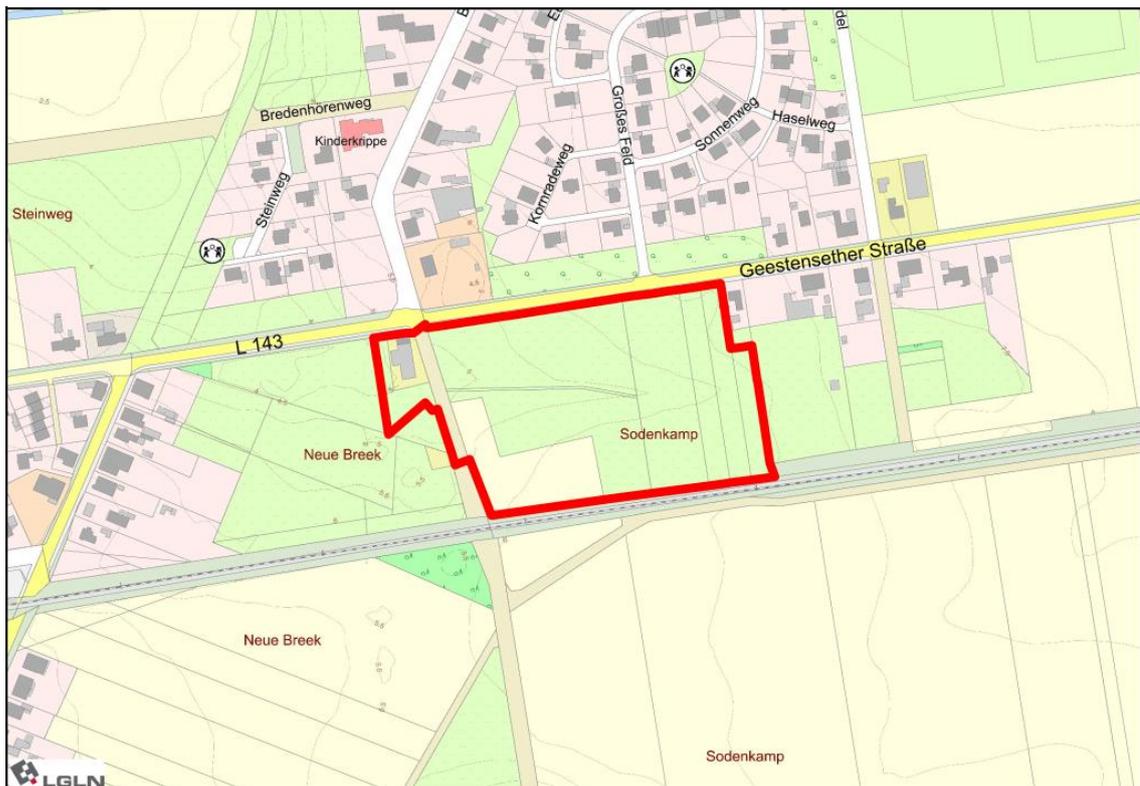


# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 122 „SÜDLICH GEESTENSETHER STRASSE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



## ENTWURF

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB

GEMEINDE SCHIFFDORF  
LANDKREIS CUXHAVEN

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG .....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND PLANUNGSAALTERNATIVEN .....	5
4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	6
4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 .....	6
4.1.2 Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022 .....	6
4.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz .....	7
4.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012 .....	7
4.1.5 Ziele der Raumordnung .....	8
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	9
4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	9
5. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG .....	10
5.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	10
5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	11
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.2.3 Verkehrsflächen.....	12
5.2.4 Grünflächen .....	12
5.2.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	13
5.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	13
5.2.7 Erhalt von Bäumen .....	15
5.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	15
5.3 Örtliche Bauvorschriften.....	16
5.3.1 Dächer .....	16
5.3.2 Fassaden.....	17
5.3.3 Gebäudehöhe .....	17
5.3.4 Einfriedungen .....	18
5.3.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	18
5.3.6 Ordnungswidrigkeiten .....	18
5.4 Hinweise .....	18
5.4.1 Gesetzliche Grundlagen .....	18
5.4.2 Altlasten.....	19
5.4.3 Archäologie.....	19
5.4.4 Baumschutzsatzung .....	19
5.4.5 Schutz von Wallhecken.....	19
5.4.6 Artenschutz.....	19
5.4.7 Invasive Arten.....	20
5.4.8 Ausgleichsmaßnahmen .....	20
5.4.9 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften .....	20

---

6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
6.1 Geruchsimmissionen .....	20
6.2 Schallimmissionen .....	21
6.2.1 Verkehrslärm .....	21
6.2.2 Verkehrslärmfernwirkung.....	21
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	22
8. UMWELTBERICHT .....	22
8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	23
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	23
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	25
8.3.1 Schutzgüter Boden und Wasser .....	25
8.3.2 Schutzgut Fläche .....	27
8.3.3 Schutzgut Klima/Luft.....	28
8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt .....	28
8.3.5 Schutzgut Landschaft .....	41
8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	42
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	43
8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	43
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	43
8.4.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfes.....	46
8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	49
8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	55
8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	55
8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	55
8.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	56
9. ARTENSCHUTZ.....	56
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	57
11. FLÄCHENBILANZ.....	59
12. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS.....	59
13. QUELLENVERZEICHNIS .....	61

## 1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sellstedt, südlich der Landesstraße L143 „Geestensether Straße“ und nördlich der Bahnstrecke Bremerhaven – Bremerförde (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 57/1, 57/2, 71/3, 95, 162/56, 170/56 und 171/56 sowie Teilbereiche der Flurstücke 160/56 und 233/41 der Flur 9 der Gemarkung Sellstedt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gem. § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,06 ha.

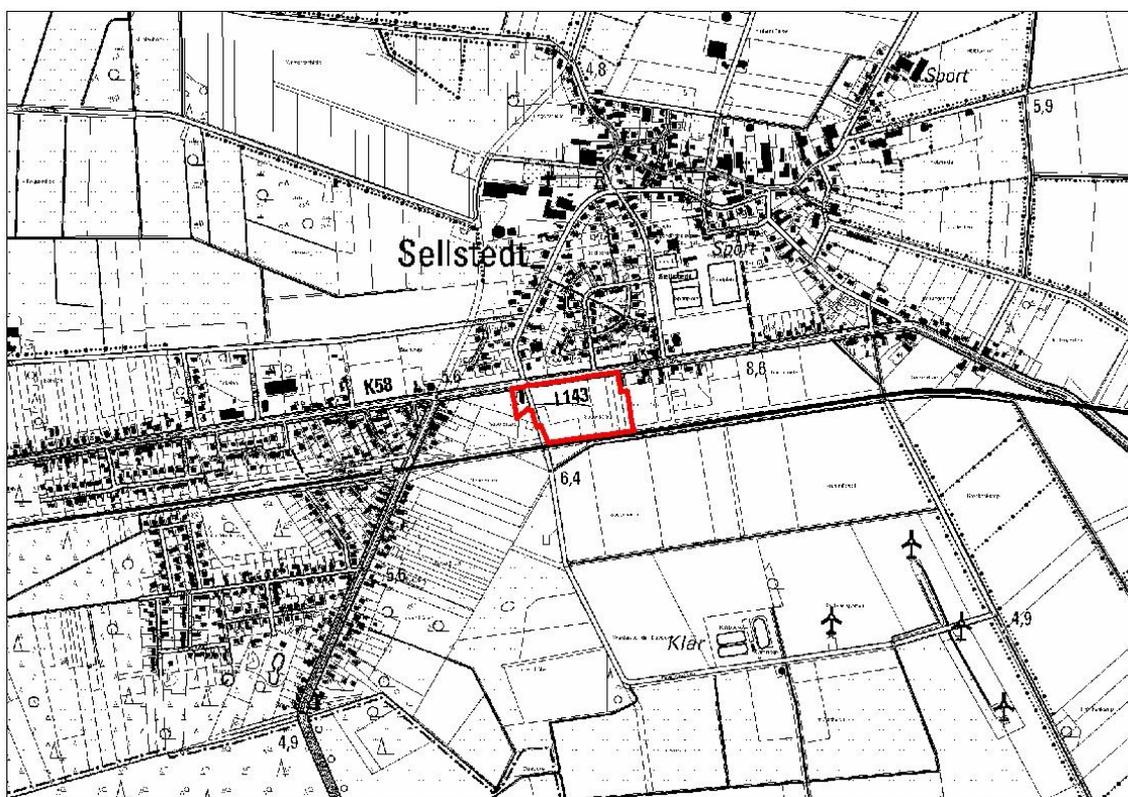


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2024 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich wird es von der L143 „Geestensether Straße“ und südlich von der Bahnstrecke Bremerhaven – Bremervörde begrenzt. Nördlich, jenseits der Landesstraße, und östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelte Mischnutzungen. Westlich schließen sich weitere Grünlandflächen und südlich, jenseits der Bahnstrecke, die freie Landschaft an.

## 3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND PLANUNGALTERNATIVEN

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das Wohnbebauung vorsieht. An der südlichen Grenze ist eine Lärmschutzmaßnahme mit 5 Metern Höhe an der Bahnstrecke vorgesehen. In der südlichen Hälfte des Plangebietes sind dahingehend nur eingeschossige Wohngebäude zulässig, da die Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen anderenfalls ihre volle Wirkung nicht mehr entfalten könnten. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig, da dort der Abstand zu der Bahn ausreichend groß ist. Die Immissionen der Landesstraße sind geringer, sodass dort auch ohne aktiven Schallschutz allein durch passive Maßnahmen und Grundrissgestaltungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Zudem kann die mögliche verdichtete Bauweise einer zusätzlichen Abschirmung der Schallimmissionen zugunsten der übrigen Wohnbebauung dienen.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept. LGLN; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2024 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist erst kürzlich im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorbereitet worden, sodass hinsichtlich des Planungsstandortes zum aktuellen Zeitpunkt keine besseren Alternativen bestehen.

#### **4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

##### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

###### **4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017**

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

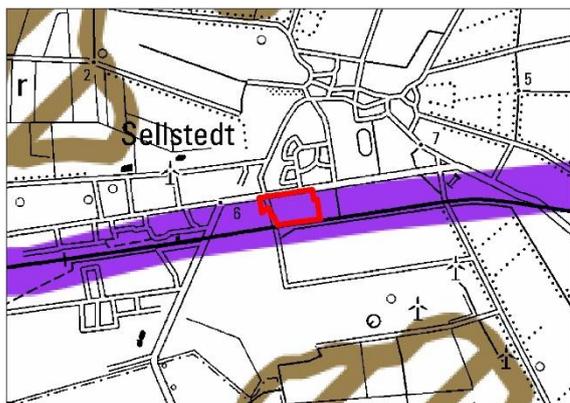


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die südlich angrenzende Bahnstrecke Bremerhaven – Bremerförde ist als Vorranggebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

###### **4.1.2 Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022**

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Plangebiet keine neuen Funktionen festgelegt.

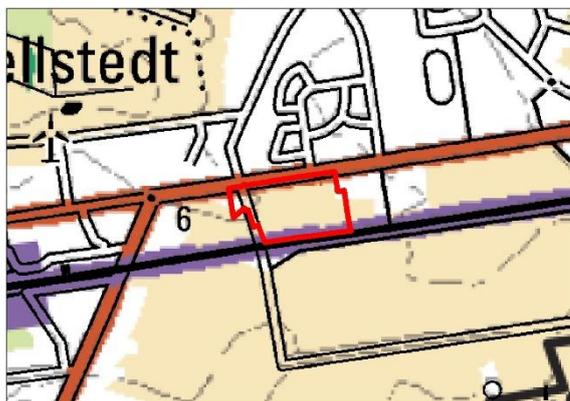
#### 4.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von Überschwemmungsgebieten und Risiko-gebieten (außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Belange des Hochwasserschutzes somit ausreichend berücksichtigt.

#### 4.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012

Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegengewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen. Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienengebundenen ÖPNV ausgerichtet werden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiet sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen. Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.



Im zeichnerischen Teil des RROP 2012 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" festgelegt. Die nördlich angrenzende L143 „Geestenseth Straße“ ist als Vorranggebiet „Regionale Hauptverkehrsstraße“ und die südlich angrenzende Bahnstrecke Bremerhaven – Bremervörde als Vorranggebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Durch den Bahnhof ist Sellstedt gut an das Oberzentrum Bremerhaven und das Mittelzentrum Bremervörde angebunden.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2012

#### 4.1.5 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 4,06 ha große landwirtschaftliche Fläche am südlichen Ortsrand von Sellstedt für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier Allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke hat Sellstedt eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Dahingehend kann der Ortschaft hinsichtlich der Berechnung der Eigenentwicklung der Orientierungswert Typ 2 im Sinne des Kapitel 2.1 des RROP 2012 zugeordnet werden, bei dem ca. 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet werden. Die Einwohnerzahl beträgt 1.948 (Stand: 30.06.2020). Für die Ortschaft Sellstedt entspricht dies ca. 7 Wohneinheiten pro Jahr. Die letzte Wohnbauentwicklung mit ca. 9 Grundstücken wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kreuzstraße“ im Jahr 2021 durchgeführt. Nach einem Jahr waren alle Grundstücke verkauft und in Realisierung. Außer wenigen nicht zur Verfügung stehenden Baulücken bestehen in der Ortschaft Sellstedt keine freien Wohnbaugrundstücke, so dass die hier vorgesehene Planung eines Wohngebietes zur Deckung des Eigenbedarfs erforderlich wird. Zudem ist die Gemeinde aufgrund der Entwicklung im vorschulischen Bereich derzeit gezwungen, möglichst kurzfristig neue Räumlichkeiten für die Betreuung der Kinder sicherzustellen, da die bestehenden Einrichtungen schon heute nicht mehr ausreichend sind, um den Bedarf zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können je nach Bauweise ca. 50 Wohneinheiten neu entstehen. Das Wohngebiet bewegt sich dahingehend in einem verträglichen Rahmen, wenn man die Zahl der Wohneinheiten insgesamt über einen längeren Zeitraum betrachtet.

