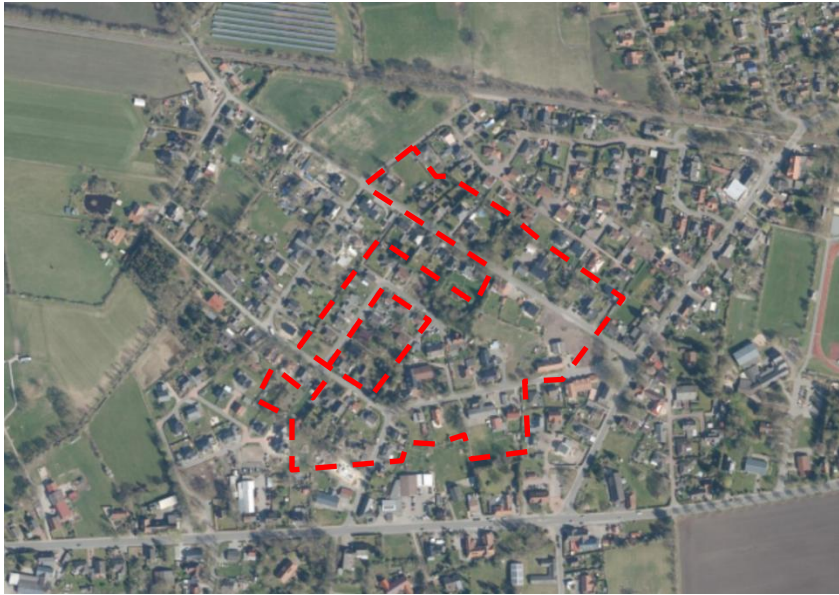


Abbildung 18: Darstellung der TF 7 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

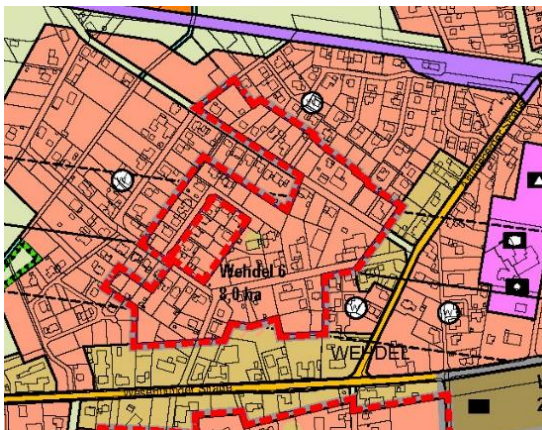
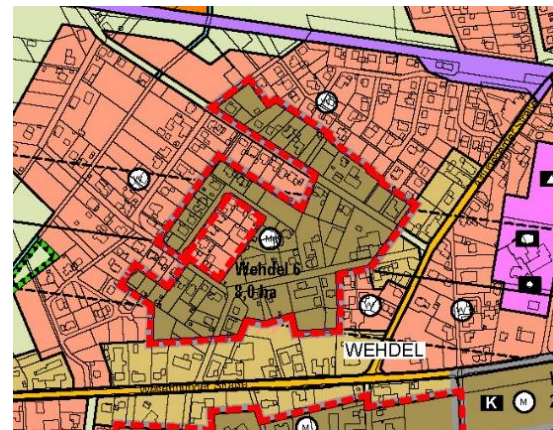


Abbildung 19+20: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	7,1 ha
Lage und Erschließung:	Innenbereich von Wehdel; Moorteilsweg, Raiffeisenstraße, Am Flatt, Am Sande, ÖPNV: Bus/Bahn: Bahnhof Wehdel
Nutzung:	Siedlungsfläche mit gemischten Nutzungen (Wohnen, landwirtschaftliche Höfe)
Umgebung:	Siedlungsfläche im Westen und Südwesten sowie im Norden, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten sowie im Osten, Bahnstrecke im Süden
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie im Ursprungs-FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung.

Bisherige FNP-Darstellung:	7,1 ha Wohnbaufläche, nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse
Vorgesehene FNP-Darstellung:	7,1 ha gemischte Baufläche, nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse Aufgrund der Hinweise im Rahmen der 68. FNP-Änderung hat die Gemeinde beschlossen, den gegenständigen Bereich wieder als "gemischte Baufläche" darzustellen (vgl. Kap. 1.2).
Ziele der Raumordnung:	Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest <u>Biotoptyp:</u> Siedlungsfläche <u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt <u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol, Plaggenesch <u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF <u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffinträgen) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen <u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a <u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s
Landschaftsbild:	Durch Nutzung als Siedlungsfläche bereits beeinträchtigt.
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Bis zur 68. FNP-Änd. war bereits eine gemischte Baufläche festgesetzt.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Innenbereich; durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind weiterhin nur für den Ort verträgliche Nutzungen möglich.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegt die TF 7 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Wehdel - Teilfläche 8 (TF 8)

Abbildung 20: Darstellung der TF 8 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

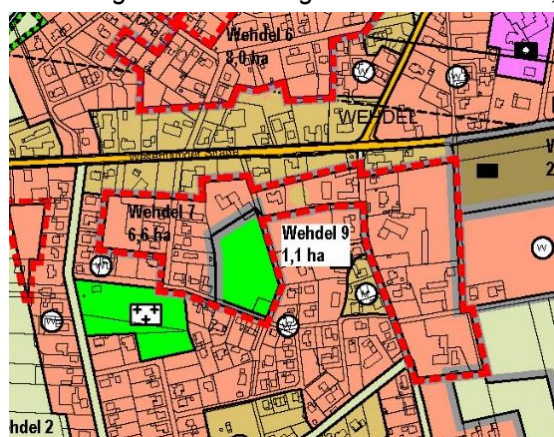
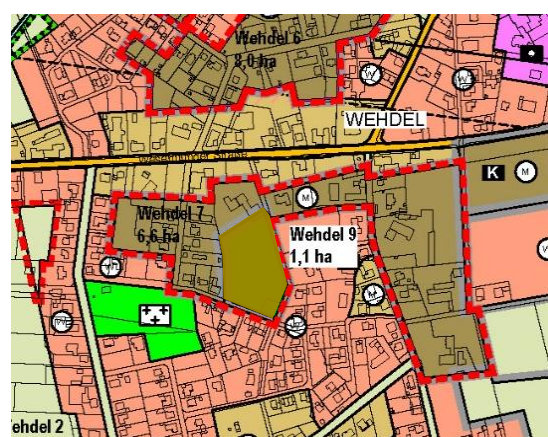


Abbildung 21+22: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	7,7 ha
Lage und Erschließung:	Innenbereich im südlichen Teil vom Ortsteil Wehdel; Silbersee- straße, In der Gatz, Erlenweg, Friedhofsallee
Nutzung:	ÖPNV: Bus/Bahn: Bahnhof Wehdel + Bus: Abzw. Altluneberg Siedlungsfläche mit gemischten Nutzungen (Wohnen, landwirt- schaftliche Höfe und Weideland)
Umgebung:	Siedlungsfläche, im Westen landwirtschaftliche Fläche
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie schon überwiegend im Ursprungs-FNP dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung be- zogen auf die Bebauung und Nutzung, durch den Einbezug der

	Grünfläche wird eine Baulücke im Innenbereich mit in die Darstellung einbezogen.
Bisherige FNP-Darstellung:	6,6 ha Wohnbaufläche, 1,1 ha Grünfläche (68. FNP-Änderung)
Vorgesehene FNP-Darstellung:	7,7 ha gemischte Baufläche Aufgrund der Hinweise im Rahmen der 68. FNP-Änderung hat die Gemeinde beschlossen, den gegenständigen Bereich wieder als "gemischte Baufläche" darzustellen (vgl. Kap. 1.2).
Ziele der Raumordnung:	Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest <u>Biotoptyp:</u> Siedlungsfläche <u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt <u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol <u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF <u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen <u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a <u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s
Landschaftsbild:	Durch Nutzung als Siedlungsfläche bereits beeinträchtigt. Weidefläche ist in Richtung Osten, Süden und Westen durch eine großkronige Baumreihe eingefasst.
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Bis zur 68. FNP-Änd. war, bereits eine gemischte Baufläche

	festgesetzt. Die Flächen sind, bis auf die besagte einbezogene Grünfläche schon überwiegend bebaut.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage im Innenbereich; durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind weiterhin nur für den Ort verträgliche Nutzungen möglich.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegt die TF 8 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung verweisen.

Hinsichtlich des Ziels der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012), dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen hat, wird darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um die Neuausweisung eines Siedlungsbereiches, sondern um die Anpassung einer Nutzungsart an den Bestand handelt. Insoweit ist nicht davon auszugehen, dass die Maßstäbe der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung durch die gegenständige Planung beeinträchtigt wird.

Wehdel - Teilfläche 9 & 10 (TF 9 & 10)



Abbildung 23: Darstellung der TF 8 & 9 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

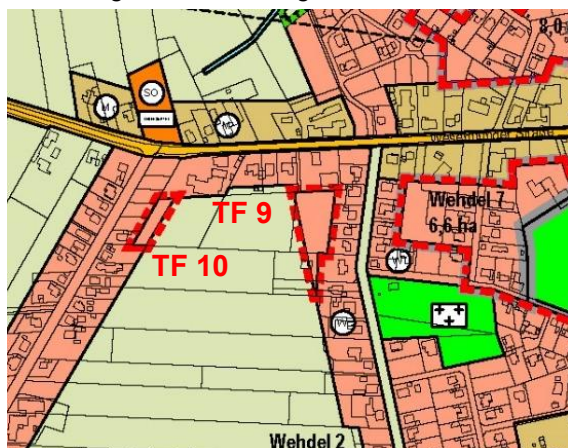
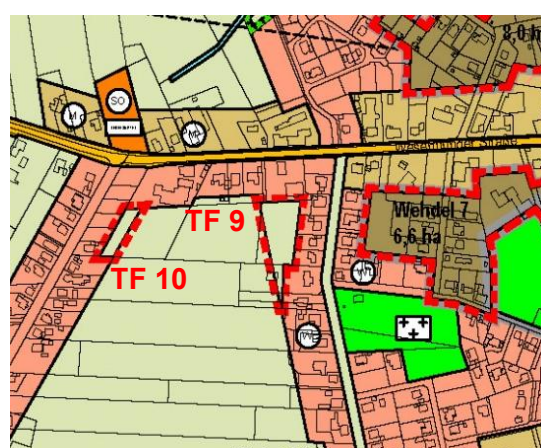


Abbildung 24+25: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	TF 9: 0,4 ha TF 10: 0,1 ha Summe: 0,5 ha
Lage und Erschließung:	Südwestlicher Ortsrand von Wehdel; An d. Wurth, Rohrstraße, Wesermünder Str. ÖPNV: Bus/Bahn: Bahnhof Wehdel + Bus: Abzw. Altluneberg
Nutzung:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (TF 9: Weideland, TF 10: Hoffläche)
Umgebung:	Siedlungsfläche im Westen, Norden, Osten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und zwischen den TF
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe

Bisherige FNP-Darstellung:	Insg. 0,5 ha Wohnbaufläche
Vorgesehene FNP-Darstellung:	Insg. 0,5 ha Flächen für die Landwirtschaft
Ziele der Raumordnung:	Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest</p> <p><u>Biotoptyp:</u> Siedlungsfläche, Grünsaat-Einsaat und Acker</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol unbebaute Flächen weisen eine auf Grund der Ackernutzung sehr hohe Winderosionsfähigkeit auf</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasser-rate Böden mit auf Grund der Ackernutzung sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen) Bebaute Bereiche: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen unbebaute landwirtschaftlichen Flächen: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gem. Textteil und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (vor Winderosion, Verschlammung, Verdichtung, Torfsetzung und -sackung, Nitratauswaschung und/oder Phosphatauswaschung)</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>

Landschaftsbild:	Durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Weideland und Hoffläche).
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die geplante Nutzung findet bereits auf den Flächen statt. Landwirtschaftliche Emissionen sind ortstypisch und zu tolerieren.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Außenbereichslage, Ortsbild und Wirkung von Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegen die TF 9 & 10 außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Wehdel – Teilfläche 11 (TF 11)



Abbildung 26: Darstellung der TF 8 & 9 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

