



Begründung zur

**70. Änderung des Flächennutzungsplanes**

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Driftsethe Nord", Ortschaft Driftsethe)

**Gemeinde Hagen im Bremischen**

- Entwurf - (Stand: 13.11.2023)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICHE	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	13
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	14
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	17
4.4.1	Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Driftsethe	17
4.4.2	Informelle Planungen (Landschaftsökologisches / Freiraumplanerisches Konzept)	18
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	19
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	20
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	21
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	22
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	22
8.2	Landwirtschaft	22
8.3	Ver- und Entsorgung / Umgang mit Abfällen und Abwässern	23
8.4	Wasserwirtschaft	23
8.5	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	24
8.6	Verkehr	26
8.7	Immissionsschutz	28
8.8	Wirtschaft	29
8.9	Freizeit, Erholung und Tourismus	29
9.	UMWELTBERICHT	30
9.1	Einleitung	30
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	30
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes	31
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	31
9.1.2.2	Landschaftsplan	32
9.1.3	Schutzgebiete und -objekte	32
9.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	33
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	33
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung	42
9.2.3	Besonderer Artenschutz	43
9.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	44
9.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	44
9.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	44
9.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	45
9.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	51
9.2.6	Eingriffsbilanz	52
9.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	52

9.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	54
9.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	54
9.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	58
9.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
9.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	62
9.3	Zusätzliche Angaben	63
9.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	63
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	64
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	64
9.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	65

**Anhang I: Geruchsimmissionsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg; 15.01.2019)**

**Anhang II: Befund zur Baugrunduntersuchung Driftsethe-Nord, Teilbereich I (Dipl.-Geol. K.-H. Strube; 13.11.2021)**

**Anhang III: Befund zur Baugrunduntersuchung Driftsethe-Nord, Teilbereich II (Dipl.-Geol. K.-H. Strube; 15.12.2021)**

**Anhang IV: Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 29 BNatSchG**

**Anhang V: Biotptypenkarte (instara GmbH, Stand 03.11.2023)**

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

## 3. ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung unterteilt sich in zwei Teilbereiche und liegt in der Gemeinde Hagen im Bremischen, im Bereich der Ortschaft Driftsethe. Die Teilbereiche erstrecken sich nordöstlich der Straße An der Reithalle (Teilbereich I) und südlich der Straße Kanals Damm (Teilbereich II). Angrenzend an den Teilbereich I erstreckt sich südlich sowie nördlich der vorhandene Siedlungsbereich der Ortschaft. Angrenzend an den Teilbereich II erstreckt sich nördlich der vorhandene Siedlungsbereich der Ortschaft. Insgesamt weisen die Teilbereiche eine Größe von etwa 1,26 ha auf. Davon ist Teilbereich I ca. 8.480 m<sup>2</sup> groß und Teilbereich II ca. 4.114 m<sup>2</sup> groß.

Die räumliche Lage der Teilbereiche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