Durch entsprechende Abstände wird ein ausreichender Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße geschaffen. Entlang der Bahnstrecke ist darüber hinaus eine Wall-Wand-Kombination als Lärmschutz vorgesehen, die mit Solaranlagen versehen werden soll. Somit werden trotz der konfliktträchtigen Lage gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und gleichzeitig erneuerbare Energien gefördert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schiffdorf oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO vor. In Allgemeinen Wohngebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

Die Umgebung von Sellstedt ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Wohnbauentwicklung keine Alternativen ergeben, bei denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sind durch die Verkehrswege bereits deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus wird nur ein kleiner Teil der in Sellstedt vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt werden.

Der Waldbestand südlich der angrenzenden Bahnstrecke ist im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt worden. Somit kann dem geringen Bestand (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) keine gleichwertige Bedeutsamkeit wie den Vorbehaltsgebieten Wald zugeschrieben werden. Zudem wurde vom Naturschutzamt des Landkreises im Rahmen der Beteiligung vorgebracht, dass der genannte Waldbestand durch die angrenzende Bahnstrecke bereits vorbelastet ist und somit keine erhöhten Störpotenziale durch die Bauleitplanung entstehen. In anderen Landkreisen sind geringere (etwa Baumlänge von 35 m) oder gar keine Waldabstände üblich. Ein pauschaler Mindestabstand von 100 m erscheint dahingehend unverhältnismäßig. Gemäß LROP sollen Waldränder von störenden Nutzungen und Bebauungen freigehalten werden. Eine Begründung für die Bezifferung des Mindestabstandes von 100 m fehlt im RROP jedoch und ist folglich nicht nachvollziehbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

#### 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

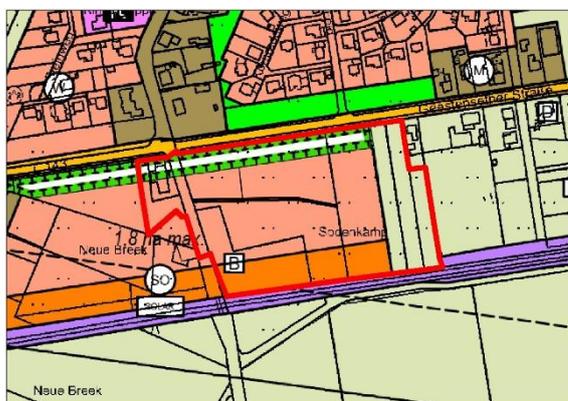


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf als Wohnbauflächen, Maßnahmenflächen entlang der Landesstraße und als Sonderbauflächen „Solar“ entlang der Bahnstrecke dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden, da dieser keine Parzellenscharfe aufweist und seine Grundkonzeption berücksichtigt wird.

Im Bebauungsplan sind Allgemeine Wohngebiete, Kompensationsmaßnahmen an der Landesstraße und die Errichtung von Photovoltaikanlagen an der Bahnstrecke vorgesehen. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dargestellt, was nicht der zukünftigen Nutzung entspricht. Dieser Bereich wird im Rahmen einer nachfolgenden Flächennutzungsplanänderung jedoch an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

#### 4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang nicht rechtsverbindlich überplant. Die Flächen befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

---

## **5. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt und grenzt an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Ortsrand. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sind durch die Verkehrswege deutlich eingeschränkt und machen nur einen geringen Teil der landwirtschaftlichen Flächen in Sellstedt aus, die Bewirtschaftung der übrigen Flächen im Umfeld der Ortschaft ist weiterhin möglich. Da die Flächen bereits an die Landesstraße im Norden durch einen Wirtschaftsweg angebunden sind, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Es wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Im Ergebnis ist lediglich das vorliegende Plangebiet als Fläche mit dem größten Entwicklungspotenzial hervorgegangen. Dahingehend werden sinngemäß zuerst die Flächen aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt, bevor neue Standorte in Betracht gezogen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Die Ortschaft Sellstedt hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Hier wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein größeres Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

## 5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt, die im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Überschreitung der GRZ bis	Vollgeschosse	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TF)
<b>WA 1</b>	0,30	0,40	II	12,00 m	6,50 m
<b>WA 2</b>	0,25	0,35	I	10,00 m	4,50 m
<b>WA 3</b>	0,25	0,35	I	7,00 m	4,50 m
<b>WA 4</b>	0,25	0,30	I	7,00 m	4,50 m

Für bauliche Anlagen werden mittels Örtlicher Bauvorschriften zusätzliche Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Entlang der Landesstraße im Norden ist eine höhere Bebauung zulässig, da sie an dieser Stelle immissionstechnisch unbedenklich ist und zugleich eine abschirmende Wirkung für die südlichen Grundstücke entfalten kann. Dort wäre zugleich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich der Zufahrten zielführend, um den Verkehr durch das Plangebiet zu reduzieren. Entlang der Bahnstrecke sollte die Bebauung in der Höhe begrenzt werden, um einen ausreichenden Schutz hinter den Lärmschutzeinrichtungen zu gewährleisten.

Die zulässigen Überschreitungen der GRZ liegen jeweils unter den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO, da die Parkplatzflächen bereits durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert werden. Um eine zu hohe Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden, wird die ansonsten übliche Überschreitung der GRZ auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert, die für Nebenanlagen und Zuwegungen ausreichend ist.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der geplanten Umgebung aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Sellstedt, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit **WA 2** bis **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 1 begrenzt, sodass die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf die mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete im Norden des Plangebietes konzentriert wird, in denen max. 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind, um das durch eine aufgelockerte

---

Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen. Flankierend wird in den mit **WA 1** bis **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. In dem mit **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Tiny-Häusern vorgesehen, die üblicherweise geringere Grundstücksgrößen aufweisen, sodass von der Regelung einer Mindestgröße abgesehen wird.

Zur Klarstellung sind Ferienwohnungen in den mit **WA 1** bis **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 13a BauNVO in Einzelfällen als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig. Es besteht jedoch kein allgemeiner Anspruch auf eine Nutzung als Ferienwohnung. Gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind Nutzungen unzulässig, die der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Das Limit für neue Ferienwohnungen wäre somit spätestens erreicht, wenn hierdurch die Eigenart der Baugebiete zu einem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO umgewandelt wird. In den mit **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten werden Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO nicht zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind weiterhin zulässig.

### **5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Zur Klarstellung sind Nutzungen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.2.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden und die Müllbehälter bereitzustellen. Die Stichstraßen sind als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da diese jeweils nur eine geringe Anzahl an Grundstücken erschließen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die Stellplätze für die Grundstücke zeichnerisch festgesetzt, um eine Mindestanzahl an Stellplätzen zu sichern und somit den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

### **5.2.4 Grünflächen**

Die Öffentlichen Grünflächen können neben ihrem ursprünglichen Zweck der Durchgrünung je nach Bedarf als Parkanlagen gestaltet und mit Spielgeräten bestückt werden.

Die Privaten Grünflächen dienen als Abstandsfläche zu der Landesstraße und zugleich als Kompensation. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu naturnahen Feldgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht gestattet.

## 5.2.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

### 5.2.5.1 Regenrückhaltebecken und Pumpstation

Das Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken und Verkehrsflächen versickern kann, wird in die entsprechende Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im nördlichen Bereich des Plangebietes geleitet.

Um das Abwasser in das Regenrückhaltebecken leiten zu können ist eine Pumpstation im westlichen Kreuzungsbereich erforderlich und entsprechend mittels Punktsymbol festgesetzt. Die exakte Lage kann variieren, da der ideale Standort erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt wird.

### 5.2.5.2 Energieversorgung

Das Plangebiet soll weitgehend durch erneuerbare Energien versorgt werden. Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für die Energieversorgung sind im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Photovoltaikanlagen im Zusammenhang mit der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme zulässig.

## 5.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

### AM 1 – Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (AM 1) ist zur Durchgrünung des Plangebietes und Aufwertung des Ortsbildes eine 3-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind insbesondere zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### Anpflanzung einer Strauchhecke auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebietes und Aufwertung des Ortsbildes sind 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose) zusammenhängend zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Sträucher: 60 – 100 cm Höhe. Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten.

Die Anpflanzungen innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen können auf die Anpflanzverpflichtungen in Bezug auf den Anteil von 10 % der Grundstücksfläche angerechnet werden.

#### AM 2 – Anpflanzung von Feldgehölzen

Innerhalb der, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (AM 2) ist ein naturnahes Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Anpflanzfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 6 Laubbäume als Ersatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu verwenden. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

Auswahl der Baumarten:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### **5.2.7 Erhalt von Bäumen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und Aufwertung des Ortsbildes sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils durch Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes gleichartig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

### **5.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Innerhalb der 13 m breiten festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 5 m zu errichten. Die Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen ist dabei zu berücksichtigen. Auf den übrigen Flächen sind Bepflanzungen sowie die Errichtung eines Wartungsweges für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen allgemein zulässig. Die o.g. Lärmschutzmaßnahme ist zu errichten, bevor die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen werden dürfen.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bis V für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Für die Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ab 3 m über Geländeneiveau keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

#### 5.3.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Sellstedt sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Im nördlich benachbarten Wohngebiet wurden bereits Regelungen zu Dächern getroffen, die zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes übernommen werden. Dahingehend sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 50° zulässig.

Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben Rot bis Rotbraun (entsprechend RAL-Farbton 3002, 3003, 3004, 3005, 3011 oder 8012) und Anthrazit bis Schwarz (entsprechend RAL-Farbton 7021, 9005, 9011, 9017 oder 9004) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Reetdächer, Solaranlagen sowie Wintergärten.

Flachdächer und sonstige hierfür geeignete Dachformen und -neigungen sollen möglichst begrünt werden, um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Im Sinne des § 32a Abs. 1 Nr. 3 NBauO sollen Dächer mit Solarenergieanlagen ausgestattet werden.

### 5.3.2 Fassaden

Die Fassaden bestimmen wesentlich die Gestaltung baulicher Anlagen mit. Dahingehend sind die Außenwände der Hauptanlagen in den Farben Rot bis Rotbraun (entsprechend RAL-Farbton 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011 oder 3016), Elfenbeinfarbe bis Braunbeige (entsprechend RAL-Farbton 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1011, 1013, 1014, 1015 oder 1019) und Weiß (entsprechend RAL-Farbton 9001, 9002 oder 9010) zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäude- und Fassadenteile (z.B. Erker, Wintergärten, Zwerchhäuser) bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite. Holz ist als untergeordnetes Fassadenmaterial bis zu einer Größe von 1/3 der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Blockbohlenhäuser werden ausgeschlossen.

### 5.3.3 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten und Flach- bzw. Gründächer.

Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

	<b>Firsthöhe (FH)</b>	<b>Traufhöhe (TH)</b>
<b>WA 1</b>	12,00 m	6,50 m
<b>WA 2</b>	10,00 m	4,50 m
<b>WA 3</b>	7,00 m	4,50 m
<b>WA 4</b>	7,00 m	4,50 m

In Sellstedt liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) max. 0,50 m betragen.

---

Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### **5.3.4 Einfriedungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur mit durchsichtigen Materialien (z.B. Staketenzaun, Maschendrahtzaun etc.) und nur mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Ergänzend können heimische Hecken gepflanzt werden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

### **5.3.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Schotterflächen (sog. „Steingärten“) sind in den Bereichen der Baugrundstücke, die an einer öffentlichen Verkehrsanlage liegen, nicht zulässig. Hintere Begrenzungslinie ist die parallel zur Verkehrsanlage gedachte Linie in Höhe der Mitte der jeweiligen Fassaden- seite des Hauptgebäudes.

### **5.3.6 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **5.4 Hinweise**

### **5.4.1 Gesetzliche Grundlagen**

#### **5.4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

---

#### **5.4.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

#### **5.4.2 Altlasten**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Cuxhaven unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### **5.4.3 Archäologie**

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

#### **5.4.4 Baumschutzsatzung**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

#### **5.4.5 Schutz von Wallhecken**

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes befindet sich eine Wallhecke gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG. Diese sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Wallhecken sind nicht zulässig.

#### **5.4.6 Artenschutz**

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Zum Schutz möglicherweise überwintender Reptilien in dem von Baumfällungen betroffenen Bereich, sollte die Rodung der Baumstubben und andere Erdarbeiten dort auf die Zeit nach dem Verlassen der Winterruheplätze ab Mitte April gelegt werden.

#### **5.4.7 Invasive Arten**

Sofern sich gebietsfremde invasive Pflanzen- und Gehölzarten im Plangebiet ansiedeln, wie z.B. die Stauden-Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), sind diese fachgerecht zu beseitigen.