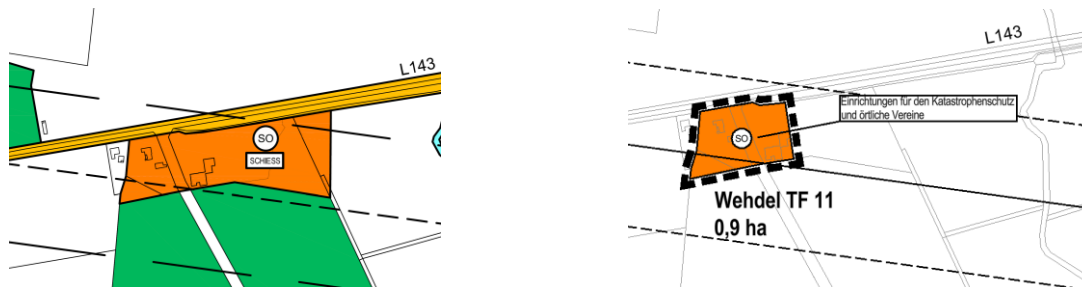


Abbildung 27+28: Wirksame Darstellung FNP, o.M. Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	0,9 ha
Lage und Erschließung:	Östlicher Ortsrand von Wehdel; südlich der Wesermünder Str.
Nutzung:	Wohnen, Vereinsgebäude, Freifläche, Wald
Umgebung:	Siedlungsfläche im Westen, Süden und Osten Wald, im Norden überregionale Verkehrsanlage
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung von Flächen für den Katastrophenschutz und für die örtlichen Vereine wie DLRG
Bisherige FNP-Darstellung:	Insg. ca. 2,3 ha Sondergebiet „Schießanlage“
Vorgesehene FNP-Darstellung:	Insg. ca. 0,9 ha Sondergebiet „Einrichtungen für den Katastrophenschutz und örtliche Vereine“
Ziele der Raumordnung:	Lage am Rand eines Vorsorgegebiets bzw. im Weiteren eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft

<p>Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):</p>	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest</p> <p><u>Biotoptyp:</u> Siedlungsfläche, Wiesenfläche, Wald im Osten</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol unbebaute Flächen weisen eine auf Grund der Ackernutzung sehr hohe Winderosionsfähigkeit auf</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasser-rate Böden mit auf Grund der Ackernutzung sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen) Bebaute Bereiche: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungsflächen</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
<p>Landschaftsbild:</p>	<p>Durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Verinsgebäude).</p>
<p>Immissionsschutz:</p>	<p>Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die geplante Nutzung findet bereits auf den Flächen statt.</p>
<p>Ortsbild, Denkmalschutz:</p>	<p>Außenbereichslage, Ortsbild und Wirkung von Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.</p>

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven wird die TF 11 teilweise durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft berührt. Südlich grenzt eine Vorranggebiet Natur und Landschaft an. Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, kann die Änderung der Nutzung als mit den Vorgaben des RROP 2012 vereinbar gesehen werden. Neue bauliche

Anlagen, insbesondere für den Katastrophenschutz, sind nur im Bereich der bestehenden Bebauung vorgesehen.

Um einen Konflikt mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft zu vermeiden, wird das geplante Sondergebiet im Rahmen des Verfahrens um den östlichen Bereich verkleinert, sodass lediglich der bereits bebaute Bereich überplant wird und dieser auch lediglich hinsichtlich der Nutzungsart an die zukünftige Nutzungsstruktur (Katastrophenschutz, örtliche Vereine) angepasst wird.

Auf den Flurstücken 43, 47 (östlicher Bereich) und 49, Flur 10, Gemarkung Wehdel, befindet sich Wald gemäß dem NWaldLG (auch Vorbehaltsgebiet Wald). Gemäß des Ziels der Raumordnung in Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 des RROP 2012 ist mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, findet dieser Abstand keine Anwendung (Bestandsschutz). Erweiterungen im Anschluss dieser Bebauung unterschreitet zwar den raumordnerischen Abstand, kann aber aufgrund der baulichen Vorprägung des gesamten Areals als vertretbar angesehen werden, zumal die zukünftige Nutzung im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Durch die Reduzierung der Baufläche kann sichergestellt werden, dass zumindest ein Abstand zum Wald von ca. 45m eingehalten wird. Die geplante gewerbliche Baufläche hält den Abstand von 100 m oder mehr zu den Waldrändern nicht ein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Waldrand sicherzustellen. Hierbei ist bei der Antragstellung darzulegen, dass die geplante Bebauung, Nutzung sich nicht störend auf den Waldrand auswirkt. Dazu ist die Wertigkeit des Waldes nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu ermitteln, darzustellen, inwiefern die geplante Bebauung bzw. Nutzung sich auf die Wertigkeit des Waldes (in einem Untersuchungsraum abhängig von der Unterschreitung) auswirkt und die Abgrenzung des Waldrandes zu ermitteln und aufzuzeigen, ob durch diese Sachverhalte eine Betroffenheit des Waldrandes (siehe Definition „störend“ in dem Dokument „Hinweise zu der Beachtung des Ziels Ziffer 05 Satz 2 Kapitel 3.2.1.2 RROP 2012“) vorliegt.

Geestenseth - Teilfläche 12 (TF 12)

Abbildung 29: Darstellung der TF 12 im Luftbild, o.M., Quelle: LGLN

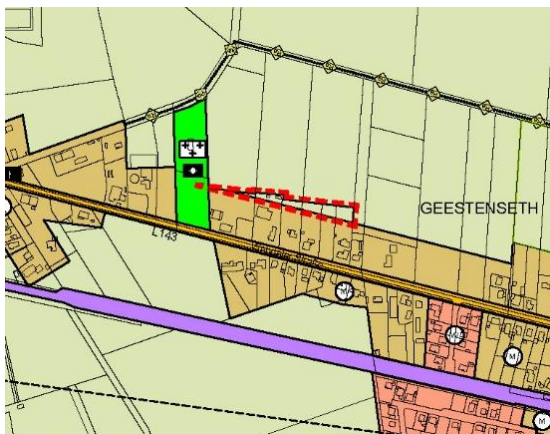
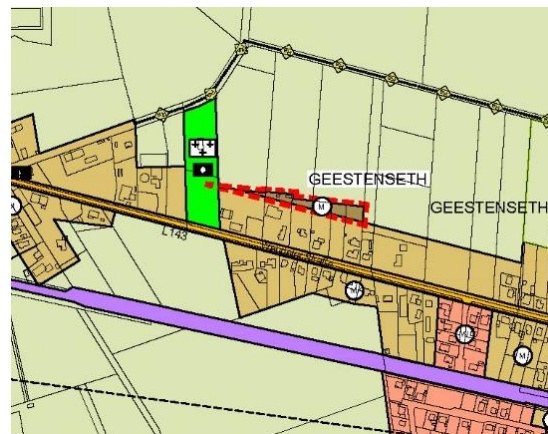


Abbildung 30+31: Wirksame Darstellung FNP, o.M.



Vorgesehene Neudarstellung FNP, o.M.

Größe:	0,3 ha
Lage und Erschließung:	Nördlicher Ortsrand von Geestenseth, östlich des Friedhofs; Wehdeler Str. ÖPNV: Bus/Bahn: Bahnhof Geestenseth + Bushaltestelle Feuerwehr
Nutzung:	Gartenflächen, Reiterhof-Flächen
Umgebung:	Siedlungsfläche im Süden, Friedhofsfläche im Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten.
Allgemeines Entwicklungsziel:	Planerische Sicherung einer gemischten Baufläche zur Angleichung an die tatsächliche Nutzung sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe.

Bisherige FNP-Darstellung:	0,3 ha Flächen für die Landwirtschaft
Vorgesehene FNP-Darstellung:	0,3 ha Gemischte Baufläche
Ziele der Raumordnung:	außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete
Naturschutz und Landschaftspflege (gem. LRP 2000):	<p><u>Naturräumliche Einheit:</u> Loxstedt-Beverstedter Geest</p> <p><u>Biotoptyp:</u> Siedlungsfläche</p> <p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u> Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = gering Defizite hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = hoch Einstufung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft = stark eingeschränkt</p> <p><u>Boden:</u> Bodentyp = Pseudogley-Podsol</p> <p><u>Grundwasser:</u> Grundwasserstand = > 200 cm unter GOF</p> <p><u>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft:</u> Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers (vor Übernutzung des Grundwasserdargebots und/oder Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie und Gewerbeflächen Verzicht auf Siedlungserweiterung in Bereiche nördlich und östlich der TF.</p> <p><u>Mittlere jährliche Niederschlagssumme:</u> 750 bis 775 mm/a</p> <p><u>Mittlere Windgeschwindigkeiten:</u> 5,00 bis 5,50 m/s</p>
Landschaftsbild:	Durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Garten- und Hofflächen).
Immissionsschutz:	Durch die Änderung der Darstellung werden keine Vorhaben zulässig, von denen eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die geplante Nutzung findet bereits auf den Flächen statt. Emissionen von Höfen zur Landwirtschaft und Tierhaltung sind ortstypisch und zu tolerieren.
Ortsbild, Denkmalschutz:	Lage am Ostrand, Ortsbild und Wirkung von Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Abwägung der raumordnerischen Belange:

Gemäß dem RROP 2012 Landkreis Cuxhaven liegt die TF 12 knapp außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Die vorliegende Planung kann somit als an die Vorgaben des RROP 2012 angepasst gelten.

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung verweisen.

Hinsichtlich des Ziels der Raumordnung (Kapitel 2.1 Ziffer 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012), dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen hat, wird darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um die Neuausweisung eines Siedlungsbereiches, sondern um die Anpassung einer Nutzungsart an den Bestand handelt. Insoweit ist nicht davon auszugehen, dass die Maßstäbe der raumordnerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung durch die gegenständige Planung beeinträchtigt wird.

5 Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

5.1 Verkehrliche Anbindung

Anbindung an Kreis-/Landesstraßen

Wehden - Teilfläche 1: Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Landesstraße 120. Die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß § 24 NStrG sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen einzuhalten. Neue Zufahrten zur L 120 sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen grundsätzlich nicht zulässig.

Die Gemeinde hatte bereits im Vorfeld der vorliegenden FNP-Änderung mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Stade eine Abstimmung bezüglich der Anbindung des geplanten Gewerbegebietes in Wehden über die L 120 aufgenommen. Seinerzeit wurde abgestimmt, dass eine Anbindung unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Im Rahmen der anschließenden konkreten Bebauungsplanung soll im Zuge der Konzepterstellung die Umsetzung der Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz abgestimmt werden.

Seitens des Straßenbaulastträgers wurde bestätigt, dass einer Anbindung der geplanten Gewerbestraße an die L 120 bei Berücksichtigung nachfolgender Vorgaben grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Die Anbindung erfolgt in dem vorgesehenen Punkt (vorhandene Gemeinestraße) rechtwinklig an die L 120.

Der Knotenpunkt erfolgt unter Berücksichtigung der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen).

Die skizzierte Art der Anbindung ist so allerdings nicht regelkonform. Entsprechend RAL kann die Anbindung gemäß Bild 75 (EKL3/EKL4 ohne LSA) mit Linksabbiegespur und Tropfen, unter Bevorrechtigung der Radfahrer über die Planstraße, geplant werden.

Sofern eine 2-spurige (links/rechts) Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet aufgrund der Verkehrsbelastung erforderlich wird, ist das aus meiner Sicht möglich.

Die Anbindung sollte bereits in die Bauleitplanung mit Skizze und Beschreibung aufgenommen werden. Die gesamte Fläche der Linksabbiegespur sollte zur planungsrechtlichen Absicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Für den Knotenpunkt wird dann nach Abschluss der Bauleitplanung eine Verwaltungsvereinbarung, in der sämtliche Detailfragen geregelt werden, erforderlich.

Die anfallenden Mehrunterhaltungskosten sind neben den Planungs- und Baukosten von der Gemeinde zu tragen.“

Sellstedt – Teilfläche 4: Die Fläche grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die L143.

Wehdel – Teilfläche 11: Das Gebiet grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Landesstraße 143. Die Anbauverbots- und Beschränkungszone gemäß § 24 NStrG sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen einzuhalten. Neue Zufahrten zur L 143 sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen grundsätzlich nicht zulässig.

Das vorgesehene Grundstück verfügt jedoch bereits über eine genehmigte Zufahrt zur L 143. Eine weitere Zufahrt ist nicht vorgesehen.

Nähe zu Autobahnen

In der Ortschaft Wehden hat das Vorhaben an der dichtesten Stelle einen Abstand von rund 470 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 27 bzw. der zugehörigen Anschlussstelle Debstedt. Seitens der Autobahn GmbH wurden daher keine Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Jedoch darf durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 27 nicht beeinträchtigt werden.

In der Ortschaft Spaden hat das Vorhaben an der dichtesten Stelle einen Abstand von rund 700 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 27 bzw. der zugehörigen Anschlussstelle Bremerhaven-Überseehäfen. Seitens der Autobahn GmbH wurden daher keine Vorbehalte gegen die Planung geäußert.