#### **5.4.8 Ausgleichsmaßnahmen**

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 3/1, 3/2 und 4 der Flur 6 in der Gemarkung Bexhövede, dem Flurstück 9 der Flur 102 in der Gemarkung Sellstedt und dem Flurstück 25 der Flur 104 in der Gemarkung Sellstedt durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Die Durchführung und Unterhaltung der Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

In der Gemarkung Bexhövede ist die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes mit Kleingewässern, Blühwiese und Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken und Weißdorn-/Schlehengebüsch vorgesehen. In der Gemarkung Sellstedt ist die Entwicklung bzw. dauerhafter Erhalt eines sonstigen artenreichen Feucht- und Nassgrünlands mit Blänken und Kleingewässer sowie ein naturnaher Uferrandstreifen mit Hochstaudenflur vorgesehen.

#### **5.4.9 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf, Brameler Straße 13, 27619 Schiffdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **6.1 Geruchsimmissionen**

Innerhalb eines Radius von 600 m (gemäß Kapitel 4.4.2 der GIRL des Landes Niedersachsen) ist lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit aktiver Tierhaltung ca. 400 m nördlich des Plangebietes vorhanden. Die Hofstelle befindet sich am nördlichen Ortsrand während sich das Plangebiet am südlichen Ortsrand befindet. Dazwischen sind bereits zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden, auf die entsprechend Rücksicht genommen werden muss. Ein Heranrücken und die damit einhergehende Schaffung eines neuen Konfliktes erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagetransport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren.

---

## 6.2 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm, verursacht durch den Straßenverkehr auf der nördlich angrenzenden Landesstraße L143 und durch den Schienenverkehr der südlich angrenzenden Bahnstrecke Bremerhaven – Bremervörde, auf das Plangebiet beurteilt. Zudem wurde eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes auf die Umgebung der Geestensether Straße durchgeführt. (T&H Ingenieure, 2022).

### 6.2.1 Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet tagsüber und auch nachts ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 kommen kann. Auch der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung kann im südlichen Bereich überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Dabei sind aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Daher wurde an der südlichen Plangebietsgrenze eine Wall-Wand-Kombination bei den Berechnungen berücksichtigt. Somit kann der Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber teilweise eingehalten werden. Da diese Maßnahmen allein noch nicht ausreichend sind, um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erzielen, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, können weiterhin Vorgaben für die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und deren Anwendung bzw. Umsetzung im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Diesbezüglich wird auf das Kapitel „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ verwiesen.

### 6.2.2 Verkehrslärmfernwirkung

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für insgesamt drei Immissionsorte an der Geestensether Straße und Bahnhofstraße durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass an den drei Immissionsorten keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und die Beurteilungspegel unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Somit sind keine Maßnahmen erforderlich.

---

## 7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### • Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Geestensether Straße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende öffentliche und private Straßen.

### • Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Wesermünde angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Wesermünde abzustimmen sind, sichergestellt.

### • Abwasserbeseitigung

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser zentral abgeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung (Dr.-Ing. BEUßE mbH, 2022) stehen im Plangebiet unterhalb des Oberbodens im Wesentlichen Geschiebelehm an. Die angetroffenen Geschiebeböden sind nicht versickerungsfähig. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird dahingehend über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, das diesbezüglich ausreichend dimensioniert wird, um eine der natürlichen Melioration entsprechende Ableitung in den Vorfluter sicherzustellen.

### • Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangebiet erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Eine ergänzende Energieversorgung kann durch erneuerbare Energien innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

### • Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cuxhaven. Die geplante Erschließung ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

## 8. UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

## 8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schiffdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Südlich Geestensether Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen. In der Ortschaft Sellstedt soll Wohnbauland angeboten werden. Die Ortschaft Sellstedt hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht.

Im Bebauungsplan sollen Allgemeine Wohngebiete mit einer verminderten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40, im WA 2 und WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 und im WA 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden Flächen für Ver- und Entsorgung, hier Photovoltaik auf Lärmschutzwahl/-wand festgesetzt. Entlang der nördlich gelegenen Geestensether Straße werden ein Regenrückhaltebecken sowie private Grünflächen mit Anpflanzbindung ausgewiesen. Zur Erschließung des Gebietes sind Straßenverkehrsflächen und private Straßen vorgesehen. Um ausreichend Stellplätze sicherzustellen, sind im Plangebiet Parkplatzflächen ausgewiesen.

Zur Wahrung der Durchgrünung des Plangebietes erfolgen Erhalt von Bäumen und Sträuchern, einer vorhandenen Wallhecke und die Darstellung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung wird auf das Kapitel 5.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

## 8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cuxhaven (2000).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

---

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Cuxhaven liegt aus dem Jahr 2000 vor. Dieser enthält keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2022 durch IFÖNN GmbH, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- IFÖNN GmbH (2022): Ergebnisse der Bestandserhebungen zu Biotoptypen und Brutvögeln sowie Fachbeitrag Artenschutz. Aufstellung des B-Plans Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ in Sellstedt, Landkreis Cuxhaven, Stand: 16.09.2022,

- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH (2022): Geotechnischer Bericht. BVH Bebauungsplan Wohngebiet „südl. Geestensether Straße“ 27619 Schiffdorf-Sellstedt, Stand: 14.07.2022,
- T&H Ingenieure GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Schiffdorf, Ortschaft Sellstedt, Stand: 25.04.2022.

### **8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

#### **8.3.1 Schutzgüter Boden und Wasser**

##### *Boden*

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Stader Geest. Nach der geologischen Karte von Niedersachsen (1:25.000) liegt das Plangebiet im Bereich von Geschiebeböden des Drenthe-Stadiums. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Podsol und Plaggenesch.

Der Pseudogley-Podsol ist ein Zweischichtboden, in dem ein lockeres sandig geprägtes Substrat über einem dichteren lehmigen oder tonigen Substrat liegt. Die unterschiedliche Wasserversorgung im Boden bedeutet, dass die im oberen Profil flach wurzelnde Krautschicht, bei trockener Witterung zeitweilig Trockenstress ausgesetzt ist, wobei tiefwurzelnde Pflanzen gleichmäßig mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsdichte und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Der Plaggenesch ist ein anthropogen entwickelter Boden, der durch jahrhundertlang betriebene so genannte „Plaggenwirtschaft“ entstanden ist. Hierbei wurden landwirtschaftlich unfruchtbare Böden durch das Aufbringen von Plaggen mit organischer Substanz und Nährstoffen durch tierischen Dung angereichert. Der Plaggenesch ist in Dorfnähe bzw. in der Nähe alter landwirtschaftlicher Siedlungen im norddeutschen Raum zu finden.

Im Plangebiet ist mit dem Plaggenesch ein Bodentyp vorhanden, welcher aufgrund seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen ist. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Bodentypen im Plangebiet als gering bis mittel bewertet.

Im Plangebiet erfolgte durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2022) eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 21 Kleinrammbohrungen (BS) bis zu einer Endteufe von maximal 7,0 m. Das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung größer. Durch die Verringerung der Plangebietsgröße geben noch 17 erfolgte Kleinrammbohrungen (BS) Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet.

Die Baugrunduntersuchung ergab, dass unterhalb eines bis zu 0,6 m mächtigen locker gelagerten Oberbodens zumeist Geschiebelehm, in weicher bis steifer und steifer Konsistenz anstehen. Der Oberboden kann als Sand mit schluffigen, kiesigen und humosen

Anteilen beschrieben werden. Bei dem Geschiebelehm handelt es sich bodenmechanisch um einen Schluff mit stark sandigen, schwach kiesigen und tonigen Anteilen. Im Liegenden handelt es sich örtlich um einen Geschiebemergel. Bereichsweise konnten im Plangebiet anthropogene Auffüllungen festgestellt werden. Dabei handelt es sich um Sand mit schluffigen und kiesigen Anteilen. Auch Bauschuttreste und humose Bestandteile sind dort enthalten. Lokal sind mitteldicht gelagerte Geschiebedecksande vorhanden. Diese können als Sand mit unterschiedlichen Anteilen an Schluff und Kies beschrieben werden. Dort sind auch Lehmlagen enthalten. In unterschiedlichen Tiefenlagen sind Sandablagerungen vorhanden. Am Bohransatzpunkt (BS 20) konnten organische Ablagerung aus Torf und Mudde erkundet werden. Darunter liegt ein (Becken-) Schluff in steifer Konsistenz vor. (Dr.-Ing. BEUßE mbH, 2022)

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Grünland- bzw. Lagerflächen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft derzeit ein landwirtschaftlicher Weg und im Einmündungsbereich in die Geestensether Straße ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Im Bereich von Gehölzbeständen dürften noch natürliche Bodenverhältnisse vorherrschen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der landwirtschaftliche Weg sowie die Hofstelle würden bestehen bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten keine Kontaminationen bzw. organoleptischen Auffälligkeiten in den Bodenproben festgestellt werden. (Dr.-Ing. BEUßE mbH, 2022)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges und der Hofstelle ist das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt. Dort sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für die Ver- und Entsorgung, hier Photovoltaik auf Lärmschutzwand/-wand werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein.

Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 150 - 400 mm/a und ist damit als gering bis hoch eingestuft. Hohe Grundwasserneubildungsraten werden im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets erreicht. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 2,5 m bis 5,0 m NHN und somit nahe der Geländeoberkante (GOK).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in allen Bohrungen ein Wasserstand gemessen werden. Der gemessene Wasserstand liegt zwischen 0,5 m und 2,30 m unter Geländeoberkante. Die Wasserstände unterliegen jahreszeitlichen Wechsel und können witterungsbedingt auch höher ausfallen. (Dr.-Ing. BEUßE mbH, 2022)

Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Im Bereich des Weges und Hofstelle ist die Versickerung bereits eingeschränkt.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Nach der erfolgten Baugrunduntersuchung (Dr.-Ing. BEUßE mbH, 2022) stehen im Plangebiet unterhalb des Oberbodens im Wesentlichen Geschiebelehm an. Die angetroffenen Geschiebeböden sind nicht versickerungsfähig. Dennoch soll soweit möglich die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird dahingehend über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Planstraße dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, das diesbezüglich ausreichend dimensioniert wird, um eine der natürlichen Melioration entsprechende Ableitung in den Vorfluter sicherzustellen. Mit der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich auf das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

### 8.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Schiffdorf beträgt 6,23 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Grundflächenzahl sind mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, Straßenverkehrsflächen, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für die Ver- und Entsorgung, hier Photovoltaik auf Lärmschutzwand keine statistischen Auswirkungen zu erwarten. Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine alternativen Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und somit erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Schiffdorf. Aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Grundflächenzahl sind jedoch keine wesentlichen statistischen Auswirkungen zu erwarten. Nördlich der Landesstraße und östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelte Mischnutzungen. Südlich befindet sich die Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde. Demzufolge wird mit dem geplanten Vorhaben ein Bereich in Anspruch genommen, der durch angrenzende Bebauungen bereits vorgeprägt ist. Mit der Festsetzung einer verminderten Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten werden die Versiegelungsmöglichkeiten auf ein Mindestmaß begrenzt und als vertretbar angesehen.

### **8.3.3 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sellstedt, südlich der Geestensether Straße (L 143) und nördlich der Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde. Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland oder Lagerfläche genutzt. Entlang der westlichen Gebietsgrenze sind eine ehemalige Hofstelle und ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Nördlich wird das Plangebiet von der Geestensether Straße und südlich von der Bahnstrecke begrenzt. Nördlich der Landesstraße und östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelte Mischnutzungen. Westlich schließen sich weitere Grünlandflächen und südlich, jenseits der Bahnstrecke, die freie Landschaft an. Die Grünlandflächen im und am Plangebiet sowie die südlich gelegene freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen dienen allesamt als Frisch- und Kaltluftentstehung. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet im Einmündungsbereich in die Geestensether Straße mit einer Hofstelle und einem landwirtschaftlichen Weg auch zukünftig bebaut sein. Die Grünlandfläche sowie der Gehölzbestand würden weiterhin ihren Anteil an der Frischluftentstehung beitragen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Ortsrandlage mit zukünftigen Hausgärten und Freiflächen im Plangebiet sowie der angrenzenden freien Landschaft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeiten könnten sich durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die zukünftigen Hausgärten bzw. Freiflächen und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/ Luft nicht erforderlich.