Von der Bundesautobahn A 27 gehen Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wehden - Teilfläche 1: Für die Teilfläche 1 ist aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs festzustellen, dass sich in ihrer Nähe die Haltestelle „Debstedt Rosenberg“ befindet, welche durch die Linie 525 (Bad Bederkesa – Bremerhaven, Bahnhof Lehe) bedient wird. Die Linie bietet eine verlässliche Anbindung, und die Haltestelle ist von der Teilfläche aus fußläufig gut erreichbar. Da sich im Umfeld der Teilfläche abgesehen von der Autobahn keine weiteren Nutzungen wie Wohn- oder Gewerbegebiete befinden, ist die bestehende ÖPNV-Erschließung als ausreichend zu bewerten.

Spaden - Teilfläche 2: Die Teilfläche 2 verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung, da sich hier die Haltestellen „Spaden Mitte“, „Deutsche Straße“ und „Wehdener Straße“ befinden. Diese werden von der Linie 507 (Bremerhaven Bus, Schiffdorf – Bramel) bedient; zusätzlich wird die Haltestelle „Deutsche Straße“ durch die Linie 554 (Bad Bederkesa – Spaden – Bremerhaven (Bhf Lehe)) als Schulbus angefahren. Aufgrund dieser dichten Erschließung bestehen keine Bedenken.

Spaden - Teilfläche 3: Die Teilfläche 3 liegt in der Nähe der Haltestelle „Spaden Weißdornweg“, die ebenfalls durch die Linie 507 (Bremerhaven Bus, Schiffdorf – Bramel) bedient wird.

Sellstedt - Teilfläche 4: Für die Teilfläche 4 ist festzuhalten, dass sich in ihrer Umgebung die Haltestelle „Sellstedt Bahnhofstraße“ befindet, die von den Schulbuslinien 568 (Geestenseth – Wehdel – Sellstedt – Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel – Sellstedt – Schiffdorf) bedient wird.

Wehdel - Teilflächen 5, 6 und 7: Die Teilflächen 5, 6 und 7 sind über die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Bahnhof“ an den ÖPNV angebunden. Diese wird von den Schulbuslinien 566 (Beverstedt – Wollingst – Geestenseth), 567 (Beverstedt – Appeln – Frelsdorf – Geestenseth), 568 (Geestenseth – Wehdel – Sellstedt – Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel – Sellstedt – Schiffdorf) bedient.

Wehdel - Teilfläche 8: Die Teilfläche 8 ist ebenfalls über die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Bahnhof“ angebunden. Zusätzlich befindet sich in ihrer Nähe die Haltestelle „Altluneberg“, die von den Schulbuslinien 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) und 569 angefahren wird.

Wehdel - Teilflächen 9 und 10: Die Teilflächen 9 und 10 liegen unmittelbar an der Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Rohrstraße“, die durch die Schulbuslinien 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) und 569 (Wehdel - Sellstedt – Schiffdorf) bedient wird.

Wehdel - Teilfläche 11: Für die Teilfläche 11 gibt es in der direkten Umgebung keine Haltestelle. Da die Haltestelle „Wehdel (Schiffdorf) Abzw. Altluneberg“ in der Wesermünder Straße bereits zentral liegt und von den Schulbuslinien 568 und 569 bedient wird, besteht kein unmittelbarer Bedarf. Je nachdem, welche Nutzung dort vorgesehen ist, kann die Gemeinde jedoch prüfen, ob eine Verlegung der bestehenden Haltestelle Richtung Teilfläche 11 oder eine zusätzliche Haltestelle im Bereich der Grovestraße sinnvoll wäre.

Teilfläche 12: Für die Teilfläche 12 ist festzustellen, dass die nächstgelegene Haltestelle „Geestenseth (Schiffdorf) Feuerwehr“ ist, die von der Schulbuslinie 568 (Geestenseth - Wehdel - Sellstedt - Bramel – Schiffdorf) bedient wird.

5.3 Trinkwasserversorgung

Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass sich im Bereich der Teilfläche 1 in Wehden keine Trinkwasserleitungen befinden. Eine Trinkwasserversorgung wäre dort nicht gewährleistet.

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) und § 1a BauGB.

Im Folgenden werden ausschließlich diejenigen Teilflächen in die Umweltprüfung einbezogen, die im Rahmen der vorliegenden Planung erstmals einer planungsrechtlichen Änderung unterliegen. Dies sind die TF 1 in der Ortschaft Wehden, die TF 4 in der Ortschaft Stellstedt und die TF 12 in der Ortschaft Geestenseth. Die TF 2, 5, 6, 7, 8 und 11 sind bereits durch wirksame Darstellungen als Bauflächen vorbereitet bzw. überplant. Eine Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung auf diesen Teilflächen begründet keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sodass hier aus Sicht der Gemeinde Schiffdorf auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Für die TF 3 in der Ortschaft Spaden ist bereits ein Bebauungsplan mit durchgeführter Umweltprüfung rechtswirksam (Bebauungsplan Nr. 104 „Kita am Meersenweg“), sodass die FNP-Änderung hier lediglich nachrichtlich erfolgt. Bei den TF 9 und 10 handelt es sich um Rücknahmen von Bauflächen, sodass hier ebenfalls keine Umweltprüfung erforderlich ist.

1.1 Ziele der 69. Flächennutzungsplan-Änderung

Als Grundlagen für die 69. Änderung des Flächennutzungsplans dienen einerseits die absehbaren zukünftigen Bedürfnisse, andererseits die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Hierbei hat die Einheitsgemeinde die folgenden Leitziele zu beachten: Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Klimaschutzes, Erhaltung und Entwicklung der Orts- und Landschaftsbilder sowie der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung. Als nachgeordnete Planungsebene hat die Einheitsgemeinde zudem die Pflicht, den FNP an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die jeweiligen Flächen werden im Folgenden zur Vereinfachung in Teilflächen (TF) unterteilt. In den folgenden Kapiteln werden die Themen für die jeweiligen TF abgearbeitet. Wenn zu einer TF nichts geschrieben ist, betrifft dies die TF nicht.

1.2 Darstellungen der 69. Flächennutzungsplan-Änderung

Die 69. FNP-Änderung umfasst die folgenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes:

Fläche Nr. / Bezeichnung	Flächen-größe	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Wehden TF 1	6,1 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Planerische Sicherung von gewerblichen Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Spaden TF 2 (keine Umweltsprüfung)	13,8 ha	Wohnbau-flächen	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie in der Urfassung des FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung	Gemischte Bauflächen

Fläche Nr. / Bezeichnung	Flächen- größe	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Spaden TF 3 (keine Um- weltprüfung)	0,9 ha	Fläche für die Landwirt- schaft	Planerische Sicherung der bereits im Be- bauungsplan Nr. 104 festgesetzten und errichteten Kindertagesstätte sowie der vorhandenen Grünfläche (Ausgleichsflä- che)	Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte (0,6 ha), Grünfläche (0,3 ha)
Sellstedt TF 4	2,7 ha	Fläche für die Landwirt- schaft	Planerische Sicherung einer Wohnbauflä- che zur Vergrößerung der bereits darge- stellten Wohnbaufläche, hierdurch wird das Übrigbleiben einer sehr schmalen Restfläche für die Landwirtschaft verhin- dert. So kann die Fläche im Zug einer zu- künftigen Wohngebietsentwicklung sinn- voll mit einbezogen werden, bspw. zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnstrecke, für die Entwässerung, für, dem Wohngebiet zugeordneten, Spielplatz- und Grünflächen sowie für Ausgleichsmaßnahmen.	Wohnbaufläche
Wehdel TF 5 (keine Um- weltprüfung)	3,7 ha	Wohnbau- flächen	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie in der Urfassung des FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung.	gemischte Baufläche
Wehdel TF 6 (keine Um- weltprüfung)	1,8 ha	Wohnbau- flächen	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie in der Urfassung des FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung.	gemischte Baufläche
Wehdel TF 7 (keine Um- weltprüfung)	7,1 ha	Wohnbau- flächen	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie in der Urfassung des FNP ursprünglich dargestellt) zur weiteren Gewährleistung einer dem Ort entsprechenden Entwicklung bezogen auf die Bebauung und Nutzung.	gemischte Baufläche
Wehdel TF 8 (keine Um- weltprüfung)	7,7 ha	Wohnbau- flächen (6,6 ha) Grünfläche (1,1 ha)	Planerische Sicherung von gemischten Siedlungsflächen (wie schon überwie- gende in der Urfassung des FNP ur- sprünglich dargestellt) zur weiteren Ge- währleistung einer dem Ort entsprechen- den Entwicklung bezogen auf die Bebau- ung und Nutzung, durch den Einbezug der Grünfläche wird eine Baulücke im In- nenbereich mit einbezogen.	gemischte Baufläche
Wehdel TF 9 (keine Um- weltprüfung)	0,4 ha	Wohnbau- flächen	Planerische Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung der Ent- wicklungsmöglichkeiten der örtlichen Be- triebe.	Flächen für die Land- wirtschaft
Wehdel TF 10 (keine Um- weltprüfung)	0,1 ha	Wohnbau- flächen	Planerische Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung der Ent- wicklungs-möglichkeiten der örtlichen Be- triebe.	Flächen für die Land- wirtschaft
Wehdel TF 11 (keine Um- weltprüfung)	0,9 ha	Sonderge- biet „Schieß- anlage“	Planerische Sicherung des Sondergebie- tes für den Katastrophenschutz und örtli- che Vereine	Sondergebiet

Fläche Nr. / Bezeichnung	Flächen-größe	Bestand / Bisherige Darstellung im FNP	Allgemeines Planungsziel	Geplante Darstellung im FNP
Geestenseth TF 12	0,3 ha	Flächen für die Landwirtschaft	Planerische Sicherung einer gemischten Baufläche zur Angleichung an die tatsächliche Nutzung sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe.	Gemischte Baufläche

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche der Änderungen umfasst ca. 44,6 ha. Hiervon entfallen ca. 10,2 ha auf die Ausweisung von neuen Bauflächen (Gewerbliche Baufläche in Wehden, Wohnbaufläche in Sellstedt, Gemischte Baufläche in Geestenseth). Bei etwa 33,9 ha handelt es sich um Änderungen der Nutzungsart (Umwandlung von Wohnbau- zu gemischter Baufläche). Bei 0,9 ha wird lediglich die konkrete Nutzungsart geändert (von Sondergebiet „Schießanlage“ in Sondergebiet „Einrichtungen für den Katastrophenschutz und örtliche Vereine“). Etwa 0,5 ha entfallen auf die Umwandlung von Bauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft.

Ortschaft		W	M	G	Land-wirtschaft	Grün-flächen	Gemein-bedarfs-flächen	Summe
Wehden	FNP-Bestand				-6,1			-6,1
	Planung			6,1				6,1
Spaden	FNP-Bestand	-13,8			-0,9			-14,7
	Planung		13,8			0,3	0,6	14,7
Sellstedt	FNP-Bestand				-2,7			-2,7
	Planung	2,7						2,7
Wehdel	FNP-Bestand	-19,2	-0,5			-1,1		-20,8
	Planung		20,3		0,5			20,8
Geestenseth	FNP-Bestand				-0,3			-0,3
	Planung		0,3					0,3
Bilanz		-30,3	33,9	6,1	-9,5	-0,8	0,6	0

1.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	Wehden TF 1: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Sellstedt TF 4: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft Geestenseth TF 12: Lage außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten	Betroffene Vorbehaltsgebiete werden nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt, Minimierung von Inanspruchnahmen von Freiräumen, Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, besonders ertragreicher Flächen, Minimierung der Inanspruchnahme besonders schützenswerter oder empfindlicher Böden, Erhalt kulturhistorisch wertvoller Strukturen (Gehölze), Beachtung der Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes,

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
		Minimierung der Beeinträchtigung wertvoller Gebiete und Erhalt wertvoller Gehölze, Keine Inanspruchnahme von Wald; möglichst Einhaltung des Waldabstands, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im weiteren Verlauf der Planung, Erstellung eines Umweltberichts
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<p><u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherung, Wiederherstellung sowie Neuschaffung einer den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechenden Anzahl, Größe, Ausprägung, Verbreitung, Verteilung im Raum und Vernetzung von Lebensräumen mit ihren jeweils charakteristischen Pflanzen- und Tierarteninventars als Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <p><u>Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung der Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft bzw. für das Natur- und Landschaftserleben <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung der Böden als Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <p><u>Schutzgut Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung von Menge und Qualität des Grundwassers als Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <p><u>Schutzgut Oberflächenwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung von Stillgewässern und Fließgewässern einschließlich der Auen mit einer naturnahen Gewässerstruktur und einer naturnahen Gewässergüte als naturraumtypisches Gewässersystem als Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <p><u>Schutzgut Luft und Klima</u></p> <p>Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung der Luft und des Klimas, insbesondere der luft- und klimarelevanten Landschaftsstrukturen, als Grundlage für klimatische Regulationsprozesse sowie der Qualität der Luft als Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p>	Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im weiteren Verlauf der Planung, Erstellung eines Umweltberichts