### **8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt**

#### *Pflanzen*

Im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen (siehe Anlage 2), gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021). Die Geländebegehungen wurden an drei Terminen durchgeführt, und zwar am 29.11.2021 und am 21./22.5.2022. (IFÖNN GmbH, 2022)

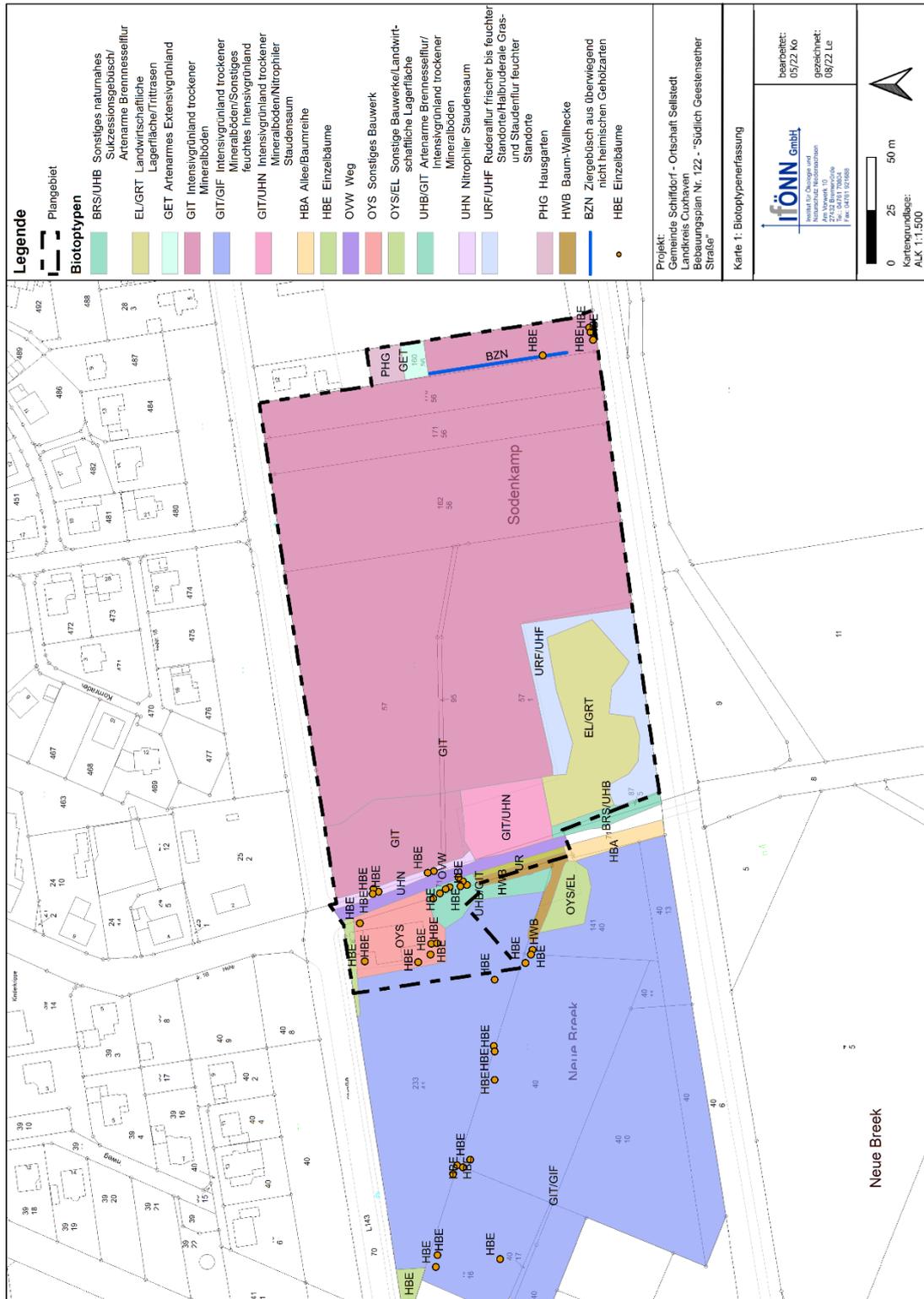


Abb. 6: Biotypinventurfassung – IFÖNN GmbH (2022)

ohne Maßstab

Das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung größer. Durch die Verringerung des Plangebiets sind nicht mehr alle, in der Biotoptypenkartierung dargestellten Biotoptypen im Plangebiet enthalten.

Den flächenmäßig größten Anteil nehmen die intensiv genutzten Weideflächen im Plangebiet ein.

Die festgestellten Biotoptypen werden im Folgenden näher erläutert:

#### Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) / Nitrophiler Staudensaum (UHN)

Es handelt sich um eine zeitweise als Ziegenweide genutzte Wiese, die mit einem mobilen Zaun eingefasst ist. Zum Zeitpunkt der Erfassung beweideten die Ziegen die angrenzende Fläche. Die dominierenden Gräser sind das Gewöhnliche Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*), das Gewöhnliche Rispengras (*Poa trivialis*) und der Wiesen-Fuchschwanz (*Alopecurus pratensis*). Diese Arten sind Kennarten des Intensivgrünlandes (DRACHENFELS, 2021). Als Kräuter kommen Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*) häufig vor. Weiterhin sind besonders an den Rändern nährstoffzeigende Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vorhanden. Dies sind Kennarten von nitrophilen Staudensäumen und Ruderalisierungszeiger (DRACHENFELS, 2021). In diesen Bereichen scheinen sich während der Ziegenbeweidung Nährstoffe anzusammeln. Der Biotoptyp ist als artenarm einzustufen und von geringer Bedeutung (Wertstufe II).

#### Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Bei dieser Fläche handelt es sich ebenfalls um eine zeitweise als Ziegenweide genutzte Wiese inklusive kleinem Holzunterstand und Tränke für die Tiere. Zum Begehungszeitpunkt waren vier Ziegen und ein Schaf auf der Fläche. Der Vegetationsbestand ähnelt der angrenzenden Fläche (GIT/UHN). Abgesehen von der Großen Brennnessel fehlen aber weitere Ruderalpflanzen, sodass der Bereich als Intensivgrünland (GIT) eingestuft wird. Der Biotoptyp ist ebenfalls artenarm und von geringer Bedeutung (Wertstufe II).

#### Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Der größte Biotoptyp, östlich des Mittelweges, wird als Weide für eine Mutterkuhherde genutzt (vier Kühe mit Kälbern). Auch hier sind besonders Gräser, Kennarten des Intensivgrünlandes, dominant. In geringen Mengen sind verschiedene Kräuter vorhanden, darunter auch weit verbreitete Kennarten des mesophilen Grünlandes (z.B. Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*)). Da sie nur einzeln auftreten, begründen sie aber keine Zuordnung als mesophiles Grünland. Durch die zerstreut auftretenden Kräuter können 31 Arten nachgewiesen werden. Abgesehen von zwei kleinen Erdhaufen ist die Fläche strukturarm und die (intensive) Beweidung führt zu einem niedrigen Vegetationsbestand. Dieser Biotoptyp beinhaltet ebenfalls eine geringe Bedeutung (Wertstufe II).

#### Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) / Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Die westlich des Mittelweges liegende Weide wird ebenfalls von einer Mutterkuhherde beweidet, hier vier Kühe. Im Vergleich zur östlichen Weide sind in diesem Bereich feuchte Senken vorhanden, die teilweise zum Begehungszeitpunkt Wasser führten. Dort kommen Feuchtezeiger, wie Knick-Fuchschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Fluten der Schwaden (*Glyceria fluitans*) vor, die lokal den Nebencode GIF begründen.

Weiterhin sind auch hier einige Kräuter in geringen Mengen vorhanden und insgesamt konnten 39 Arten nachgewiesen werden. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) kommen lokal häufig vor und sind weit verbreitete Kennarten des mesophilen Grünlandes.

Für eine Zuordnung zum Biotoptyp „Mesophilen Grünland“ fehlen aber weitere Arten. Die Weidetiere erzeugen eine größtenteils kurze Vegetation, sodass der Bereich eher strukturarm ist. Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III).

Sonstige Bauwerke (OYS) / Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Hier handelt es sich um einen Unterstand aus Holz, der teilweise als Lagerbereich für Silageballen und als Unterstand für die Tiere genutzt wird. Vor dem Unterstand sind lokal durch Befahrung Offenboden und Strohreste vorhanden. An den unbeweideten Rändern kommen einzelne, weit verbreitete Gräser und Ruderalisierungszeiger (z.B. Großer Brennnessel) vor. Der Biotoptyp ist von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I).

Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Ruderalfluren entstehen in ungenutzten aber vom Menschen stark gestörten und nährstoffreichen Bereichen wie Wegrainen oder Industriebrachen (DRACHENFELS, 2021). Die Ruderalflur im Plangebiet ist der artenreichste Vegetationsbestand (53 Arten) und besitzt die Wertstufe III, mittlere Bedeutung. Als Kennarten sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Großer Brennnessel dominant, sowie z.B. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wege-Rauke (*Sisymbrium officinale*) und Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) vorhanden. Weiterhin treten Feuchtezeiger, wie Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) und Nährstoffzeiger wie Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf. Stetig eingemischt sind weiterhin Gräser wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kräuter wie Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), welche typisch für halbruderales Grasfluren sind, was den Nebencode UHF begründet. Insgesamt ist der Bestand recht vielfältig, was unter anderem durch das unterschiedliche Relief von kleinen Erd- und Schotterhügeln begründet ist. Zudem sammelt sich in den Fahrspuren und Senken im Winterhalbjahr Wasser. Weiterhin ist randlich vereinzelt Gehölzsukzession aus Pioniergehölze wie Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Nährstoffzeigern wie Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) vorhanden. Drei Neophyten kommen mit einzelnen Individuen in diesem Bereich vor: Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*), Stauden-Lupine (*Lupinus polyphyllus*) und Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*). Durch die nur sehr sporadische Nutzung als Rangierbereiche oder Erweiterungen des Lagerplatzes ist der Vegetationsbestand hochwüchsig (Rückzugsstruktur) und es entwickelt sich ein Blühaspekt. Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III).

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) / Trittrassen (GRT)

Der Bereich zeichnet sich durch eine wechselnde Lagerung von Silageballen, Heuballen und landwirtschaftlichen Geräten sowie zentralen Fahrtrassen aus. Die Vegetation ist von den Trittrassen-Arten Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*) und Echem Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) dominiert. Vereinzelt kommen weit verbreitete Gräser und Kräuter vor, die Vegetation ist lückig. Die Fläche wird mit von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II) eingestuft.

---

Artenarme Brennesselflur (UHB) / Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Artenarme Brennesselfluren wachsen auf nährstoffreichen Böschungen, Straßenrändern oder brachgefallenen Wiesen. Im Plangebiet ist die dominierende Pflanze die Große Brennessel, welche durch Gräser des Intensivgrünlandes (Gewöhnliches Rispengras, Wiesen-Fuchsschwanz) und einzelne Ruderalzeiger ergänzt wird.

Genutzt wird die Fläche als Auslauf eines Hühnerwagens und für eine Gruppe von Gänsen, die Intensität der Nutzung scheint dabei wechselhaft zu sein. Zum Erfassungszeitpunkt ist der Vegetationsbestand insgesamt kurz und ohne Blühaspekt. Die Fläche ist von geringer Bedeutung (Wertstufe II).

Baum-Wallhecke (HWB)

Wallhecken sind Gehölz bestandene Wälle, die als Einfriedungen und Windschutz dienen und meist regelmäßig auf den Stock gesetzt wurden. Typischerweise liegen sie zwischen landwirtschaftlichen Flächen, seltener auch in Siedlungsbereichen (DRACHENFELS, 2021).

Im Plangebiet ist ein alter Eichen- und Hainbuchen-Bestand auf einem Erdwall westlich des Mittelwegs vorhanden. Weiterhin kommen Ross-Kastanien vor. Der Wall verläuft teilweise wegbegleitend und zweigt dann vor dem südlichen Unterstand auf die Weide nach Nordwesten ab. Die Krautschicht ist aufgrund der Beschattung gering ausgeprägt, nur etwas Brombeeren treten auf. Die Bäume sind teilweise breitkronig und strukturieren das Plangebiet. Als geschütztes Landschaftselement besitzt die Baum-Wallhecke einen besonderen Status, sie ist von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV).

Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) / Artenarme Brennesselflur (UHB)

Sukzessionsgebüsche wachsen auf verschiedenen, gestörten Standorten wie Abgrabungen oder Brachflächen. Der Bestand liegt am westlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die Wohnbebauung, und ist von aufkommenden Weiden- und Haselgebüschern sowie größeren Stiel-Eichen und Hänge-Birken charakterisiert. Die Gehölze können als standortgerecht angesprochen werden. In der Krautschicht dominieren große Bestände der Nährstoffzeiger Große Brennessel und Brombeere. Nur vereinzelt kommen weitere krautige Pflanzen vor. Aufgrund des naturnahen Sukzessionsgebüsches ist der Bereich von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III).

Allee/Baumreihe (HBA)

Alleen und Baumreihen begleiten meist Straßen oder Gewässer. Im Plangebiet befindet sich am südlichen Rand entlang der Straße eine Reihe Fichten (*Picea abies*) und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*). Die Fichten sind standortfremd. In der Krautschicht sind Gräser dominierend. Der Bestand ist eher von mittlerer Bedeutung (Wertstufe E). Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen.

Einzelbäume (HBE)

Auf der westlichen Weide sind einzelne alte, breitkronige Eichen und Birken vorhanden, welche als Einzelbäume (HBE) mit Wertstufe „E“ beurteilt werden. Aufgrund ihrer Größe und der breiten Kronenentwicklung sind sie vermutlich wertvoll für eine Reihe von Tierarten wie Fledermäuse und Insekten. Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen.

---

#### Nitrophiler Staudensaum (UHN)

Nitrophile Staudensaume entwickeln sich z.B. an Straßen- oder Waldrändern und auf länger brachgefallenen Wiesen. Im Vergleich zu Ruderalfluren kommen sie auf naturnäheren Standorten vor. Die Fläche liegt zwischen dem Mittelweg und der Ziegenweide und wird von der Großen Brennnessel sowie Gräser dominiert. Weiterhin kommen hochwüchsige Kräuter wie Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) vor. Die Fläche ist von geringer Bedeutung (Wertstufe II).

#### Einzelbäume (HBE)

Es handelt sich um einen kleinen Fichtenbestand zwischen dem alten Gebäude und dem Bürgersteig. Weiterhin wachsen Holunderbüsche zwischen den Bäumen auf. Es ist keine Krautschicht vorhanden, da der Bereich auch als Hühnerauslauf genutzt wird. Der Nadelbaumbestand ist als nicht standortgerecht anzusehen und ist mit Wertstufe „E“ bewertet. Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen.

#### Sonstiges Bauwerk (OYS)

Es handelt sich um alte, teilweise marode landwirtschaftliche Gebäude. Diese weisen keine traditionelle Bauweise von Hofgebäuden auf und sind zu klein, um der Industriellen Landwirtschaft zugerechnet zu werden. Aktuell werden sie scheinbar teilweise als Lager genutzt. Weiterhin sind Müll- und Schuttablagerungen vorhanden. Der Bereich ist von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I).

#### Weg (OVW)

Der landwirtschaftliche Weg zerschneidet zentral das Plangebiet und ist geteert. Der Weg ist von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I).

#### Allee/Baumreihe (HBA)

Wegbegleitend zieht diese Gehölzreihe von Süden nach Norden zwischen Bahnlinie und Weidenauffahrt. Fichten, Eichen, Weiden und Holunder sind die dominierenden Gehölze. Die Krautschicht zeichnet sich durch ein starkes Brombeer-Vorkommen und vereinzelte Gräser aus. Dieser Biotoptyp ist von geringer Bedeutung (Wertstufe II).

#### Artenarmes Extensivgrünland (GET)

Im Osten des Plangebiets liegt ein schmales Grünland, das von der Weide durch eine Gebüsch-/Gehölzreihe getrennt ist. Der Vegetationsbestand ist zum Erfassungszeitpunkt hochwüchsiger als die benachbarte Wiese, was auf eine extensivere Nutzung hinweist. Die Wiese wird gemäht und teilweise gartenähnlich vom benachbarten Haus mit einer Sitzecke genutzt. Die dominierenden Gräser sind weit verbreitete Arten und Kennarten des Intensivgrünlands. Vereinzelt kommen weitverbreitete Kräuter wie Kleearten vor. Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III).

Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)

Die Gehölzreihe dient als Abgrenzung zwischen dem Extensivgrünland und dem westlich gelegenen Intensivgrünland. Da die Gehölze bereits relativ groß sind, können sie nicht als Hecke eingeordnet werden. Als nicht heimische Gehölzart dominiert der Lebensbaum (*Thuja spec.*), teilweise säulenförmig beschnitten, teilweise wuchernd. Weiterhin sind nicht heimische Fichten und verschiedene Sträucher beigemischt. Die Krautvegetation ist geprägt von Nährstoffzeigern wie Großer Brennnessel und weit verbreiteten Gräsern. Aufgrund der eingebürgerten Gehölze ist die Fläche als von geringer Bedeutung (Wertstufe II) einzuschätzen.

Hausgarten mit Großbäumen (PHG)

Angrenzend an die extensive Weide und die benachbarte Wohnbebauung befindet sich eine rechteckig abgetrennte Fläche, die von Gehölzen charakterisiert wird. Neben hochwüchsigen Fichten und Kiefern kommen aufwachsende Eichen, Weiden und Birken vor. Zwischen den Gehölzen sind Gräser dominant.

Die Wiesenfläche wird vom benachbarten Haus als Sitzbereich genutzt und extensiv gepflegt. Da die Laubbäume noch nicht sehr alt sind, besitzt die Fläche eine geringe Bedeutung (Wertstufe II).

Unter den vorgefundenen Pflanzenarten gibt es keine Arten der Roten Listen Niedersachsen bzw. Tiefland-Ost (GARVE, 2004) oder Nachweise von Arten, die nach der Anlage 1 BArtSchV oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie als besonders oder streng geschützt gelten. Einzig die Baum-Wallhecke, westlich des Weges ist nach § 22 NNatSchG ein geschützter Landschaftsbestandteil.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Weiterhin würden der landwirtschaftliche Weg sowie die Hofstelle vorhanden bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung – Osnabrücker Kompensationsmodell (2016). Die Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2016 bzw. 2021).

Tab. 1: Biotoptypen und Wertigkeiten

Biotoptyp	Wertstufe (DRACHENFELS, 2024)	Wertfaktor [WE/m <sup>2</sup> ] (OSNABRÜCKER KOMPENSATIONSMODELL, 2016)
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Artenarme Brennnesselflur (BRS/UHB)	II-III	1,0 - 2,0
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	I	0,6 - 1,3
Landwirtschaftliche Lagerfläche / Trittrassen (EL/GRT)	I	0,3 - 1,0
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	III	1,6 - 2,5

Fortsetzung Tab. 1: Biotoptypen und Wertigkeiten

Biotoptyp	Wertstufe (DRACHENFELS, 2024)	Wertfaktor [WE/m <sup>2</sup> ] (OSNABRÜCKER KOMPEN- SATIONSMODELL, 2016)
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	II	1,0 - 1,5
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden / Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIT/GIF)	III	1,0 - 2,0
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden / Nitrophiler Staudensaum (GIT/UHN)	II	1,0 - 1,5
Allee/Baumreihe (HBA)	E	1,6 - 2,5
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	1,6 - 2,5
Baum-Wallhecke (HWB); §	IV	2,0 - 3,5
Weg (OVW)	0	0
Sonstiges Bauwerk (OYS)	I	0
Sonstiges Bauwerk / Landwirtschaftliche Lagerfläche (OYS/EL)	I	0 - 1,0
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	II	1,3 - 2,0
Artenarme Brennesselflur / Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (UHB/GIT)	II	1,0 - 1,5
Nitrophiler Staudensaum (UHN)	II	1,0 - 1,5
Ruderalflur (UR)	III	1,0 - 1,5
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte / Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (URF/UHF)	III	1,0 - 2,0

Im Plangebiet sind vorwiegend Biotoptypen von sehr geringer bis mittlerer Bedeutung vorhanden. Lediglich die vorhandene Baum-Wallhecke ist von hoher Bedeutung und beinhaltet ein geschützten Landschaftsbestandteil, gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der vorhandenen Baum-Wallhecke im Plangebiet ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Baum-Wallhecke wird mit ihren Bestandteilen im Geltungsbereich gesichert und in einer nachrichtlichen Übernahme als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Die weiteren Biotoptypen im Plangebiet sind von sehr geringer, geringer und mittlerer Bedeutung. Während der Bauphase werden die Bodenoberfläche und somit auch die Vegetation im Baufenster in ihren Eigenschaften durch Bodeneintrag und -abtrag sowie durch Versiegelungen vollständig zerstört. Mit der zukünftigen dauerhaften Versiegelung und Überbauung stehen diese Flächen für Vegetationen dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit den Beseitigungen von Extensivgrünland, Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbeständen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Insgesamt sind für das Schutzgut Pflanzen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **Baumschutzsatzung**

Um das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern und um schädliche Einwirkungen abzuwehren, hat die Gemeinde Schiffdorf eine Baumschutzsatzung aufgestellt.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind nach § 2 der Satzung Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, deren Stammfuß in mindestens 5 m Abstand zu einem Hauptgebäude steht, geschützt. Einzelbäume der Arten Eibe und Ilex sind mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt und Bäume, die sich außerhalb geschlossener Ortschaften befinden, sind mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 30 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens 5 Bäumen so zusammenstehen, geschützt. Von der Baumschutzsatzung ausgenommen sind Obstbäume, Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, Bäume innerhalb eines Waldes und Bäume auf Grabstätten der öffentlichen Friedhöfe.

Baumbestand, der unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fällt, befindet sich im westlichen Teilbereich des Plangebietes, vom Einmündungsbereich der Geestensether Straße sowie entlang des derzeitigen landwirtschaftlichen Weges hin zur Baum-Wallhecke. Die Baum-Wallhecke wird nicht beseitigt und ist dauerhaft zu erhalten. Im westlichen Plangebiet werden zwei besonders ortsbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt. Von den sonstigen betroffenen Einzelbäumen im Plangebiet unterliegen 4 Bäume, der o.g. Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf. Dabei handelt es sich, um

- 1x Ahorn (*Acer spec.*) mit einem Stammdurchmesser von 0,35 m (= 1,1 m Stammumfang),
- 1x Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 0,35 m (= 1,1 m Stammumfang),
- 1x Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m (= 1,57 m Stammumfang),
- 1x Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m (= 2,2 m Stammumfang).

Die Bäume befinden sich ausschließlich entlang des derzeitigen landwirtschaftlichen Weges, welcher als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant wird. Aufgrund der erforderlichen Ausbaumaßnahmen ist eine Beseitigung der Bäume unausweichlich. Die Beseitigung wird für den Ausbau der Erschließung erforderlich und dient den überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit. Als Ersatz für den Verlust der o.g. Bäume sind in der öffentlichen Grünfläche 6 Bäume, in der Pflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, siehe Kap. 5.2.6 „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“.

### *Tiere*

Im Bereich des Plangebietes erfolgten artenschutzbezogene Untersuchungen, die auf aktuellen standörtlichen Gegebenheiten ausgerichtet sind und teilweise über eine reine Potentialabschätzung (worst-case-Abschätzung) hinausgehen. Dabei sollte geklärt werden, inwieweit das Plangebiet und dessen Randzonen Vorkommen von besonders und/oder streng geschützte Arten aufweist, die durch das Vorhaben tatsächlich betroffen sein könnten. Dazu erfolgte eine Erfassung der Avifauna. Weitere für den betroffenen

Bereich artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wie etwa Fledermäuse, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter wurden als Potentialarten ermittelt oder aus vorhandenen Daten abgeleitet. (IFÖNN GmbH, 2022)

### Vögel

Die Brutvögel wurden im Rahmen einer verkürzten Brutvogelkartierung mit insgesamt vier Begehungen im Zeitraum von Ende März bis Ende Juni 2022 erfasst. Dabei wurden alle Brutvögel nach den Methodenstandards der Revierkartierung (SÜDBECK et al., 2005) erfasst.

Im Bereich des Plangebietes wurden insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen, von denen 9 Arten als Brutvogel identifiziert werden konnten. Die übrigen 9 Arten wurden nur einmalig festgestellt und sind damit per Definition nach SÜDBECK et al. (2005) nur Brutzeitfeststellungen bzw. Nahrungsgäste.

Tab. 2: Nachgewiesene Brutvögel und Nahrungsgäste im Bereich des Plangebietes (IFÖNN GmbH, 2022)

Art	lat. Name	§ 7 BNatSchG	VSR-Anhang I	RL D 2020	RL Nds 2021/TO	Reviere/ Bp./Bn. Ind.	Bemerkung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§		*	*	1	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§		*	*	1	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§		*	*	1	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§		*	*	1	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§		*	*	1	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§		*	*	3	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§		*	*	1	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§		3	3	1	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§		*	*	3	
<b>Nahrungsgäste / Brutzeitfeststellungen</b>							
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	§		*	*	16	
Elster	<i>Pica pica</i>	§		*	*	2	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	§		*	*	1	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	§		*	*	4	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§		*	*	2	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	§		V	3	8	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§		*	*	13	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§		*	V	1	
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	§		*	*	1	

#### Legende

##### Schutz

§ 7 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz: § = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art (in Verbindung mit BArtSchV, EG-ArtenschutzVO 338/97).

VSR = Schutzstatus gemäß Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG): Anh. I = in VSR - Anhang I verzeichnete Art (Einrichtung besonderer Schutzgebiete gefordert).

##### Gefährdung

RL-D 2020 = Schutzstatus gemäß Roter Liste Deutschland (RYSILAVY et al. 2020).

RL-Nds = Schutzstatus gemäß Roter Liste Niedersachsen / Bremen (KRÜGER & SANDKÜHLER 2021).

RL-Kategorien: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; R = extrem selten; V = Art der Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; \* = ungefährdet; / = nicht bewertet.

Unter den Brutvögeln befindet sich mit dem nachgewiesenen Star, entsprechend der Roten Listen eine bundesweit gefährdete Art (RYSILAVY et al., 2020) die auch landesweit als gefährdet gilt (KRÜGER & SANDKÜHLER, 2021). Für den Star wird als vermutlicher

Brutplatz eine Birke mit Spechthöhle in der Baum-Wall-Hecke angesehen. Die weiteren 8 nachgewiesenen Brutvögel sind allesamt als ungefährdet eingestuft.

Unter den Nahrungsgästen gilt die Rauchschwalbe in Niedersachsen als gefährdet, der Stieglitz wird auf der Vorwarnliste geführt.

### Fledermäuse

In Bezug auf Fledermäuse erfolgten keine Untersuchungen. Bei den Fledermäusen wurde nach dem derzeitigen Kenntnisstand über Vorkommen, Verbreitung und den jeweiligen ökologischen Ansprüchen der Fledermausarten (z.B. DIETZ et al., 2007) das potenzielle Artenspektrum ermittelt. Zudem wurden ältere Daten aus gutachterlichen Erfassungen zum Bau von Windkraftanlagen im Umfeld der Planung zurückgegriffen, in denen u.a. auch das Artenspektrum der Fledermäuse ermittelt wurde (IFÖNN, 2006).

Tab. 3: Erwartetes und nachgewiesenes Artenpotential Fledermäuse im Bereich des Plangebietes (IFÖNN GmbH, 2022)

<b>Lebensraumstruktur / Art</b>	(Siedlungsraum)	offene Landschaft	Hecken/ Baumbestand	Quartier-typ	Nachweis*
Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> )	X		X	Hq; Bq	(n)
Brandtfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> )	(X)		X	Bq, (Hq)	(n)
Fransenfledermaus ( <i>Myotis nattereri</i> )			X	Bq	
reitflügel-fledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	X	(X)	X	Hq	n
Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	X	X	X	Bq; (Hq); Pq	n
Kleinabendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> )	X	X	X	Bq; (Hq); Pq	
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	X		X	(Bq),Hq	n
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	X		X	(Bq),Hq	n
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pymaeus</i> )	X		X	(Bq),Hq; Pq	
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	X		X	Bq; Hq	(n)

Legende: Bq - Baumquartier; Hq - Gebäudequartier; Pq - Paarungsquartier; \*IfÖNN (2006): n = nachgewiesen; (n) = nur Gattung nachgewiesen

Die zehn potenziell vorkommenden bzw. nachgewiesenen Fledermausarten sind im Anhang IV (Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) aufgeführt und zudem nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 des BNatSchG streng geschützt.