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt: bestehende Nutzungen, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven; artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (siehe Anlage)
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<ul style="list-style-type: none"> Wehden TF 1: In der Fläche selbst können voraussichtlich keine Habitate von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten beeinträchtigt werden. In den

	<p>angrenzenden Feldhecken können möglicherweise Habitats von Brutvögeln und möglicherweise auch von Fledermäusen beeinträchtigt werden. Auch können möglicherweise Leitstrukturen für Fledermäuse an den Feldhecken beeinträchtigt werden.</p> <p>Keine vorhabenbedingten Konflikte. Kein Verbotstatbestand Tötung von Individuen. Verbotstatbestand Störung wildlebender Tiere ist im westlichen und nördlichen Teil bei geringem Abstand zur Gebietsgrenze nicht auszuschließen während der Vogelbrutzeit (März bis Juli) und während des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse. Bauzeitenregelungen sind im Einzelfall nach Ermittlung und Überprüfung der zu dem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen und genutzten Lebensstätten festzulegen. Verbotstatbestand Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt aller Voraussicht nach nicht ein, wenn die o.g. Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sellstedt TF 4: Bei Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen werden im Bereich der Planfläche voraussichtlich keine Habitats von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten beeinträchtigt werden. Im Bereich der Feldhecken können potenziell Habitats von Brutvögeln, Fledermäusen oder Leitstrukturen von Fledermäusen beeinträchtigt werden. In der Planfläche befinden sich keine avifaunistisch wertvollen Bereiche. Vorhabenbedingte Konflikte durch Besichtigung der randlichen möglich. Verbotstatbestand zur Tötung von Individuen ist durch Erhalt der Feldhecken zu vermeiden. Verbotstatbestand Störung wildlebender Tiere während der Brutvogelzeit und des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse nicht auszuschließen. Bauzeitenregelungen sind im Einzelfall nach Ermittlung und Überprüfung und Überprüfung der zu dem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen und genutzten Lebensstätten festzulegen. Verbotstatbestand Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch Erhalt der Feldhecken und markanteren Einzelbäume zu vermeiden. • Geestenseth TF 12: Die vorhandenen Wallhecken und Gehölzstrukturen können möglicherweise als Habitats von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sein. Sie können potenziell Habitats von Brutvögeln, Fledermäusen oder Leitstrukturen von Fledermäusen aufweisen. Vorhabenbedingte Konflikte treten bei Beseitigung von Feldhecken, Wallhecken und Gehölzen auf. Verbotstatbestand Tötung von Individuen ist durch Erhalt der Gehölze mit Habitats, oder durch Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse vermeidbar. Verbotstatbestand Störung wildlebender Tiere ist während der Vogelbrutzeit (März bis Juli) und während des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse nicht von vornherein auszuschließen. Bauzeitenregelungen sind im Einzelfall nach Ermittlung und Überprüfung der zu dem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen und genutzten Lebensstätten festzulegen. Verbotstatbestand Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt aller Voraussicht nach nicht ein, wenn die o. g. Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale (zusammenfassend):</u> Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und betrieblichen Nutzungen haben die Flächen überwiegend eine stark eingeschränkte Bedeutung für Arten.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keinem Verlust von Lebensräumen für die jeweils betroffenen Arten. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder betriebliche Nutzung wäre die Artenvielfalt weiterhin eingeschränkt.</p>
<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	<p>Absehbar werden überwiegend nur ungefährdete Arten betroffen, die im Siedlungsraum häufig und allgemein verbreitet sind. Grundsätzlich sind Vorkommen von Gehölzbrütern (auch Gehölz-brütenden Fledermäusen) in vorhandenen Gehölzbeständen möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten sind auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Bei Inanspruchnahme von Flächen entstehen in der Regel auch neue Lebensräume in privaten Gärten und neu zu schaffenden Ortsrandeingrünungen. Die konkrete Bedeutung einzelner Bestände ist jeweils auf Ebene der Bebauungsplanung zu ermitteln.</p> <p>Im Ergebnis der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegenstehen. Die Planung ist somit aus Sicht des Artenschutzes realisierungsfähig.</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) • Verstöße gegen Artenschutzvorschriften können bei Beachtung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen werden • Die Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen ist bei den zukünftigen Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu konkretisieren • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Randeingrünung) • Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen und Einhaltung erforderlicher Abstände zu Gehölzen • Avifaunistische Gutachten im Rahmen Bebauungsplanung für die TF 1 und TF 4 als Grundlage für Aussagen zu Betroffenheiten und Auswirkungen auf Brutvögel und im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 BNatSchG erforderlich
Maßnahmen zum Ausgleich	<p>Bei Umsetzung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene kann ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere vermieden werden. Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.</p>

Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	<p>Pflanzenwelt: bestehende Nutzungen, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven, Biotopkartierung</p>
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und betrieblichen Nutzung und/oder der bestehenden Bebauung im Siedlungszusammenhang auf den Änderungsflächen überwiegend bereits eingeschränkt.</p> <p>Arten und Lebensgemeinschaften / Biotope:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: Acker (A), Strauch-Baumhecken (HFM) mit mittelalten bis alten Bäumen/Sträuchern, Strauchhecken (HFS) mit mittelalten bis alten Sträuchern, Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) mit alten Bäumen/Sträuchern – mittlere Bedeutung. • Sellstedt TF 4: Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL), Allee/Baumreihe (HBA) aus mittelalten Bäumen/Sträuchern, Strauchhecke (HFS) aus jungen Sträuchern, Ruderalgebüsch (BRU), Strauch-Baumhecken (HFM) mit mittelalten Bäumen/Sträuchern, Artenarmes Intensivgrünland (GI) – mittlere bis hohe Bedeutung. • Geestenseth TF 12: Hausgarten mit Großbäumen (PHG) – mittlere Bedeutung <p>Gesetzlich geschützte Biotope: Betroffene Wallhecken – insbesondere auf den o.g. Flächen – sind gesetzlich gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützt. Weitere vorhandene gesetzlich geschützte Biotope werden durch die neu dargestellten Bauflächen erkennbar nicht überplant. Es sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete betroffen. Lediglich das NSG Sellstedter See und Ochsentriffmoor ist als FFH-Gebiet und teilweise als Europäisches Vogelschutzgebiet vorgeschlagen. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den FNP auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Die vorgesehenen Flächen weisen überwiegend Biotope von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Ackerflächen) bis mittlerer Bedeutung (Grünland) auf. Vorhandene Gehölzbestände – meist Feldgehölze, oft als Gehölzreihen – sind überwiegend schützenswert, jedoch nicht besonders schützenswert oder empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen. Sonstige, vorhandene geschützte Gebiete oder schützenswerte Strukturen oder gesetzlich geschützte Objekte (Wallhecken, besondere Landschaftsbestandteile) sind nach den Bestimmungen des BNatSchG zu untersuchen, zu berücksichtigen und zu erhalten. Naturdenkmale dürfen nicht beeinträchtigt werden. Insgesamt werden keine besonders wichtigen oder schützenswerten Bereiche betroffen. Für die Inanspruchnahme von Wald wird auf die gesetzlichen Regelungen</p>

	<p>des NWaldLG (Ersatzaufforstung) und den Ausführungserlass zum NWaldLG hingewiesen. Nach dem RROP sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen auf allen Flächen bereits durch die landwirtschaftliche und sonstige betriebliche oder bauliche Nutzung und die Lage am Rand des Siedlungsbereichs.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keiner Veränderung der betroffenen Biotope und Pflanzen. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung wäre die Biotopen-Vielfalt weiterhin eingeschränkt.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Durch die Planung wird eine mögliche Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen vorbereitet. Vorhandene Gehölzstrukturen müssen ggf. Neuplanungen weichen. Die betroffenen Biotope haben überwiegend jedoch nur allgemeine bis geringe Bedeutung. Durch die vorbereitete Bebauung und Versiegelung geht somit weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.</p> <p>Auf der anderen Seite wird durch Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen neuer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt können meist direkt auf den Änderungsflächen ausgeglichen werden.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das großräumige Biotopverbundsystem sind nicht zu erwarten. Das Biotopverbundsystem soll durch geeignete vorzusehende Strukturen ausgebaut und gestärkt werden. Wichtige, strukturgebende Gehölze sollen langfristig gesichert werden.</p> <p>Auf folgenden Flächen sind bei der Realisierung von Baugebieten absehbar Beseitigungen von linienhaften, wertvollen Biotopen zu Zwecken der Erschließung unvermeidbar oder zumindest wahrscheinlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1 (Beseitigung HPS/HFM zur erschließenden Straße sowie zur Anbindung an die westliche gewerbliche Baufläche) • Sellstedt TF 4 (Beseitigung HFM/BRU nördlich des Bahnübergangs) • Geestenseth TF 12 (vollständige Beseitigung WZ/HABE im Falle einer Bebauung) <p>Sofern gesetzlich geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile überplant werden, ist eine naturschutzrechtliche Befreiung/Ausnahme erforderlich. Dies trifft auf die betroffenen Wallhecken zu. Eine Befreiung/Ausnahme erscheint grundsätzlich möglich, kann konkret aber erst auf Bauplanungsebene besorgt werden.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Eingrünung der Flächen zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen • Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen • Einhaltung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) • Einhaltung ausreichender Abstände zu den Waldrändern im Rahmen der Bauleitplanung für die TF 1 und TF 11
Maßnahmen zum Ausgleich	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der zusätzliche Ausgleich bei entsprechender Betroffenheit geschützter und wertvoller Gehölzstrukturen zu ermitteln. Es gilt zudem die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf in ihrer aktuellen Fassung.</p> <p>Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.</p>

Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Bodentyp (BK50):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: Podsol • Sellstedt TF 4: Pseudogley-Podsol • Geestenseth TF 12: Pseudogley-Podsol

	<p><u>Kulturhistorische Böden:</u> Die Ortschaften Schiffdorf, Bramel, Laven und Wehdel liegen zu weiten Teilen auf dem Kulturhistorischen Plaggengesche Boden (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Es handelt sich dabei um einen kulturhistorischen Boden, der aus der Jahrhunderte alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise, der sog. „Plaggewirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden ist. Die Plaggengesche kennzeichnet sich im Besonderen durch eine mächtige humose Bodenschicht, die durch die Plaggewirtschaft als Folge immer wiederkehrender Bodenaufträge durch den Menschen entstanden ist. Der Plaggengesche Boden stellt sich als bedeutendes landschafts- und kulturgeschichtliches Relikt dar, hat eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und genießt aus diesem Grund eine besondere Schutzwürdigkeit.</p> <p><u>Geotope:</u> In Schiffdorf ist ein Findling „Saalackerstein“ in der Bismarkstraße, Ecke Schleusenstraße kartiert. Ein weiterer Findling ist zwischen Altluneburg und Wehdel kartiert. In Wehden ist eine Aufschlusswand als Geotop kartiert.</p> <p><u>Naturräumliche Einheit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Spaden: Cuxhavener-Bremerhavener Geest (Hohe Lieth) • Wehdel: Loxstedter-Beverstedter Geest • Sellstedt: Loxstedter-Beverstedter Geest • Geestenseth: Loxstedter-Beverstedter Geest • Wehden: Cuxhavener-Bremerhavener Geest (Hohe Lieth) <p><u>Bodenkundliche Feuchtestufe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: schwach trocken • Sellstedt TF 4: mittel trocken • Geestenseth TF12: schwach trocken <p><u>Winderosionsempfindlichkeit:</u> Die Flächen der Neudarstellungen außerhalb der Siedlungsflächen besitzen aufgrund der ausgeübten landwirtschaftlichen (Acker-)Nutzung eine hohe bis sehr hohe Winderosionsempfindlichkeit.</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Zwischen Sellstedt und Schiffdorf ist eine Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung: Torf (Weiß- und Schwarztorf) kartiert. Eine weitere Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung: Sand ist nördlich von Wehden vorhanden. Die Flächen der 69. Änderung befinden sich außerhalb von Rohstoffsicherungs-Gebieten.</p> <p><u>Altablagerungen:</u> Auf den Flächen der neuen Darstellungen sind keine Altablagerungen vorhanden.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die betroffenen Böden sind auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung möglich. Das Bodenleben und das Grundwasser können durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt sein. Ein Vorkommen von Altablagerungen und Altlasten ist nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den Böden sind die Flächen hinsichtlich des Funktionselementes Boden grundsätzlich gestört. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung kann darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung bei den TF 1, TF 4 und TF 12.</p>

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung und Versiegelung. Für das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass das Schutzgut zwar innerhalb des Gemeindegebietes beeinträchtigt wird; der Verlust an unversiegelten Flächen jedoch einen vor dem Hintergrund der Ziele und Erfordernisse der Planung notwendigen, nicht ausgleichbaren Eingriff darstellt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung des Flächenverbrauches und der Versiegelung, zeitgemäße Ausnutzung der neu erschlossenen Grundstücke und weitestgehenden Verzicht auf Vollversiegelung für befahrbare Flächen. • Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. • Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Planung vorbereitet. Es ist ein Ausgleich für die zusätzliche ermöglichte bzw. vorbereitete Versiegelung zu schaffen. Dies wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Grundwasser, Oberflächenwasser: hydrogeologische Karte NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Grundwasser (wichtige Bereiche):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasserrate, Boden mit hoher Nitratwaschungsempfindlichkeit • Sellstedt TF 4: Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bzw. Sickerwasserrate, Boden mit hoher Nitratwaschungsempfindlichkeit • Geestenseth TF 12: Siedlungsfläche (Bereiche mit Versiegelung und/oder Verdichtung und/oder Schadstoffeintragsrisiko) <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet (WSG) bei Wehden, Schutzzone IIIA, Wasserwerk Langen und Leherheide • Es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden oder einstweilig sichergestellt <p><u>Mittlere Grundwasserstände des oberflächennahen Grundwassers:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: > 200 cm unter GOF • Sellstedt TF 4: > 200 cm unter GOF • Geestenseth TF 12: > 200 cm unter GOF <p><u>Mittlere Grundwasserstände des oberflächennahen Grundwassers:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: > 400 - 450 mm/a • Sellstedt TF 4: > 150 - 250 mm/a • Geestenseth TF 12: > 150 - 250 mm/a <p><u>Hydrogeologische Einheit / Raum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: Gletscherablagerungen, sandig, kiesig; Bederkesa Geest • Sellstedt TF 4: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest • Geestenseth TF 12: Gletscherablagerungen, tonig, schluffig; Bederkesa Geest <p><u>Lage der Grundwasseroberfläche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: > 2,5 m bis 5 m • Sellstedt TF 4: > 2,5 m bis 5 m • Geestenseth TF 12: > 2,5 m bis 5 m <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Die Flächen weisen überwiegend eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber der Planung auf. Die Sickerraten sind hoch, aber auch die Auswaschungsempfindlichkeit.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge der Landwirtschaft auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Wasser sich nicht verändern. Die belastenden Einwirkungen der Landwirtschaft auf das Schutzgut Wasser würden andauern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung, dadurch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bebauung. Durch Dachbegrünungen kann der Abfluss von Oberflächenwasser zusätzlich verringert werden. Erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen durch verunreinigte Sickerwässer. Eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone IIIA wird durch die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf und die Grünfläche nicht erwartet. Diesbezüglich wird auch auf die Begründung zum B-Plan Nr. 104 „Kita am Meersenweg“ verwiesen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Versiegelung, weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken • Versickerung des Oberflächenwassers unverschmutzt auf dem Grundstück • Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung • Grundsätzlich nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer mit dem Ziel, nachteilige Veränderungen der Gewässerzustände zu vermeiden und Verbesserungen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie zu erreichen
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.

Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: NIBIS-Kartenserver, Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Mittlere Niederschlagsmenge und Windgeschwindigkeit:</u> Beinahe im gesamten Gemeindegebiet beträgt die mittlere jährliche Niederschlagssumme 750 bis 775 mm/a. Verglichen mit dem Landkreis Cuxhaven handelt es sich dabei um Werte aus dem unteren Mittel. Lediglich in kleinen Teilen, nördlich von Spaden und im Südosten von Geestenseth, wird die nächsthöhere Einteilung von 775 bis 800 mm/a erreicht. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen in der Gemeinde Schiffdorf bei 5,00-5,50 m/s, ein eher niedriger Wert verglichen mit dem LK Cuxhaven. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.</p> <p><u>Bereich mit besonderer Bedeutung für Luft und Klima:</u> Die vorgesehenen Bauflächen grenzen überwiegend an Siedlungsflächen an. Es besteht ein Beeinträchtigungsrisiko infolge von Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffemissionen, je nach Fläche in unterschiedlicher Ausprägung. Bereiche mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für die Frisch- oder Kaltluftentstehung werden nicht betroffen.</p> <p><u>Niederschlag und Temperatur:</u> Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 767 mm pro Jahr und die durchschnittliche jährliche Temperatur beträgt 9 Grad Celsius. Die klimatische Wasserbilanz liegt bei 216 mm pro Jahr.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die Flächen haben für die Luft und das Klima nur eine geringe Bedeutung. Für die Schutzgüter Luft und Klima haben die als Neudarstellungen vorgesehenen Flächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölze tragen teilweise zur Frischluftentstehung bei. Es werden zwar verkehrsarme Räume betroffen; diese sind aber nicht unzerschnitten, da sie in einem unmittelbaren Siedlungszusammenhang stehen. Bereiche im Gemeindegebiet mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung – vor allem entlang der Geeste und im Bereich rund um Laven – sollen von neuen Siedlungsflächen freigehalten werden, um erhebliche negative bioklimatische Veränderungen in Bremerhavener Siedlungsgebieten (z. B. Leherheide, Surheide, Schiffdorferdamm) zu vermeiden.</p>

	<p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas auf den Flächen ist durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Die Planung beeinflusst das Mikroklima durch die ermöglichte Versiegelung und Bebauung, aber im positiven Sinne auch durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die neuen Bauflächen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beeinflussung wird daher insgesamt als unerheblich bewertet. Diejenigen Bereiche im Gemeindegebiet mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung werden freigehalten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung • Erhalt von Gehölzbeständen und Ortsrandeingrünungen • Freihaltung der Bereiche im Gemeindegebiet mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.

Landschaftsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	<p>Landschaftsbild: Aussagen LRP (2000), Geoportal Landkreis Cuxhaven</p> <p>Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme</p>
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1: Wertstufe II – gering • Sellstedt TF 4: Wertstufe III – mittel • Geestenseth TF 12: Wertstufe II – gering <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u></p> <p>Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage der Flächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen oder in der Nähe von großflächigem Gewerbe und Fernstraßen gegenüber der Planung als gering einzuschätzen. Die vorhandenen Gehölzbestände auf vielen der Flächen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.</p> <p>Zu den naturgeprägten Landschaftselementen und -strukturen zählen historische und neuzeitliche Waldgebiete, die überwiegend am Rande der Ortschaften vorkommen, die bereits bekannten Fließgewässer und markante Geländestufen, die überwiegend die Abgrenzung von den Siedlungsbereichen zur Geeste-Niederung darstellen.</p> <p>Die kulturgeprägten Landschaftselemente und -strukturen bestehen in der Gemeinde Schiffdorf vor allem aus den Grabensystemen, die in allen Ausprägungen hinsichtlich der Maschigkeit vorhanden sind, und vereinzelte Hügelgräber nahe Wehdel und Wehden.</p> <p>Zu den kulturgeprägten Siedlungselementen und -strukturen zählen die Kirchtürme in den jeweiligen Ortschaften und die Windmühle in Schiffdorf.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorbelastet. Durch die vorgesehenen Randeingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sollen die Flächen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.</p> <p>Beeinträchtigungen erfahren die Natur- und Kulturlandschaften durch diverse Bauten und menschliche Eingriffe wie Schleusen, Kläranlagen, Sandgruben und Verkehrsflächen. Auch Intensivtierhaltungsanlagen, wie sie in Bramel, nahe des Apeler Sees und westlich von Wehdel vorhanden sind, schmälern den Wert. Weiterhin sind Industrie- und Gewerbeflächen in Wehdel, Sellstedt, Spaden und in Schiffdorf zu nennen, ebenso wie der Windpark in Schiffdorf. Außerdem gehen Beeinträchtigungen von Freizeit- und Erholungsanlagen in Spaden, Wehden und nahe Friedheim sowie von Sportboothäfen aus.</p> <p>Im Bereich südlich von Sellstedt ist das Landschaftsbild durch die vorhandenen Windenergieanlagen vorbelastet.</p>

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Zustand bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kommt es auf folgenden Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung: <ul style="list-style-type: none"> • Wehden TF 1 • Sellstedt TF 4 • Geestenseth TF 12
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Bebauungsdichte, Bauhöhen, Farbgestaltung entsprechend dem Bestand. • Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Eingrünung der Bebauung auf Bebauungsplanebene • Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene
Maßnahmen zum Ausgleich	Bei Umsetzung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene kann ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden werden. Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.

Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Unter dem Schutzgut Mensch versteht man alle Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Dabei haben Wohngebiete und das Wohnumfeld eine sehr große Bedeutung, wodurch Störungen und Beeinträchtigungen in der Regel sehr hoch eingestuft werden. Aber auch die Erholung nimmt einen wichtigen Stellenwert bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ein.</p> <p>Dichter besiedelte Bereiche sind in erster Linie im nordwestlichen Gemeindegebiet mit den Ortslagen Schiffdorf und Spaden zu finden. Diese werden jedoch trotz der höheren Einwohnerzahlen von Einfamilienhaus-Siedlungen und einer eher lückigen Bebauung geprägt. Die übrigen Ortslagen sind sehr dörflich gehalten, wodurch die Wohnfunktion im Einklang mit nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft steht. Größere Gewerbeflächen sind in verkehrstechnisch günstiger Lage in Nähe zur Autobahn A 27 angeordnet, die Wohnfunktion wird durch sie kaum beeinträchtigt.</p> <p>Erholungsgebiete mit überörtlicher Bedeutung sind insbesondere der Spadener See sowie der Silbersee südlich von Wehdel.</p> <p>Ausschluss intensiver Formen der Erholungsnutzung (auf Grund naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche): Wildes Moor, Geesteabschnitt nördlich von Wehdel, Überschwemmungsflächen entlang der Geeste nordöstlich von Bramel.</p> <p>Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gehen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Im Plangebiet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier können ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Die TA-Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u></p> <p>Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung und gegenüber vorhandenen Emissionsquellen einzustufen. Lärmimmissionen sind durch emittierende Nutzungen im relevanten Umfeld einiger Flächen zu erwarten. Überwiegend aber Veränderungen mit geringen oder keinen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht vor allem an stark befahrenen Straßen infolge von Lärm und Schadstoffbelastung. Aber auch in der Nähe von Gewerbe- und Industriebetrieben ist mit Beeinträchtigungen in Form von Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen und Immissionen zu rechnen. Landwirtschaftliche Anlagen mit Tierhaltung treten bei ungünstigen Windverhältnissen häufig durch eine Geruchsbelastung in den Vordergrund.</p>

	Insgesamt Vorbelastungen durch Siedlungsbereiche in der Nachbarschaft von Flächen oder auf den Flächen selbst bzw. durch bestehende zumeist landwirtschaftliche Gebäude, Anlagen und Betriebe. Insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Bei den zu überplanenden Flächen kommt es innerhalb des Siedlungsbereiches zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in benachbarten Bereichen. Die Zunahmen der Gesamt-Lärmbelastung durch den durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans induzierten Zusatzverkehr werden als nicht erheblich angesehen. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der insgesamt voraussichtlich verträglich für das Gemeindegebiet ist.</p> <p>Lärmbelastungen und sonstige Immissionen (Staub, Geruch etc.) können auch durch die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete bzw. deren Erweiterungen auftreten. So kann es zu Lärmbelastung benachbarter Gebiete sowohl durch die auf der Fläche stattfindenden Nutzungen als auch in Folge der Verkehrszunahme auf den Zubringerstraßen kommen.</p> <p>Nach aktueller Rechtsprechung sind bei künftigen Entwicklungen der landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ebenfalls zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits teilweise stark herangerückten Wohnbebauung werden die Erweiterungsmöglichkeiten der innerörtlichen Betriebe durch die gesetzten Grenzwerte der GIRL zur Geruchsimmissionsbelastung eingeschränkt. Unter Umständen können künftig Aussiedlungen für Betriebe nötig werden, um weiterhin wirtschaftlich agieren zu können.</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzansprüche der vorbereiteten Nutzungen sowie der umliegenden Nutzungen sind zu berücksichtigen (Immissionsschutz) hinsichtlich Lärmemissionen und -immissionen durch Verkehr und Gewerbe (TA Lärm) sowie hinsichtlich Geruchsemissionen und -immissionen durch Gewerbe und Landwirtschaft (TA Luft / GIRL) • Schutzmaßnahmen für künftige Wohnbebauung (aktiver oder passiver Schallschutz), insbesondere vor Lärmimmissionen durch verkehrliche Nutzungen • Erstellung von Erschließungskonzepten mit Ziel einer gerechten Verteilung der Verkehre auf Bebauungsplanebene
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich und es sind keine Maßnahmen auf Ebene des FNP erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP, FNP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Baudenkmale (im Umfeld der TF):</u></p> <p><u>Sellstedt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sellstedter Straße 18 (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude) • Apeler Straße (Straßenzug) <p><u>Geestenseth:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schienenweg 1 (Bahnhofsgebäude) <p><u>Wehdel – Altluneburg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Altluneberger Straße 130 (Herrenhaus, 2 Scheunen, 2 Gesindehäuser, Fachwerkscheune, Schweinestall, Remise und Park) • Altluneberger Straße 132 (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude und ehem. Stall) • Altluneberger Straße 134 (ev. Kirche und Pfarrhaus) • Habichthorster Straße 2 (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude) • In der Hörne 2 (Oldenburger Haus) • Ecke Altluneberger Straße/ Habichthorster Straße (Kriegerdenkmal)