### Reptilien

Nach Literaturangaben über Vorkommen und Verbreitung der Arten sowie ihrer Lebensräume können potenziell vorkommende Reptilien (z.B. GÜNTHER 1996, GLANDT 2010, PODLOUCKY & FISCHER 2013) abgeleitet werden.

Tab. 4: Potentielle Reptilienarten im Bereich des Plangebietes (IFÖNN GmbH, 2022)

Art	wiss. Artname	RL D*	RL NI**	BNat SchG §7	FFH
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	-	-	§	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	-	-	§	-

**Legende:**

\* = KÜHNEL ET AL. (2009); \*\* = PODLOUCKY & FISCHER (2013); RL-Kategorien s. Legende Brutvögel; BNatSchG = § 7 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz; § = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art (in Verbindung mit BArtSchV, EG-ArtenschutzVO 338/97); FFH-Anhang = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Anhang I

Heuschrecken

Im Umfeld des Plangebietes ist nur sehr kleinflächig Lebensraum für Heuschrecken vorhanden. Insbesondere die Randbereiche des zentralen Wegs mit Gebüsch und Baumreihen, wie auch die Ruderalstreifen wären für Heuschrecken geeignet. In folgender Tabelle werden die zu erwartenden Heuschreckenarten aufgelistet. Die regionale und nationale Gefährdung der Arten gilt laut der Roten Listen Niedersachsen / Bremen (GREIN, 2005) und Deutschland (MAAS et al., 2011). Die Nomenklatur folgt der neueren Literatur von FISCHER et al. (2016).

Tab. 5: Artenliste potenziell zu erwartender Heuschreckenarten im Bereich des Plangebietes (IFÖNN GmbH, 2022)

dt. Artname	wissenschaftlicher Name	Gefährdung			ökologisches Profil
		RL Nds. ö.T.	RL Nds.	RL D	
Gemeine Dornschrecke	<i>Tetrix undulata</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Feldgrashüpfer	<i>Chorthippus apricarius</i>	*	*	*	trocken
<b>Verkannter Grashüpfer</b>	<b><i>Chorthippus mollis</i></b>	*	V	*	trocken
Nachtigall-Grashüpfer	<i>Chorthippus biguttulus</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Brauner Grashüpfer	<i>Chorthippus brunneus</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Weißbrandiger Grashüpfer	<i>Chorthippus albomarginatus</i>	*	*	*	euryök
Gemeiner Grashüpfer	<i>Chorthippus parallelus</i>	*	*	*	euryök
Rösels Beißschrecke	<i>Roeseliana roeselii</i>	*	*	*	euryök
Gemeine Eichenschrecke	<i>Meconema thalassinum</i>	*	*	*	euryök
Grünes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i>	*	*	*	euryök
Gewöhnliche Strauschschrecke	<i>Pholidoptera griseoptera</i>	*	*	*	euryök

**Legende:**

RL = Rote Liste, Nds. öT = Niedersachsen, Region östliches Tiefland nach GREIN (2005); Rote Liste Deutschland nach MAAS et al. (2011); 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, RP = Randpopulation in Nds.; \* = nicht gefährdet.

Es werden keine Heuschreckenarten erwartet, die im Rahmen der niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NLWKN, 2011) besonders schützenswert sind. In den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sind keine Heuschrecken verzeichnet.

Tagfalter

Zur Ermittlung der Tagfalterzönose wurde auf die allgemeine Literatur zum Vorkommen und der Verbreitung (z.B. REINHARDT et al., 2020) zurückgegriffen. Demnach werden im Bereich des Plangebietes insgesamt 19 Tagfalterarten erwartet. Darunter sind zwei Arten, die in Niedersachsen deutliche Bestandsrückgänge zeigen und deshalb in der

Vorwarnliste aufgeführt werden (C-Falter; Brauner Feuerfalter). Keine der nachgewiesenen Arten ist in den Anhängen der FFH-Richtlinie enthalten oder nach der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt.

Tab. 6: Artenliste potenziell zu erwartender Tagfalter im Bereich des Plangebietes (IFÖNN GmbH, 2022)

deutscher Artname	wiss. Artname	RL D	RL Nds.	§7 BNatSchG
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	*	*	*
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	*	*	*
Hecken-Weißling	<i>Pieris napi</i>	*	*	*
Aurorafalter	<i>Anthocharis cardamines</i>	*	*	*
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i>	*	*	*
Schornsteinfeger	<i>Aphantopus hyperanthus</i>	*	*	*
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	*	*	*
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	*	*	*
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	*	M	*
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i>	*	M	*
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>	*	*	*
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	*	*	*
Landkärtchen	<i>Araschnia levana</i>	*	*	*
Kleiner Feuerfalter	<i>Lycaena phlaeas</i>	*	*	*
Brauner Feuerfalter	<i>Lycaena tityrus</i>	*	V	*
Faulbaumbläuling	<i>Celastrina argiolus</i>	*	*	*
Gemeiner Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	*	*	*
Schwarzkolbiger Dickkopffalter	<i>Thymelicus lineola</i>	*	*	*
Braunkolbiger Braun-Dickkopffalter	<i>Thymelicus sylvestris</i>	*	*	*

**Legende:**

RL - Rote Liste, D - Deutschland (PRETSCHER 1998), Nds - Niedersachsen (LOBENSTEIN 2004), M = Migration; V = Vorwarnliste.

Die zu erwartende Tagfaltergemeinschaft weist kaum anspruchsvolle und schutzbedürftige Arten auf. Die meisten Arten sind weit verbreitet und nutzen ein breites Spektrum an Raupenfutterpflanzen (Brennnesseln, Kreuzblütler, Süßgräser), die im Untersuchungsgebiet häufig vorkommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Das gesamte Plangebiet stünde als potentieller Lebensraum weiterhin zur Verfügung.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

In Bezug auf das zu erwartende bzw. nachgewiesene Artenspektrum sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen konnten im Plangebiet, bis auf einen Brutplatz von einem Star, ausschließlich Brutplätze von ungefährdeten Arten, wie u.a. Amsel, Blaumeise und Zaunkönig nachgewiesen werden. Der geringfügige Brutplatzverlust durch mögliche Gehölzentnahmen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Der Brutplatz des Stars befindet sich in einer Birke innerhalb der Baum-Wallhecke, die

vollständig bestehen bleibt. Demzufolge kommt es zu keinem Brutplatzverlust für die gefährdete Art Star.

Das Plangebiet beinhaltet für einige Fledermausarten einen potentiellen Lebensraum. Im Rahmen der Horst- und Höhlenbaumkontrolle wiesen einzelne Bäume Höhlen- und Spaltenbildungen auf. Mehrheitlich erwiesen sich die Bäume als vital und ohne auffällige Schadstellen. Nach gutachterlicher Einschätzung nutzen die potentiellen Fledermausarten das Plangebiet überwiegend als Jagdlebensraum und eventuelle Quartiere könnten nur in sehr geringem Umfang von Baumfällungen betroffen sein. Durch eine mögliche Gehölzentnahmen gehen in geringerem Umfang Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer von Fledermäusen verloren. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, da keine der betroffenen Arten von den ausgemachten Quartieren abhängig ist und im direkten Umfeld vergleichbare Strukturen vorhanden sind. Die betrifft auch die beiden ungefährdeten potentiell vorkommenden Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 9 „Artenschutz“ und Fachbeitrag Artenschutz, IFÖNN, 2022).

### **8.3.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sellstedt, südlich der Geestensether Straße (L 143) und nördlich der Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde. Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland oder Lagerfläche genutzt. Entlang der westlichen Gebietsgrenze sind eine ehemalige Hofstelle und ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Nördlich wird das Plangebiet von der Geestensether Straße und südlich von der Bahnstrecke begrenzt. Nördlich der Landesstraße und östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelt Mischnutzungen. Westlich schließen sich weitere Grünlandflächen und südlich, jenseits der Bahnstrecke, die freie Landschaft an.

Entlang von Wegen und Straßen sind begleitend Gehölzsäume vorhanden. Weitere Gehölze befinden sich in der Ortschaft Sellstedt. Die vorhandenen Gehölzbestände durchgrünen und werten den Landschaftsraum auf.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Auch der landwirtschaftliche Weg sowie die Hofstelle würden bestehen bleiben.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Sellstedt und nördlich bzw. östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelt Mischnutzungen. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung am Ortsrand fortsetzen. Demzufolge ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, wird ortsbildprägender Gehölzbestand als zu erhalten und eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ein- bzw. Durchgrünung festgesetzt. Zudem sind 10 % Fläche der Baugrundstücke mit Sträuchern zu begrünen. Die südlich vorgesehenen Flächen für Ver- und Entsorgung werden aus der südlich gelegenen freien

---

Landschaft kaum wahrnehmbar sein. Südlich des Plangebietes befindet sich die aufgewallte Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde, die beidseitig Gehölzbestände beinhaltet, sodass zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Der Gehölzbestand entlang der Bahnstrecke wird das Plangebiet gut zur freien Landschaft eingrünen.

Mit den genannten Maßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft deutlich gemindert und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut nicht erforderlich.

### **8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich und östlich des Plangebietes. Es handelt sich um eine aufgelockerte Wohn- und vereinzelt Mischnutzung. Das Wohnumfeld wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

#### *Immissionen*

Konflikte durch Geruchsmissionen sind aufgrund der Entfernung des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu erwarten. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind zu tolerieren.

Die nördlich angrenzende Landesstraße und südlich angrenzende Bahnstrecke verursachen Schallimmissionen, die ohne Maßnahmen zu einer Überschreitung der Schwellenwerte führen können. (T&H Ingenieure, 2022) Daher werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Zunahme des Verkehrs durch das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und geplanten Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den umliegenden Gebäudebestand.

#### *Erholung*

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Erholungsfunktionen aus. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet beinhalten ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die nördlich angrenzende L143 „Geestensether Straße“ ist als Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße und die südlich angrenzende Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Dementsprechend sind dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zuzuordnen. Dennoch könnten die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden und dienen als direkte Wegeverbindung in die freie Landschaft.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegende Wohn- und vereinzelt Mischnutzung vorgeprägt. Dem Plangebiet können keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die angrenzende freie Landschaft sowie die Wege und Straßen stehen auch zukünftig uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

**8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes, bis auf die vorhandene Bebauung, nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

**8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)**

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für die Ver- und Entsorgung	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil-Lebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	<b>Klima/Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

**8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland oder Lagerfläche genutzt werden.

**8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der durch umliegende aufgelockerte Wohn- und vereinzelte Mischnutzungen vorgeprägt ist,
- der durch vorhandene Gehölze zur freien Landschaft eingegrünt wird,
- der sich am Siedlungsrand befindet, und
- der ausgebaute Straßen und Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt einer Wallhecke (Baum-Wallhecke – gem. § 22 NNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil) und von Einzelbäumen,
- Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen, innerhalb der privaten Grünflächen,
- Anpflanzung einer Strauchhecke, innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Anpflanzung von Sträuchern auf 10 % der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, und
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 bzw. 0,3.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Ableitung von Oberflächenwasser – Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden teilweise Biotoptypen mittlerer Bedeutung beseitigt bzw. überbaut → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzen (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung von Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen für Ver- u. Entsorgung	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnnutzungen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

#### 8.4.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfes

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Landkreis Osnabrück ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung – Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)“ berechnet.

##### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten (WE)</b>
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Artenarme Brennesselflur (BRS/UHB)	120	1,5 (1,0 - 2,0)	180
Landwirtschaftliche Lagerfläche / Trittrassen (EL/GRT)	2.635	0,7 (0,3 - 1,0)	1.845
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	185	2,1 (1,6 - 2,5)	389
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	30.245	1,5 (1,0 - 1,5)	45.368
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden / Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIT/GIF)	955	1,5 (1,0 - 2,0)	1.433
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden / Nitrophiler Staudensaum (GIT/UHN)	1.240	1,3 (1,0 - 1,5)	1.612
Allee/Baumreihe (HBA)	15	2,1 (1,6 - 2,5)	32
Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	125	2,1 (1,6 - 2,5)	263
Baum-Wallhecke (HWB)	100	3,0 (2,0 - 3,5)	300
Weg (OVW)	590	0	0
Sonstiges Bauwerk (OYS)	1.250	0	0
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	265	1,7 (1,3 - 2,0)	451
Artenarme Brennesselflur / Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (UHB/GIT)	370	1,3 (1,0 - 1,5)	481

Nitrophiler Staudensaum (UHN)	275	1,3 (1,0 - 1,5)	358
Ruderalflur (UR)	115	1,3 (1,0 - 1,5)	150
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte / Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (URF/UHF)	1.950	1,5 (1,0 - 2,0)	2.925
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	195	1,0 (0,6 - 1,3)	195
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	21 Bäume (10 m <sup>2</sup> /Baum)	2,1 (1,6 - 2,5)	441
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2 Bäume (10 m <sup>2</sup> /Baum)	2,5 (1,6 - 2,5)	50
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>40.630</b>	<b>Eingriffsflächenwert:</b>	<b>56.473 WE</b>