	<p><u>Wehden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauptstraße 42 (ehem. Wohnwirtschaftsgebäude) • Zum Hasenwinkel 4 (Wohnwirtschaftsgebäude) • Zum Kartoffelmoor 3 (Wohnhaus und Scheune) <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u></p> <p>Eine erhöhte Empfindlichkeit des Änderungsbereichs gegenüber der Planung wird grundsätzlich nicht gesehen. Konflikte zwischen dem Denkmalschutz und der angestrebten Flächennutzungen treten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht auf, da bei sämtlichen baulichen und anderen verändernden Maßnahmen an geschützten Einzeldenkmalen und deren zu schützender Umgebung Erlaubnispflicht besteht, sodass unerwünschte Beeinträchtigungen von Denkmälern ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten, und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone. Alle Veränderungen, (z.B. erdbewegende Maßnahmen) im Bereich eines Bodendenkmals stellen Eingriffe und Veränderungen dar und dürfen nur nach Erlaubnis durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erfolgen, die in der Regel eine Dokumentationspflicht archäologischer Maßnahmen zur Sicherstellung geschützter Objekte vorsieht. Bei konkreten Überplanungen ist die zuständige Denkmalschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die überbauten Siedlungsbereiche.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte und archäologische Fundstellen überplant/-baut werden. Bei Funden sind vor Umsetzung der Planung, entsprechende Untersuchungen der Fundstelle in Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven, Archäologische Denkmalpflege, vorzunehmen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Funde sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich auf Ebene des FNP erforderlich.

Wechselwirkungen

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Wirkfaktoren und gibt eine allgemeine Übersicht über die wechselseitigen Auswirkungen der Planung zwischen den Schutzgütern für die Gemeinde.

Wirkfaktor (rechts) wirkt auf (unten)	Fläche / Boden	Pflanzen / Tiere	Wasser	Klima / Luft	Mensch / Gesundheit	Orts- / Landschaftsbild	Kultur- / Sachgüter
Fläche / Boden		ganzjährige Vegetationsdecke erhöht Erosionsschutz	Einfluss auf Bodenentstehung, Zusammensetzung und Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung; Erosion durch Wind und Niederschlag	Einfluss auf Bodenerosion durch Bewirtschaftung	Bodennutzung prägt das Orts- und Landschaftsbild	Bodennutzung prägt die Bodenform
Pflanzen / Tiere	Boden als Lebensraum	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt, Einfluss der Tierwelt auf die Vegetation	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation; Gräben als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Intensive Nutzung und Straßenverkehr als Störfaktor für Tiere und Pflanzen	Vernetzung von Lebensräumen; Größe unzerschnittener Lebensräume	Lebensraum für Tiere und Pflanzen (alte Bäume, Gräben, Hecken)
Wasser	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Durchlässigkeit zur Grundwasserneubildung	Vegetation erhöht Wasserspeicherung und Filterfähigkeit des Bodens		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	Einfluss auf Versickerung durch Versiegelung	Gewässer prägen das Orts- und Landschaftsbild	Wasserführung (Gräben, Drainage) beeinträchtigt Wasserhaushalt
Klima / Luft	Bodenrelief bestimmt Kleinklima	Gehölze wirken windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd	Einfluss durch Niederschlag und Verdunstung		Belastung durch Verkehrsimmisionen	-	-
Mensch / Gesundheit	Standort für Kulturpflanzen, Lebens- und Arbeitsraum	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Potenzielles Trinkwasser; Gewässer und Gräben erhöhen Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der umliegenden Siedlungsflächen	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störschutz und Zugänglichkeit	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	Erhöht Attraktivität als Erholungsraum (Allee, Feldhecken)
Orts- / Landschaftsbild	Relief prägt Landschaftsbild	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Schönheit	Gräben als Element für Landschaftsstruktur; Wasser beeinflusst Nutzung	Einfluss auf Standortfaktoren für Vegetation	Nutzung prägt das Landschaftsbild (Acker, Obstbau, Gewerbe, Windkraft)		Wallhecken, Bäume, Ackerflächen prägen Landschaftsbild
Kultur- / Sachgüter	Konserviert (Bodendenkmäler); Lagerstätte von Bodenschätzen	Anbau von Nutzpflanzen	Einfluss auf Nutzung und Notwendigkeit von Vorkehrungen (Gräben, Dämme etc.)	Einfluss auf Nutzungen und Notwendigkeit von Vorkehrungen (z.B. Wallhecken)	Historische Nutzungen (Wallhecken, Obstwiesen) und Hinterlassenschaften (Bodendenkmäler)	Einfluss durch Potenziale für Nutzungsmöglichkeiten	

Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle zeigt zusammenfassend die Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter.

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	Erheblichkeit
Fläche / Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	••
Pflanzen / Biotop / Tiere	Verlust von überwiegend naturfernen Biotopen	•
	ggf. Verlust von wertvollen Biotopen	••
	Neuanpflanzung von Gehölzen und Sicherung von Grünstrukturen	+
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	••
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	••
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	-
	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Mensch / Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	-
	Beeinträchtigungen durch Emissionen/Immissionen	•
Orts- / Landschaftsbild	Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen	-
	Veränderung durch nicht angepasste Bebauung	•
Kultur- / Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	u. a. Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	••

•• sehr erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die im Ergebnis in der FNP-Änderung neu dargestellten Bauflächen stellen eine unter Umweltgesichtspunkten optimierte Standortwahl dar. Sie schließen vorwiegend an bestehende Bauflächen an und können dadurch grundsätzlich effizient erschlossen werden. Ein Großteil der Flächen der FNP-Änderung sind zudem bereits als bauliche Flächen dargestellt, sodass hier nur eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Des Weiteren liegen die Flächen überwiegend außerhalb von Bereichen, welche für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind.

Im Folgenden detaillierte Ausführungen zu den Teilflächen:

Wehden:

Teilfläche 1 (TF 1):

Grundsätzlich bieten sich im Gemeindegebiet auch alternative Flächen für gewerbliche Bauflächen an. Bei genauerer Betrachtung ist die ausgewiesene Fläche jedoch im Vergleich zu anderen in Frage kommenden und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen aber besonders geeignet. Dies begründet sich einerseits mit der Lage in direktem Umfeld einer großflächigen, bereits im FNP dargestellten, gewerblichen Baufläche, sodass hier Synergien in Bezug auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Ver- und Entsorgung entstehen. Zudem eignet sich die Fläche auf Grund ihrer guten verkehrlichen Erschließung. So grenzt im Norden direkt die Landesstraße L120 an, über die, die, 500 m entfernt liegende, Autobahn A 27 erreicht werden kann. Zudem ist durch die südlich angrenzende Bahntrasse Bremerhaven–Bederkesa ggf. bei Bedarf ein Anschluss an das Bahnnetz möglich. Außerdem wird aktuell geprüft, ob auf der Strecke in Zukunft wieder der Personenverkehr aufgenommen wird. Hierdurch wäre auch ein Anschluss an den Schienenpersonen-Nahverkehr (SPNV) möglich. Auch die Versorgung kann durch einen Anschluss an die Fernleitungen, die im oder nahe dem Gebiet verlaufen,

erfolgen. Für die Fläche spricht zudem, dass in direkter Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, die gemäß Trennungsgrundsatz (nach § 50 BImSchG) eine gewerbliche Nutzung verhindern würden.

Sellstedt:

Teilfläche 4 (TF 4):

Bei der TF 4 handelt es sich um die Erweiterung einer bereits dargestellten Wohnbaufläche. Hiermit lassen sich die für das Baugebiet zu schaffenden Infrastrukturen (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen) effizienter ausnutzen. Zudem werden weitere Flächenbeanspruchungen an andere Stelle verhindert. Aus den genannten Gründen gibt es daher zu dieser Fläche keine Standortalternativen.

Geestenseth:

Teilfläche 12 (TF 12):

Bei der TF 12 werden kleine Grundstücks-Restflächen, die bislang im FNP von den Bauflächen ausgeschlossen waren, mit in die Bauflächen aufzunehmen. Aus diesem Grund kann das städtebauliche Ziel nicht an andere Stelle umgesetzt werden.

4. Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Der vorgesehene Umfang der Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist notwendig, um das Ziel der Planung einer nachhaltigen Flächenvorsorge für die künftige städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt. Bei den in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die keinen besonders hohen Wert für die Landwirtschaft oder das Schutzgut Boden haben. Der Großteil, der durch die Änderung in Anspruch genommene Fläche, ist für die gewerbliche Baufläche vorgesehen, welche mangels vorhandener Flächen sowie auch durch den Trennungsgrundsatz nicht im Zuge einer Innenentwicklung abgebildet werden kann.

5. Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bei der durch die Realisierung neuer Wohngebiete entstehenden lokalen Zunahme der Emissionsbelastung durch induzierte Zusatzverkehre ist angesichts der vorhandenen Emissionsgrundbelastung voraussichtlich nicht mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Die Anforderungen der geltenden Regelwerke (u. a. TA Lärm) bezüglich der Schutzbedürftigkeit von umliegenden und innergebietlichen Nutzungen müssen stets beachtet werden. Dies gilt besonders für die nachfolgenden Bauleitplanungen zu den dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen, da in diesen auch emittierende Betriebe zulässig sind. Die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen lassen sich auf Ebene des FNP nicht vollständig abschätzen und bedürfen jeweils einer abschließenden Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Neudarstellungen des FNP wird das Anfallen zusätzlicher Abfälle und Abwässer vorbereitet.

Die geregelte Ableitung von in neuen Baugebieten entstehenden Oberflächenwassern ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu sichern. Für die neu dargestellten Bauflächen ist im Rahmen des FNP davon auszugehen, dass eine schadlose Ableitung durch Ausbau und Erweiterung bestehender Netze sowie durch Maßnahmen der Entwässerung (wie Herstellung von Regenrückhaltebecken oder sonstigen Retentionsflächen) – insbesondere auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser – oder durch Versickerung auf den Grundstücksflächen möglich sein wird. Durch Erstellung entsprechender Entwässerungskonzepte soll die geregelte Ableitung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet werden.

Durch die vorhandenen, zentralen Anlagen zur Abwasserbeseitigung in Schiffdorf und Geesenseth sind ausreichende Kapazitäten zur Abwasserbeseitigung vorhanden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Cuxhaven als öffentlicher Entsorgungsträger besorgt.

Bei der Realisierung neuer Baugebiete soll stets auf eine Minimierung der Entstehung von Abfällen und der Einleitungsmengen von Abwässern in die vorhandenen Netze hingewirkt werden. Die abschließenden Prüfungen erfolgen jeweils auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Auf Grund der Lage der Flächen sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf Ebene des FNP nicht erkennbar.

Für Flächen, in deren relevanter näherer Umgebung sich potenzielle Störfallbetriebe befinden oder auf denen entsprechende Betriebsbereiche ermöglicht werden, etwa die Fläche Wehden 3, sind die Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung besonders zu beachten und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufene Auswirkungen zu vermeiden.

8. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Planungen benachbarter Gemeinden ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erkennbar.

9. Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Freiflächen des Gemeindegebietes sind, wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche, grundsätzlich von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können durch zusätzliche Bodenversiegelungen und Neuanpflanzungen kleinklimatische Auswirkungen auf die überplanten Bereiche und die unmittelbar angrenzenden Bereiche haben.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

10. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Die abschließende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

11. Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte durch die Bestandsaufnahme, Recherche und Auswertung unterschiedlicher Quellen sowie nach Ortsbesichtigung des Gemeindegebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen zurückgegriffen.

Für die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichs wird auf die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen. Die überschlägige Ermittlung des Umfangs des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage und in Anlehnung an das Osnabrücker Modell (2016).

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt hat:

Kompensationsflächenkataster

Des Weiteren ist die Eintragung der Ausgleichsflächen in ein Kompensationsflächenkataster zu empfehlen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 69. Änderung des FNP werden für insgesamt 44,6 ha neue bzw. veränderte Darstellungen getroffen. Durch die TF 3 in Spaden wird eine landwirtschaftliche Fläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie in eine Grünfläche geändert. Diese Planung erfolgte bereits auf der Bebauungsplan-Ebene und der vorgenommene Eingriff wurde auf selbiger Ebene bereits bilanziert und ausgeglichen.

In den Teilbereichen, in denen neue Bauflächen ausgewiesen werden, werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen. Auf ca. 10,2 ha werden flächenhafte Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Pflanzen und Biotope in Form einer zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelung vorbereitet. Zudem werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Erweiterung der Ortsränder in die offene Landschaft vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind zwar ebenfalls nicht auszuschließen, sind aber grundsätzlich zu vermeiden und zu minimieren. Erhebliche Umweltauswirkungen beschränken sich bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf den meisten Flächen auf den Verlust von Boden durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung, den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss und Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Für das **Schutzgut Tiere** werden nur ungefährdete Arten betroffen sein, die im Siedlungsraum häufig und allgemein verbreitet sind. Grundsätzlich sind Vorkommen von Gehölzbrütern in vorhandenen Gehölzbeständen möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten sind auf allen landwirtschaftlich genutzten Flächen unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Bei Inanspruchnahme von Flächen entstehen in der Regel auch neue Lebensräume in privaten Gärten und neu zu schaffenden Ortsrandeingrünungen. Die konkrete Bedeutung einzelner Bestände ist jeweils auf Ebene der Bebauungsplanung zu ermitteln.

Durch die Planung wird eine mögliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Pflanzen und Biotope** durch Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen vorbereitet. Vorhandene Gehölzstrukturen müssen ggf. Neuplanungen weichen. Die betroffenen Biotope haben eine hohe bis mittlere Bedeutung. Durch die vorbereitete Bebauung und Versiegelung geht weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Schützenswerte Grünstrukturen und Gehölze sollen aber grundsätzlich erhalten bleiben. Auf der anderen Seite wird durch Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen neuer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt können meist direkt auf den Änderungsflächen ausgeglichen werden.

Für das **Schutzgut Fläche und Boden** werden durch die FNP-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung und Versiegelung vorbereitet. Das Schutzgut Fläche wird zwar innerhalb des Gemeindegebietes erheblich beeinträchtigt; der Verlust an unversiegelten Flächen stellt jedoch einen vor dem Hintergrund der Ziele und Erfordernisse der Planung notwendigen, nicht ausgleichbaren Eingriff dar.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung betroffen, wodurch sich die Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses ergibt. Es besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bebauung. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erkennen.

Im Rahmen des **Schutzgutes Luft und Klima** beeinflusst die Planung das Mikroklima durch die ermöglichte Versiegelung und Bebauung, aber im positiven Sinne auch durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Beeinflussung wird daher insgesamt als unerheblich bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht vorbereitet.

Bei einigen neu zu bebauenden Flächen kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das **Schutzgut Landschaftsbild**. Auf Bebauungsplanebene sind hier Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von Ortsrandeingrünungen und der Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen planungsrechtlich möglich. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene kann ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden werden. Das Ortsbild kann durch Aufnahme von rahmensetzenden örtlichen Bauvorschriften in die nachfolgenden Bebauungspläne wirksam geschützt werden.

Die Zunahmen der Gesamt-Lärmbelastung für das **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** durch den durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans induzierten Zusatzverkehr werden als nicht erheblich angesehen. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der voraussichtlich verträglich für das Gemeindegebiet ist. Lärmbelastungen können auch durch die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete bzw. deren Erweiterungen auftreten. So kann es zu Lärmbelastung benachbarter Gebiete sowohl durch die auf der Fläche stattfindenden Nutzungen als auch in Folge der Verkehrszunahme auf den Zubringerstraßen kommen.

Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte und archäologische Fundstellen überplant/-baut werden. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter** sind bei bekannten archäologischen Fundstellen, vor Umsetzung der Planungen, entsprechende Untersuchungen der Fundstellen vorzunehmen.

13. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven (2012)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (2000)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf
- Geoportal des Landkreises Cuxhaven
- Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS)

14. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Berücksichtigung der umweltschutzrechtlichen Belange erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dazu erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung sinngemäß nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist grundsätzlich gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Kompensiert ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also in Bezug auf die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen dieser FNP-Änderung nur die Darstellungen neuer Bauflächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant. Die bereits zuvor als Bauflächen und Verkehrsflächen genutzten oder dargestellten Bereiche sind grundsätzlich im Rahmen der Änderung nicht Gegenstand der Eingriffsregelung. Gleiches gilt hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche auch für bereits bebaute, aber bisher noch nicht im FNP dargestellte Flächen. Davon unberührt bleibt die Anwendung der Eingriffsregelung in späteren Verfahren, z. B. bei Bebauungsplänen oder Baugenehmigungen.

Die Eingriffsregelung wird schutzgutbezogen abgearbeitet. Eine flächenbezogene Behandlung erfolgt für die maßgeblichen Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen und Biotop sowie Landschaftsbild auf folgenden Ebenen:

- Erfassung des Zustands (siehe dazu Steckbriefe im Kap. 3 der Begründung sowie Kap. 4.2 ff. dieses Umweltberichts) sowie Schutzgut Pflanzen und Biotop (siehe Kap. 4.2.1.2)
- Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Konfliktanalyse)
- Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen – neben der Aufführung von Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen, die für alle Flächen geprüft werden sollten, werden flächen- und schutzgutbezogen Hinweise zur Vermeidung der konkret abzusehenden Beeinträchtigungen genannt
- Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anlehnung an das Osnabrücker Modell (2016)
- Nachweis der grundsätzlichen Umsetzbarkeit und Ausgleichbarkeit der Planung durch Ermittlung geeigneter Kompensationsflächen

14.1 Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Konfliktanalyse)

Tiere

Die vorhandenen Gehölzbiotop können möglicherweise als Habitate von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten genutzt werden. Auch können die Leitstrukturen für Fledermäuse entlang der vorhandenen Gehölzbiotop möglicherweise betroffen sein. In an die neuen Bauflächen angrenzenden Gebieten können möglicherweise Habitate von Brutvögeln und möglicherweise auch von Fledermäusen gestört werden.

Pflanzen und Biotop

Es wurden die Biotoptypen aller als Neudarstellungen vorgesehenen Flächen im Rahmen einer Potenzialabschätzung kartiert.

Für die Biotoptypenkartierung wird auf Folgendes hingewiesen:

- Den Feld- und Wallhecken sind jeweils mehr oder weniger gut ausgeprägte bzw. artenreiche Gras- und Staudenfluren vorgelagert (Wegeseitenräume). Diese sind jedoch nicht separat aufgeführt.
- Den Biotoptypen HW, HF und HB wurden Zahlen zur Altersklassifizierung zugeteilt, die den Wert als Habitatsraum bzw. Habitatsgehölz erkennen lassen.
(1) = junge Sträucher/Bäume
(2) = mittelalte Sträucher/Bäume
(3) = alte Sträucher/Bäume
- Beim Biotoptyp HBA ist zu beachten: Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen.

Die Biotopbewertung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgt auf Grundlage einer Potenzialabschätzung innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen. Im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen genauere Kartierungen.

Die Biotopkartierung und Bewertung erfolgt nach dem anerkannten niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen von Drachenfels. Damit soll landesweit eine nach gleichen Kriterien erfolgende Bewertung der Natur erfolgen und die Nachvollziehbarkeit der Entscheidung ermöglicht werden.

Innerhalb der angesprochenen Flächen sind vielfach nach § 22 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) i.V.m. § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile wie Hecken (HFB, HFM, HFS) und/oder Baumreihen (HBA) betroffen.

Zudem sind Wallhecken (HWM, HWB) gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG gesetzlich geschützt. Auf den Schutzstaus wird nachrichtlich hingewiesen. Eine naturschutzrechtliche Ausnahme/Befreiung ist bei adäquatem Ausgleich möglich.

Vorhandene Biotope auf den neu dargestellten Bauflächen:

Code /Nr.	Biotoptyp	Wert-einheit (WE)	Flächenhaft ausgeprägt	Linienhaft ausgeprägt	Betroffene Flächen (mit Altersklassifizierung)	Anmerkungen zum Konfliktpotenzial
A 11.1	Acker	1 (3)	X		Wehden TF 1	beeinträchtigte Biotope mit geringem Entwicklungspotenzial
HFM 2.10.2	Strauch-Baumhecke	3 (4)		X	Wehden TF 1 (2) Sellstedt TF 4 (2) Geestenseth TF 12 (2-3)	wertvolle Biotope in den Randbereichen und ggf. auf den Flächen gesetzlich geschützt gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NNatSchG
HFS 2.10.1	Strauchhecke	3 (4)		X	Sellstedt TF 4 (1)	wertvolle Biotope in den Randbereichen und auf der Fläche (Wehden 3) gesetzlich geschützt gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NNatSchG
HWM 2.9.2	Strauch-Baum-Wallhecke	4		X	Wehden TF 1 (2-3) Geestenseth TF 12 (2-3)	wertvolle Biotope in den Randbereichen und auf der Fläche (Wehden 3); gesetzlich geschützt gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG
EL 11.5	Landwirtschaftliche Lagerfläche	1	X		Sellstedt TF 4	Biotope mit sehr geringem Entwicklungspotenzial
BRU 2.8.1	Ruderalgebüsch	2 (3)		X	Sellstedt TF 4	wertvolles Biotop auf der Fläche gesetzlich geschützt gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NNatSchG

GI 9.6	Artenarmes Intensiv- grünland	2 (3)	X		Sellstedt TF 4	weniger beeinträchtigte Biotope mit mittlerem Entwicklungspotenzial
PHG 12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen	2 (3)	X		Geestenseth TF 12	Biotope mit mittlerem Entwicklungspotenzial

Entsprechend der Biotopkartierung ist unter den gegenwärtigen Voraussetzungen für die betroffenen landwirtschaftlich als Acker genutzten Bereiche innerhalb der als Neudarstellungen vorgesehenen Flächen anzunehmen, dass sie als beeinträchtigte bzw. vorbelastete Biotope mit geringem Entwicklungspotenzial anzusehen sind. Für die überwiegend ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzten Bereiche ist anzunehmen, dass sie als weniger beeinträchtigte bzw. weniger vorbelastete Biotope mit mittlerem Entwicklungspotenzial anzusehen sind. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind insgesamt keine Besonderheiten zu erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Für die linienhaft ausgeprägten, teilweise gesetzlich geschützten Biotope ist je nach Wertigkeit bei Beseitigung eine angemessene Kompensation oder Ersatz zu schaffen, da sie als höherwertige Biotope grundsätzlich zu erhalten sind.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der 69. FNP-Änderung ist in der Vorbereitung zur Versiegelung des Bodens zu sehen (siehe unten). Konkrete erhebliche Eingriffe in die vorhandenen linienhaft ausgeprägten, höherwertigen Biotope können auf FNP-Ebene nicht ermittelt werden – sie sollen grundsätzlich soweit möglich erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Fläche und Boden

Aufgrund der vorhandenen, meist ackerbaulichen Nutzung ist der überwiegende Teil der als Neudarstellungen vorgesehenen Bauflächen bzw. die auf diesen Flächen zu bebauenden Bereichen hinsichtlich des Funktionselementes Boden überwiegend als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die teilweise intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird bei den meisten Flächen von einer bestehenden Beeinträchtigung (Vorbelastung) ausgegangen. Dies gilt auch in geringerem Maße für die als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Teil-FNP-Änderung ist in der Vorbereitung zur Versiegelung des Bodens zu sehen. Aus den Eingriffen entstehen flächenhafte Ausgleichserfordernisse, die im Rahmen der nachfolgenden Bilanzierung überschlägig ermittelt werden.

Wasser

Angesichts der vorhandenen Nutzungen ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass die zu überplanenden Flächen als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen sind. Die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluss zu rechnen.

Luft und Klima

Für die Schutzgüter Luft und Klima haben die als Neudarstellungen vorgesehenen Flächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die auf den Flächen vorhandenen Gehölze tragen teilweise zur Frischluftentstehung bei. Es werden zwar verkehrsarme Räume betroffen; diese sind aber nicht unzerschnitten, da sie in einem unmittelbaren Siedlungszusammenhang stehen. Die regional generell gute Luftqualität und das ländliche Umfeld lassen insgesamt nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Landschafts- und Ortsbild

Ausgenommen der Fläche Wehden TF 1. grenzen alle zu überplanenden Flächen an mindestens einer Seite an bestehende Siedlungsstrukturen an, das Landschaftsbild ist durch die

vorhandene Bebauung somit bereits vorbelastet. Bei der TF 1 grenzt die Fläche jedoch an eine dargestellte gewerbliche Baufläche an. Zur offenen Landschaft wird in der Regel eine Ortsrandeingrünung auf Bebauungsplanebene als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist gegenüber der Planung insgesamt als gering einzustufen, da eine Beeinträchtigung bereits durch Landesstraßen L 120 und den Sandabbau vorliegt und die Wertstufe des Landschaftsbildes bei den meisten Flächen gering bis mittel ist.