#### Ermittlung des Kompensationswertes

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Werteinheiten (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (versiegelbare Fläche, max. 40 %)	3.670 (9.175)	0	0
davon Allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	4.955 (5.505)	1,0	4.955
Anpflanzung standortgerechte heimische Laubgehölze (mind. 10 % der Grundstücksfläche)	550	1,3	715
Allgemeines Wohngebiet (WA 2) (versiegelbare Fläche, max. 35 %)	2.487 (7.105)	0	0
davon Allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	4.156 (4.618)	1,0	4.156
Anpflanzung standortgerechte heimische Laubgehölze (mind. 10 % der Grundstücksfläche)	462	1,3	600
Allgemeines Wohngebiet (WA 3) (versiegelbare Fläche, max. 35 %)	957 (2.735)	0	0
davon Allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	1.600 (1.778)	1,0	1.600
Anpflanzung standortgerechte heimische Laubgehölze (mind. 10 % der Grundstücksfläche)	178	1,3	231
Allgemeines Wohngebiet (WA 4) (versiegelbare Fläche, max. 30 %)	1.635 (5.450)	0	0
davon Allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	3.433 (3.815)	1,0	3.433

Anpflanzung standortgerechte heimische Laubgehölze (mind. 10 % der Grundstücksfläche)	382	1,3	497
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.630	0	0
Private Verkehrsflächen	1.020	0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Parkplatzfläche	2.255	0	0
Flächen für die Ver- und Entsorgung, hier Photovoltaik auf Lärmschutzwand/-wand	3.295	0,6	1.977
Regenrückhaltebecken	2.955	1,0	2.955
Öffentliche Grünfläche	535	0,6	321
Private Grünfläche, hier Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern - Feldgehölz	1.335	2,3	3.070
Geschützter Landschaftsbestandteil, hier Baum-Wallhecke	140	3,0	420
Anpflanzung von 6 Einzelbäumen, innerhalb der öfftl. Grünfläche	6 Bäume (10 m <sup>2</sup> /Baum)	1,6	96
Punktsymbol zum Erhalt von Einzelbäumen	2 Bäume (10 m <sup>2</sup> /Baum)	2,5	50
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>40.630</b>	<b>Kompensationswert:</b>	<b>25.076 WE</b>

Bilanz:	Eingriffsflächenwert:	56.473 WE
	Kompensationswert:	-25.076 WE
	<b>Kompensationsdefizit:</b>	<b>31.397 WE</b>

#### Externe Kompensationsmaßnahmen:

- Intensivgrünland auf Moorböden (1,5 WE/m<sup>2</sup>) soll extensiviert werden, geplante Entwicklung von mesophilem Grünland (GM) mit Kleingewässern, Blühwiese und Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken und Weißdorn-/Schlehengebüsch (2,3 WE/m<sup>2</sup>), der Aufwertungsfaktor beträgt somit 0,8 WE/m<sup>2</sup>.

$$28.945 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ WE/m}^2 = 23.156 \text{ WE}$$

- Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland (2,6 WE/m<sup>2</sup>) soll dauerhaft gesichert und sich zu einem artenreichen Feucht- und Nassgrünland (3,0-3,5) mit Blänken und Kleingewässer entwickeln, der Aufwertungsfaktor beträgt somit mind. 0,4 WE/m<sup>2</sup>.

$$9.620 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ WE/m}^2 = 3.848 \text{ WE}$$

- Intensivgrünland (1,3 WE/m<sup>2</sup>) soll der Sukzession überlassen werden, geplante Entwicklung eines naturnahen Uferrandstreifens / feuchte Hochstaudenflur (UF) (2,3 WE/m<sup>2</sup>), der Aufwertungsfaktor beträgt somit 1,0 WE/m<sup>2</sup>.

$$4.395 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE/m}^2 = 4.395 \text{ WE}$$

## 8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

### *Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form von Anpflanzungen von Strauchhecken, Feldgehölzen sowie Anpflanzungen auf den Grundstücken kompensiert werden. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf die Kap. 5.2.4 und 5.2.6 der Begründung verwiesen.

### *Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes*

- Entwicklung eines mesophilen Grünlandes mit Kleingewässern, Blühwiese und Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken und Weißdorn-/Schlehengebüsch  
– Flst. 3/1, 3/2 u. 4, Flur 6, Gem. Bexhövede

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 3/1, 3/2 und 4 der Flur 6 in der Gemarkung Bexhövede (siehe Anlage 3). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

Derzeit beinhalten die Flurstücke 3/1, 3/2 ein Intensivgrünland auf Moorböden (GIM). Das Flurstück 4 beinhaltet ein Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT). Auf dem Flurstück 3/2 wurden im nordöstlichen Bereich ca. 10 Obstbäume angepflanzt. Diese Obstbäume sollten eine Kompensation für ein Einzelbauvorhaben darstellen, welches jedoch nicht realisiert und genehmigt wurde. Die dazu eingetragene Kompensationsbaulast zur Genehmigung 63 B 1032/1999 ist beim Bauamt des Landkreises vor der Eintragung einer neuen Kompensationsbaulast zu löschen. Das Grünland beinhaltet auch im Bereich der Obstbäume ein Intensivgrünland. Zwischen den Flurstücken 3/1 und 3/2 ist im Bereich eines Entwässerungsgrabens Gehölzbestand vorhanden. Weiterer Gehölzbestand ragt geringfügig in die Flurstücke von der nördlich verlaufenden Schiffdorfer Straße K 58. Die Gehölzbestände von ca. 1.155 m werden zur Kompensation nicht berücksichtigt. Eine Anrechnung zur Kompensation erfolgt nicht.

Auf dem Flurstück 3/2 befindet sich entlang der südlichen Flurstücksgrenze eine Zuwegungstrasse für die gegenwärtige Baustelle der EVB GmbH. Im südwestlichen Teilbereich wird die Schotterbefestigung dauerhaft verbleiben. Ansonsten wird die derzeitige Befestigung zurückgebaut. Aufgrund der zukünftigen erforderlichen Erreichbarkeit der Gleisanlage wird entlang der südlichen Flurstücksgrenze ein 4 m breiter Streifen aus der Kompensationsbindung vollständig herausgenommen und nicht berücksichtigt. Dies umfasst eine Fläche von ca. 545 m<sup>2</sup>. Nach Abzug des vorhandenen Gehölzbestandes und der südlichen Zufahrt auf dem Flurstück 3/2 verbleibt auf den Flurstücken 3/1, 3/2 und 4 eine aufwertbare Fläche von insgesamt ca. 28.945 m<sup>2</sup>, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Zur Kompensation der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen soll auf den Flurstücken eine Grünlandextensivierung erfolgen, indem eine Fläche von ca. 24.160 m<sup>2</sup> zukünftig extensiv bewirtschaftet werden. Ziel ist es, auf der Fläche den Boden auszuhegarn und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensivgrünland im Übergang zu einem mesophilen Grünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Feuchtigkeitszeiger den Bestand des Grünlandes dominieren. Natürliches Grünland zeichnet sich durch eine hohe ökologische Wertigkeit aus.

Weiterhin werden wieder natürliche Bodenverhältnisse ermöglicht und durch die Blüh-  
aspekte das Landschaftsbild aufgewertet.

Die künftige Bewirtschaftung des Grünlandes soll so geregelt werden, dass sich auf der  
Fläche der Biototyp „Mesophiles Grünland“ (GM) einstellt. In jedem Fall erfolgt eine  
Aufwertung der Fläche und die Fläche wird der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung  
entzogen. Die Grünlandextensivierung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der  
folgenden Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

Neben der Änderung der Bewirtschaftung des Grünlandes sind folgende Maßnahmen  
auf den Flurstücken vorzusehen.

Im südlichen Bereich der Flurstücke 3/2 und 3/1, im Bereich des Grabens mit beglei-  
tem Gehölzbestand, befindet sich das tiefste Geländeniveau auf den Flächen. Auf dem  
Flurstück 3/1 ist parallel zum Graben in Nord-Süd-Richtung ein ca. 40 m langes und 10  
m breites Flachgewässer anzulegen, welches eine Tiefe von max. 40 - 50 cm aufweisen  
soll. Die Böschungsränder sind ganz flach auszuziehen, um einen Röhrichtsumpf zu  
entwickeln (Sukzession zulassen). Auf dem Flurstück 3/2 ist ein ca. 350 m<sup>2</sup> großes  
Feuchtbiotop mit Flachwasserbereichen und einer Tiefe bis ca. > 80 cm Wasserstands-  
höhe anzulegen.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 3/1 ist als Abgrenzung zu den  
westlich angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen (Puffer gegen Eintrag von Nähr-  
stoffen, Pestiziden usw.) eine ca. 8 m breite Strauch-Baumhecke mit einheimischen  
Laubsträuchern und einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzusehen.

Auf den Flurstücken 3/2 und 4 finden sich flächig parallel zur östlichen Flurstücksgrenze  
anstehende Sandböden. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse sind auf den  
Flurstücken 4 und einem ca. 30 m breiten Streifen (Ost-West-Ausdehnung) des Flurstü-  
ckes 3/2 eine Blühwiese anzulegen. Hierzu ist eine Schlitznachsaat mit entsprechender  
Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70% Wild-  
pflanzen (Regiosaatgut) und 30% Kulturarten oder vergleichbares vorzunehmen. Ergän-  
zend ist in dem beschriebenen Bereich im nördlichen Teil des Flurstückes 3/2 und 4 ein  
ca. 5 m breites mesophiles Weißdorn-/ Schlehengebüsch (ca. 185 m<sup>2</sup>) aus Schlehe,  
Weißdorn und Hundsrose angrenzend an die vorhandenen straßenbegleitenden Ge-  
hölze anzulegen.

Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind für die Grünlandextensivierung zu beachten:

1. Die in der Anlage 3 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich, als Grünland be-  
wirtschaftet werden.
  - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres gemäht und  
maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht ge-  
stattet. Ausnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde  
zulässig.
  - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder  
von innen nach außen gemäht werden.
2. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und  
muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis  
zum 01.03. und nach dem 15.07. eines jeden Jahres gestattet.
4. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet.  
Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. August.

- 
5. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können - unter Vermeidung der Entwicklung einer Mulchschicht - liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
  6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
  7. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gruppen und Gräben bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
  8. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
  9. Eine Düngung mit Festmist ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
  10. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
  11. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.
  12. Auf dem Flurstück 3/1 ist die Anlage eines Flachgewässers, in einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> vorzusehen. Dabei ist der Oberboden in einer Mächtigkeit bis maximal ca. 40 - 50 cm abzuschleifen. Die Böschungen sind sehr flach auszugestalten, um einen Röhrichsumpf zu entwickeln (Sukzession zulassen). Die Lage des Flachgewässers ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung festzulegen. Eine Mahd alle 3 - 5 Jahre bleibt zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.
  13. Auf dem Flurstück 3/2 ist die Anlage eines Feuchtbiotopes, in einer Größe von ca. 350 m<sup>2</sup> mit Flachwasserbereichen vorzusehen. Dabei ist der Oberboden bis in einer Mächtigkeit von ca. > 80 cm (Wasserstandshöhe) abzuschleifen. Die Lage des Flachgewässers ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung festzulegen.
  14. Der anfallende Bodenaushub aus dem Flachgewässer und Feuchtbiotop sollte entlang der nördlichen Flurstücksgrenze südlich des vorhandenen Gehölzbestandes in Form eines Walles (max. 1,7 m hoch) abgelagert und der Sukzession überlassen werden.
  15. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
  16. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.
  17. Sofern sich nicht charakteristische, gebietsfremde invasive Pflanzen- und Gehölzarten ansiedeln wie z.B. Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), sind diese zu beseitigen. In Abstimmung mit dem Naturschutzamt des Landkreises Cuxhaven ist ihre Ausbreitung und Weiterverbreitung durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
  18. Pflegeabänderungen, die sich aus Bewirtschaftungsgründen ergeben, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Anlage einer Blühwiese

Auf den Flurstücken 4 und ein ca. 30 m breiter Streifen (Ost-West-Ausdehnung) des Flurstückes 3/2 ist eine Blühwiese von ca. 2.800 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 3). Hierzu ist eine Schlitznachsaat mit entsprechender Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70% Wildpflanzen (Regioaatgut) und 30% Kulturarten oder vergleichbares vorzunehmen.

Zur Abgrenzung gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Abstand von ca. 20 m Eichenspaltpfähle vorzusehen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Anlage der Blühwiese erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der folgenden Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

### Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Auf dem Flurstück 3/1 ist auf einer Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 3). Innerhalb der 8 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Heckenstrukturen übernehmen wichtige Funktionen in der Kulturlandschaft und sind für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Sie bieten auf kleinstem Raum für nahezu die Hälfte aller Tier- und Pflanzenarten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Beim Anpflanzen einer Strauch-Baumhecke sind folgende Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### Anpflanzung eines mesophilen Weißdorn-/Schlehengebüsch

Auf den Flurstücken 3/2 und 4 ist auf einer Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup> ein mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 3). Innerhalb der 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 3-reihiges Gebüsch anzupflanzen. Heckenstrukturen übernehmen wichtige Funktionen in der Kulturlandschaft und sind für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Sie bieten auf kleinstem Raum für nahezu die Hälfte aller Tier- und Pflanzenarten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Beim Anpflanzen eines mesophilen Weißdorn-/Schlehengebüsches sind folgende Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- Entwicklung bzw. dauerhafter Erhalt eines sonstigen artenreichen Feucht- und Nassgrünlands mit Blänken und Kleingewässer – Flst. 9, Flur 102, Gem. Sellstedt

Ein weiterer Teil des Kompensationsbedarf von 3.848 WE soll auf dem Flurstück 9 der Flur 102 in der Gemarkung Sellstedt (siehe Anlage 4) erbracht werden. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

Derzeit beinhaltet das Flurstück ein sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland mit z.T. Ausbildung von Flutrasen. Das Flurstück weist eine Flächengröße von ca. 10.277 m<sup>2</sup> auf, von denen Teilbereiche Gehölzbestände von ca. 655 m<sup>2</sup> beinhalten. Die verbleibenden ca. 9.620 m<sup>2</sup> sollen zur Kompensation vollständig herangezogen werden. Zur Kompensation soll der vegetationsbestand auf dem gesamten Flurstück dauerhaft gesichert werden.

Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind zu berücksichtigen:

Das Grünland darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres gemäht und als einschürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet. Ausnahmen sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zugelassen.

Auf dem Flurstück ist ca. 45 m nördlich der südlichen Flurstücksgrenze eine flache Blänke von max. ca. 40 - 50 cm Tiefe vorzusehen. Eine weitere, gleichgestaltete Blänke ist ca. 25 m südlich der nördlichen Flurstücksgrenze anzulegen. Bei Blänken handelt es sich um flache, temporär wasserführende Geländemulden. Sie werden so ausgeformt, dass die Grünlandfläche weiterhin bewirtschaftet werden kann. Für die Herstellung der Blänke ist der Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 20 - 50 cm abzuschleiben. Die Böschungen sind sehr flach auszugestalten, sodass eine Bewirtschaftung als Feucht- und Nassgrünland weiterhin möglich ist. Die Lage der Blänken ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung festzulegen.

Für die südliche Blänke sollte der Boden entlang des südöstlichen Randes des Flurstücks, südöstlich der vorhandenen Kanzel abgelagert werden. Für die nördliche Blänke sollte der Boden entsprechend parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze dammartig abgelegt werden.

Des Weiteren ist ca. 160 m von der südlichen Flurstücksgrenze nach Norden (Beginn des Gehölzbestandes am westlichen Rand) bis zu dessen Spitze in Nord-Süd-Ausrichtung ein Feuchtbiotop mit Flachwasserbereichen auf ca. 310 m<sup>2</sup> anzulegen. Dabei ist der Oberboden bis in einer Mächtigkeit von ca. > 80 cm (Wasserstandshöhe) abzuschleiben. Die Lage des Flachgewässers ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung festzulegen. Die zu entfernende Grasnarbe ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze abzulagern, sodass eine „Fahrspur“ entsteht, die für die Bewirtschaftung des nördlichen Teils des Flurstückes genutzt werden kann. Ggf. ist der Einbau eines organischen Geotextils zur Stabilisierung der Fahrspur vorzusehen.

- Entwicklung eines naturnahen Uferrandstreifens / Hochstaudenflur – Flst. 25, Flur 104, Gem. Sellstedt

Der weitere Kompensationsbedarf von 4.395 WE für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird auf dem Flurstück 25 der Flur 104 in der Gemarkung Sellstedt erbracht (siehe Anlage 5). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

Auf dem o.g. Flurstück soll auf einem Teilbereich des Flurstückes, entlang des Gliesgraben und Bobetsgraben, in einer Breite von ca. 10 m die intensive landwirtschaftliche

Nutzung aufgegeben und ein naturnaher Uferrandstreifen mit feuchten Hochstaudenfluren geschaffen werden.

Ziel ist es, auf dem Flurstück durch eine Nutzungsaufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung den Boden auszuhagern und naturnahe Bodenverhältnisse herzustellen. Eine Einsaat ist nicht erforderlich, da ausreichend Diasporen im Boden vorhanden sein sollten. Mit dieser Maßnahme soll sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellen. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zugelassen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung des angrenzenden Gliesgraben und Bobetsgraben bleibt zulässig. Des Weiteren bleibt eine jährliche Mahd des Uferrandstreifens, nach dem 01.09. zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme ist eine vollständige Kompensation der zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild möglich. Nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

#### **8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Die Flächen im Plangebiet sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Sonderbauflächen „Solar“ dargestellt. Somit hat bereits eine Auseinandersetzung mit Planungsalternativen auf Gemeindeebene stattgefunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

#### **8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

#### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung sowie die faunistischen Untersuchungen erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

#### **8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Strauchhecke und Feldgehölze) und auf den Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen.

- Die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 3/1, 3/2 und 4 der Flur 6 in der Gemarkung Bexhövede ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes mit Flachgewässer und Feuchtbiotop, der Blühwiese und den Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke und Weißdorn-/Schlehengebüsch sind nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 9 der Flur 102 in der Gemarkung Sellstedt ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen. Der Bestand und die Entwicklung des Feucht- und Nassgrünlandes mit Blänken und Feuchtbiotop ist nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 25 der Flur 104 in der Gemarkung Sellstedt ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen. Der Bestand und die Entwicklung des naturnahen Uferrandstreifens mit Hochstaudenflur ist nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Schiffdorf zu hinterlegen.

## 8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## 9. ARTENSCHUTZ

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt (IFÖNN GmbH, 2022). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen. Zur Stützung der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden Bestandserhebungen der Brutvogelfauna im Bereich des Plangebietes vorgenommen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Bei der Aufnahme potenzieller Quartier- oder Niststandorte im untersuchten Baumbestand gab es in geringerem Umfang Nachweise für Höhlenbildungen, die nach ihrer Tiefe und Art für den Besatz durch Brutvögel/Fledermäuse geeignet wären. Dies gilt insbesondere für die Bäume mit nachgewiesenem Spechtschlag. Die Baumfällungen sind, gemäß

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, auf die Zeit der Vegetationsruhe zwischen 01.10. bis 28.02. zu legen.

Zum Schutz möglicherweise überwinternder Reptilien in dem von Baumfällungen betroffenen Bereich, sollte die Rodung der Baumstubben und andere Erdarbeiten dort auf die Zeit nach dem Verlassen der Winterruheplätze etwa ab Mitte April gelegt werden.

Nach § 41a Insektenschutzgesetz (BGB, 2021) sind neu zu errichtende Außenbeleuchtungen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so anzubringen, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Zur Minderung von Störungen durch Lichtemissionen im Wohngebiet sollte ein Beleuchtungskonzept gewählt werden, das bedarfsgerecht gesteuert wird, kein Licht oberhalb der horizontalen abstrahlt und keine Bereiche außerhalb der Nutzfläche ausleuchtet. Beim Lampentypus sind solche zu bevorzugen, die keinen UV-Lichtanteil nutzen und die einen geringen Anteil im blauen und einen erhöhten im roten Spektrum emittieren.

Zum Ausgleich von Brutplatz- und Quartierverlust für die Höhlenbrüter unter den Vögeln und/oder Fledermäusen sollten an geeigneten Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld mindestens fünf künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z.B. Schwegler-Kasten Typ 2FN; 1FF) pro gefällttem Höhlenbaum und fünf künstliche Nisthöhlen für Höhlenbrüter (z. B. Schwegler-Kasten Typ 35 (Star) sowie 1B und 2M) ausgebracht werden. (vgl. IFÖNN GmbH, 2022)

## **10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt und grenzt an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sind durch die Verkehrswege deutlich eingeschränkt und machen nur einen geringen Teil der landwirtschaftlichen Flächen in Sellstedt aus, die Bewirtschaftung der übrigen Flächen im Umfeld der Ortschaft ist weiterhin möglich. Da die Flächen bereits an die Landesstraße im Norden durch einen Wirtschaftsweg angebunden sind, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Die Ortschaft Sellstedt hat aufgrund der Einwohnerzahl, der zentralörtlichen Einrichtungen und der Lage an der Bahnstrecke eine besondere Stellung, die über das Angebot der wohnortbezogenen Nahversorgung hinausgeht. Hier wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein größeres Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

---

Durch entsprechende Abstände wird ein ausreichender Schutz vor den Verkehrslärmmissionen der Landesstraße geschaffen. Entlang der Bahnstrecke ist darüber hinaus ein Lärmschutzwall vorgesehen, der mit Solaranlagen versehen werden soll. Somit werden trotz der konflikträchtigen Lage gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und gleichzeitig erneuerbare Energien gefördert.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sellstedt, südlich der Geestensether Straße (L 143) und nördlich der Bahnstrecke Bremerhaven - Bremervörde. Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland oder Lagerfläche genutzt. Entlang der westlichen Gebietsgrenze sind eine ehemalige Hofstelle und ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Nördlich wird das Plangebiet von der Geestensether Straße und südlich von der Bahnstrecke begrenzt. Nördlich der Landesstraße und östlich befinden sich aufgelockerte Wohn- und vereinzelte Mischnutzungen. Westlich schließen sich weitere Grünlandflächen und südlich, jenseits der Bahnstrecke, die freie Landschaft an. Entlang von Wegen und Straßen sind begleitend Gehölzsäume vorhanden. Im Plangebiet ist ein alter Eichen- und Hainbuchen-Bestand auf einem Erdwall westlich des Mittelwegs vorhanden. Weiterhin kommen Ross-Kastanien vor. Der Wall verläuft teilweise wegbegleitend und zweigt dann vor dem südlichen Unterstand auf die Weide nach Nordwesten ab. Wallhecken sind von hoher Bedeutung und beinhalten ein geschützten Landschaftsbestandteil, gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG. Eine Beseitigung oder Schädigung der Wallhecke kann mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden.

Die weiteren Biotoptypen im Plangebiet sind von sehr geringer, geringer und mittlerer Bedeutung. Mit den Beseitigungen von Extensivgrünland, Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbeständen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Ein Teil der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können im Plangebiet mit Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert werden. Die weiteren erheblichen Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 4)	2,45	60
Straßenverkehrsflächen	0,56	14
Photovoltaik auf Lärmschutzwand / Lärmschutzwand	0,33	8
Regenrückhaltebecken	0,30	7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“	0,23	6
Grünflächen	0,19	5
Geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)	0,01	<1
<u>Bruttobauland</u>	<u>4,06</u>	<u>100</u>

## 12. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	11.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.03.2023 bis 14.04.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	15.03.2023 bis 14.04.2023
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Schiffdorf, den

Bürgermeister

**Anlagen:**

1. Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Schiffdorf, Ortschaft Sellstedt (T&H Ingenieure GmbH, 2025)
2. Ergebnisse der Bestandserhebungen zu Biotoptypen und Brutvögeln sowie Fachbeitrag Artenschutz - Aufstellung des B-Plans Nr. 122 „Südlich der Geesensether Straße“ in Sellstedt, Landkreis Cuxhaven (IFÖNN GmbH, 2022)
3. Externe Ausgleichsfläche Flst. 3/1, 3/2 u. 4, Flur 6, Gem. Bexhövede
4. Externe Ausgleichsfläche Flst. 9, Flur 102, Gem. Sellstedt
5. Externe Ausgleichsfläche Flst. 25, Flur 104, Gem. Sellstedt

---

### 13. QUELLENVERZEICHNIS

DIETZ, C. V. HELVERSEN, O.&D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. 399 S.

DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

FISCHER, J.; STEINLECHNER, D.; ZEHM, A.; PONIATOWSKI, D.; FARTMANN, T.; BECKMANN, A. & C. STEMER (2016): Die Heuschrecken Deutschlands und Nordtirols. Bestimmen, Beobachten, Schützen. – Quelle & Meyer, Wiebelsheim.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen – 5. Fassung, Stand 1.3.2004. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24. (1): 1 – 76, Hildesheim.

GLANDT, D. (2010): Taschenlexikon der Amphibien und Reptilien Europas. – Quelle & Meyer Verlag; Wiebelsheim; 633 S.

GREIN, G. (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken mit Gesamtartenverzeichnis. 3. Fassung, Stand 1.5.2005. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 25 (1): 1-20. Hannover.

GÜNTHER, R. (HRSG.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. – G. Fischer Verlag; Jena, Stuttgart; 825 S.

IFÖNN GmbH (2022): Ergebnisse der Bestandserhebungen zu Biotoptypen und Brutvögeln sowie Fachbeitrag Artenschutz. Aufstellung des B-Plans Nr. 122 „Südlich der Geestensether Straße“ in Sellstedt, Landkreis Cuxhaven. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde. Stand: 16.09.2022.

IFÖNN GmbH (2006): Planung Windenergieanlage Sellstedt, Landkreis Cuxhaven – Erfassung und Eingriffsbewertung der Fledermausfauna. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde. unveröffl. Gutachten S. 1-29

INGENIEURGESELLSCHAFT DR.-ING. BEUßE mbH (2022): Geotechnischer Bericht. BVH Bebauungsplan Wohngebiet „südl. Geestensether Straße“ 27619 Schiffdorf-Sellstedt. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beußé mbH – Beratende Ingenieure, Tostedt. Stand: 14.07.2022.

KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K. (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsens 41 (2) (2/22): 111-174.

LANDKREIS CUXHAVEN (2017): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven 2012/2017.

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt. Osnabrück, Stand: 15.06.2016.

MAAS, S., DETZEL, P. & A. STAUDT (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands. - in: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 577-606.

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

SÜDBECK, P.; ANDRETTZKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K. & C. SUDFELD (HRSG. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell; 777 S.

REINHARDT, R.; A. HARPKE; S. CASPARI; M. DOLEK; E. KÜHN; M. MUSCHE; R. TRUSCH; M. WIEMERS; S. SETTLE (2020): Verbreitungsatlas der Tagfalter und Widderchen Deutschlands – Verlag E. Ulmer, S. 1-428.

RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHLER, J.; SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. - Berichte z. Vogelschutz 57: 13-112.

T&H INGENIEURE GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Schiffdorf, Ortschaft Sellstedt. T&H Ingenieure GmbH, Bremen. Stand: 19.03.2025.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### **Gesetze, Richtlinien und Verordnungen**

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes am 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).