Das Konfliktpotenzial bezüglich des Ortsbildes ist insgesamt als gering anzusehen, da durch eine jeweils der baulichen Umgebung angepasste Bebauung Beeinträchtigungen wirksam mittels geeigneter Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vermieden werden können.

Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und Gesundheit erfährt durch die vorhandenen Straßen sowie Gewerbe- und Industriebetriebe bereits eine Lärm- und Schadstoffbelastung. Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe sind in den dörflich geprägten Ortschaften ebenfalls zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der Planung ist als gering einzustufen. Durch die Neuplanung werden voraussichtlich zwar punktuell erhöhte Verkehrsaufkommen und neue gewerblich genutzte Flächen entstehen, mit einer erheblichen Beeinträchtigung ist auf Grund der dargestellten Flächengrößen und der Lage der Neudarstellungen nicht zu rechnen.

Die Schutzansprüche der umliegenden und der innerhalb der neu dargestellten Flächen vorgesehenen Nutzungen sind jedoch stets zu berücksichtigen (Immissionsschutz). Eine Unüberwindbarkeit potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikte auf Ebene der Bebauungsplanung wird für die zu überplanenden Flächen nicht gesehen.

Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte und archäologische Fundstellen überplant/-baut werden. Bei den bereits bekannten archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern sind vor Umsetzung der Planung entsprechende Untersuchungen der Fundstelle (Prospektion) in Abstimmung mit dem Landkreis Cuxhaven, Archäologische Denkmalpflege, vorzunehmen.

Die zu überplanenden Flächen liegen nicht im relevanten Umfeld von gesetzlich geschützten Baudenkmalen, weshalb das Konfliktpotenzial diesbezüglich als gering anzusehen ist.

14.2 Grundsätze für die Festlegung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Grundsätzlich sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Räumlich müssen Eingriff und Ausgleich jedoch nicht in jedem Fall zusammen liegen. Die Ausgleichsleistungen sollen jedoch in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Art der Eingriffe stehen. Das bedeutet konkret, dass die Kompensation von Beeinträchtigungen eines bestimmten Schutzgutes durch Aufwertung desselben Schutzgutes im gleichen Naturraum erfolgen soll. Sind also Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb der Eingriffsfläche selbst möglich, so ist eine externe Kompensationsfläche im gleichen Naturraum zu finden, in der Maßnahmen nach diesem Grundsatz durchgeführt werden. Soweit nur ein Teilausgleich im Gebiet selbst möglich ist, sind für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Höhe und Art der für unvermeidbare Beeinträchtigungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des konkreten Einzelfalles.

Die überschlägige Ermittlung des Umfangs des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Osnabrücker Modells (2016). Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels (2016) erfasst. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft geschieht auf Grundlage der durch die Gemeinde Schiffdorf erstellten Biotoptypenkartierung.

Die Anwendung des Osnabrücker Modells erfolgt in einer vereinfachten Form auf Grund der Detailschärfe der Biotoptypenkartierung und der maßstabsbedingten Unschärfe des FNP. Die Wertfaktoren werden gemittelt für den entsprechenden Biotoptyp festgelegt. Auf Grund der

Unschärfe der Darstellungen des FNP werden Fläche und Biotopwert nicht wie sonst üblich in Quadratmetern, sondern in Hektar (gerundet auf eine Kommastelle) dargestellt. Daraus ergibt sich im Ergebnis ein überschlägiger Hektar-Wert, der in einen Kompensationsflächenwert in WE/m² übertragbar ist.

Der Eingriff wird entsprechend der geplanten Darstellung ebenfalls überschlägig angesetzt. Bei neudargestellten Wohnbauflächen wird eine maximale Versiegelung durch überbaubare Flächen und Straßen von 60 % prognostiziert. Diese leitet sich von den Leitlinien bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Gemeinde ab und entspricht dem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von Wohngebieten im ländlichen Raum, die regelmäßig durch eine geringere Dichte geprägt sind und in denen Straßen oftmals als Wohnstraßen nur teilversiegelt ausgebaut werden sowie Ortsrandeingrünungen und öffentliche Grünflächen z. B. in Form von Spielplätzen vorgesehen werden. Bei Gemischten Bauflächen wird der Berechnung ein maximaler Versiegelungsgrad von 70 % zu Grunde gelegt, bei Gewerblichen Bauflächen 80 %. Dadurch werden der potenziell höheren Bebauungsdichte und der Ansiedlung flächenintensiver, gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen.

14.3 Zusammenstellung des flächenhaften Kompensationsbedarfes

Hinsichtlich der flächenhaften Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden lediglich die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Pflanzen und Biotope vollständig erfasst. Die übrigen Schutzgüter werden nur teilweise erfasst, soweit sie eine Relevanz für den flächenhaften Kompensationsbedarf besitzen.

Durch die Darstellung neuer Bauflächen werden zusammenfassend folgende Größenordnungen für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen veranschlagt:

Bezeichnung der Fläche	Fläche in ha		Wertfaktor (WE/ha)	Biotopwert		Kompensationswert (WE/ha)	Anmerkungen
	vorher	nachher		vorher	nachher		
Wehden TF 1							
Acker (A)	5,7	0	0,8	5,7	0	4,6	Gewerbliche Baufläche, max. 80 % Versiegelung; Ortsrandeingrünung erforderlich; zusätzliche Kompensation bei Beseitigung von HFM, HFN, HWM erforderlich; HWM gesetzlich geschützt gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG; gewerblich nutzbare Fläche kann geringer sein u. a. aufgrund von Fläche und Abstand zu Bodendenkmalen Aufgrund der intensiven Bewirtung und der durch die verwendete Frucht erforderliche Behandlung des Bodens mit chemischen Stoffen kommt diesem Biotoptyp nur eine sehr eingeschränkte Wertigkeit nach dem Osnabrücker Bilanzierungsmodell zu. Die Verwendung des unteren Ansatzes von 0,8 ist daher gerechtfertigt.
Bebaute Fläche	-	4,6	0	-	0		
Unbebaute Fläche	-	1,1	1	-	1,1		
Sellstedt TF 4							
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2,4	0	2	4,8	0	4,3	Wohnbaufläche mit max. 60% Versiegelung;

Bezeichnung der Fläche	Fläche in ha		Wertfaktor (WE/ha)	Biotopwert		Kompensationswert (WE/ha)	Anmerkungen
	vorher	nachher		vorher	nachher		
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0,3	0	1	0,3	0		Ggf. Eingrünungsmaßnahmen notwendig; Ggf. Lärmschutzmaßnahmen notwendig; zusätzliche Kompensation bei Beseitigung von HFS, HFM erforderlich Aufgrund der intensiven Bewirtung und der durch die verwendete Frucht erforderliche Behandlung des Bodens mit chemischen Stoffen kommt diesem Biototyp nur eine sehr eingeschränkte Wertigkeit nach dem Osnabrücker Bilanzierungsmodell zu. Die Verwendung des unteren Ansatzes von 0,8 ist daher gerechtfertigt.
Bebaute Fläche	-	1,6	0	-	0		
Unbebaute Fläche	-	0,8	1	-	0,8		
Geesteneth TF 12							
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,3	0	2	0,6	0,6	0	Ortsrandbereich, der auch zukünftig von Bebauung frei bleiben soll (Gartenland)
Bebaute Fläche	-	-	0	-	-		
Unbebaute Fläche	-	0,3	2	-	-		
Insgesamt	8,7	8,4	-	11,4	2,5	8,9	

Durch die Darstellungen der Teil-FNP-Änderung ist mit einem **maximalen Kompensationsbedarf von ca 89.000 WE (8,9 WE/ha)** zu rechnen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass in Anlehnung an die Leitlinien bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Gemeinde durch Festsetzungen im Bebauungsplan regelmäßig mit einem Ausgleich von mindestens 10 % der festgestellten Defizite durch Anpflanzgebote bzw. Anpflanzflächen zu rechnen ist, sodass der extern auszugleichende Wert insgesamt um mindestens 10 % zu reduzieren ist.

Diese Werte geben nur eine überschlägige Größenordnung wieder, da konkretere Aussagen auf der Ebene des FNPs nicht gemacht werden können. Näheres ist bei konkreteren Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren fachgerecht auszuarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde jeweils möglichst frühzeitig abzustimmen.

14.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Die 69. FNP-Änderung bereitet durch die Darstellung neuer, un bebauter Flächen als Bauflächen für die Siedlungsentwicklung Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft vor. Dadurch werden potenziell alle Schutzgüter (Fläche und Boden, Pflanzen und Biotope, Tiere, Wasser, Klima und Luft, Mensch und Gesundheit, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) beeinträchtigt.

Die Gemeinde Schiffdorf ist bestrebt, zum Schutz der natürlichen Strukturen und zur Erhaltung des Landschaftsbildes die Auswirkungen von Eingriffen in die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten und vermeidbare Beeinträchtigungen zu verhindern.

Durch die Standortwahl und den Umfang der neu dargestellten Bauflächen ist ein erster Schritt zur Vermeidung von unnötigen Eingriffen bereits erfolgt. Die Flächenauswahl wurden so vorgenommen, dass insgesamt die geringstmögliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch die Planung nicht gefährdet. In einigen Flächen vorhandene geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich erhalten und in die jeweilige Planung integriert werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind alle möglichen Maßnahmen, die zur Verringerung des Eingriffs beitragen – soweit im Einzelfall möglich – zu beachten und, sofern möglich, in den Bebauungsplänen festzusetzen. Dies betrifft vorrangig das Landschaftsbild, den Grundwasserhaushalt, den Boden, das Kleinklima, Pflanzen sowie Biotope- und Tiere.

14.5 Suchräume für Kompensationsflächen

Im Folgenden wird die grundsätzliche Ausgleichbarkeit der Planung dargelegt und so die grundsätzliche Umsetzbarkeit sowie die Geeignetheit der entsprechenden Gebiete für eine funktional passende Kompensation erläutert. Zur Kompensation der Eingriffsfolgen können u.a. grundsätzlich folgende funktional passende und quantitativ ausreichende Kompensationsmaßnahmen entwickelt und festgelegt werden:

Die nähere Bestimmung der Teilflächen und Details zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sollen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen, da erst dann der Kompensationsbedarf zeitlich und inhaltlich konkret absehbar ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bebauungspläne häufig von Investoren initiiert werden, sodass die Frage der externen Kompensation in die Regie der Investoren geht.

Vorzugsweise sind Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Naturraum wie die Eingriffe durchzuführen.

Erhebliche Beeinträchtigungen i.S.d. Artenschutzes sind durch die Neudarstellungen des FNP erkennbar nicht zu erwarten. Auf Bebauungsplanebene sind konkrete Beeinträchtigungen von Arten zu ermitteln und durch Sicherung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu berücksichtigen.

15. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der FNP-Änderung umfasst ca. 44,6 ha. Bei etwa 34,1 ha handelt es sich um Änderungen der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Umwandlung von Wohnbau- zu gemischter Baufläche). In vier Ortschaften sollen **insgesamt 4 Bauflächen** (davon eine Fläche für den Gemeinbedarf) in einem Umfang von **insgesamt ca. 9,7 ha** neu dargestellt werden. Dagegen steht eine Rücknahme von **insgesamt ca. 0,5 ha** Wohnbaufläche.

Ortschaft	Wohnbau- flächen	Gemischte Bauflä- chen	Gewerbli- che Bau- flächen	Sonder- gebiet	Landwirt- schaft	Grünflä- chen	Gemeinbe- darfsflä- chen
Wehden TF 1			6,1		-6,1		
Spaden TF 2	-13,8	13,8					
Spaden TF 3					-0,9	0,3	0,6
Sellstedt TF 4	2,7				-2,7		
Wehdel TF 5	-3,7	3,7					
Wehdel TF 6	- 1,8	1,8					
Wehdel TF 7	-7,1	7,1					
Wehdel TF 8	-6,6	7,7				-1,1	
Wehdel TF 9	-0,4				0,4		
Wehdel TF 10	-0,1				0,1		
Wehdel TF 11				0,9			
Geestenseth TF 12		0,3			-0,3		
Bilanz	-30,8	34,4	6,1	0,9	-9,5	-0,8	0,6