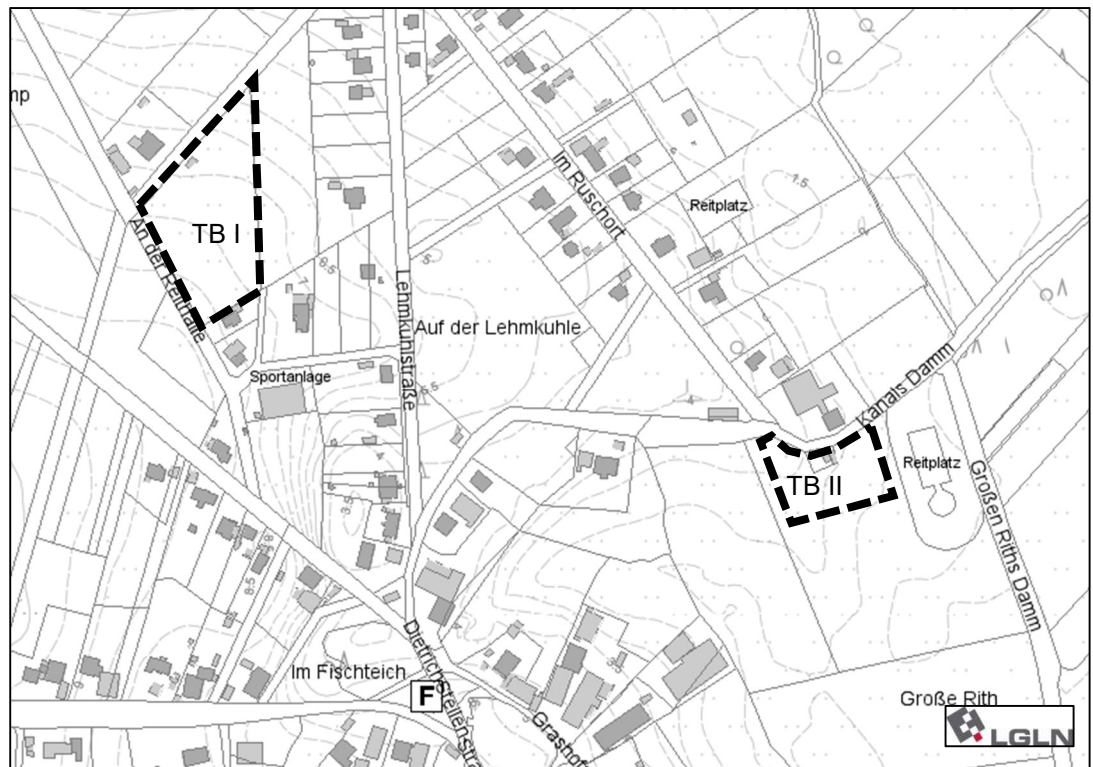


Abb. 1: Räumliche Lage der Teilbereiche

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022** formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** (zuletzt geändert 2017) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die **Ziele** werden nachfolgend im **fett** und *kursiv* formatierten Schriftbild, die *Grundsätze* nur in *kursivem* Schriftbild wiedergegeben.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

I.1.1 **„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

⇒ Das hier gegenständliche Plangebiet liegt nach Maßgabe der einschlägigen Fachkarten (niedersächsische Umweltkarten) weit abseits festgestellter oder vorläufig festgestellter Überschwemmungsgebiete. Der Teilbereich II ist Bestandteil eines *Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten* (§ 78b WHG), welches das nordwestliche Siedlungsgebiet Driftsethes ebenso erfasst wie erhebliche Teile der Wesermarsch und der in die Marsch mündenden Niederungsbereiche. Im Bereich Driftsethe und Hagen resultiert die Abrenzung aus der Lage in bzw. an der Drepteniederung. Es handelt sich um Flächen, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. In einem solchen extremen Hochwasserfall wäre aufgrund der Entfernung zur Drepte und der Tatsache, dass zuvor die Marschdörfer überschwemmt würden, eine Vorwarnzeit gegeben, die den Anwohnern Sicherungsmaßnahmen oder eine Evakuierung ermöglichen würden. Eine Gefahr von Leib und Leben kann ausgeschlossen werden.

I.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Die tidebeeinflusste Weser verläuft in einer Entfernung von über 7 km westlich des hier gegenständlichen Plangebietes (in einer Höhenlage von etwa 0 m über NHN). Sie ist von den besiedelten Bereichen durch Deichanlagen getrennt. Zudem liegt das Plangebiet in einer Höhenlage von mindestens 2 m (im Teilbereich II) bis zu maximal 7 m (im Teilbereich I) ü. NHN und damit auch im Falle eines Versagens der

Deichanlagen außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches von Meerwasser. Ausführungen zu etwaigen, durch Starkregen ausgelösten Hochwasserereignissen sind nachfolgend dem Kapitel 8.5 zu entnehmen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Hochwasserschutz.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** (LROP 2022) werden für die Ortschaft Driftsethe keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Im Textteil wird jedoch zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt (vgl. LROP 1.1 – 01).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gewachsene Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägen, erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (vgl. LROP 2.1 - 01). Dementsprechend wird die ländlich geprägte Struktur durch das Ausweisen zweier Dorfgemeinschaftsflächen, in denen eine schwerpunktmäßig mit der Pferdehaltung verbundene Wohnnutzung erfolgen soll, identitätsbelassend weiterentwickelt.

Des Weiteren sind Siedlungsstrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. So soll diese zu sichernden und zu entwickelnden Siedlungsstrukturen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. (vgl. LROP 2.1. – 02). Wie noch im weiteren Verlauf zu lesen sein wird, wird die mit der vorliegenden Planung angestrebte Siedlungsentwicklung in das ÖPNV-Netz eingebunden und lässt somit jede Bevölkerungsgruppe die Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichen.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Cuxhaven 2012** (zuletzt geändert 2017) ist für den nördlichen Bereich des Teilbereiches I ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Der nördliche Teil des Teilbereiches I ist außerdem ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*.

Das Teilgebiet II befindet sich im *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sowie im *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*. Auf diese Vorbehaltsgebiete wird im Zuge der Beschreibung des textlichen Teils des RROP genauer eingegangen.

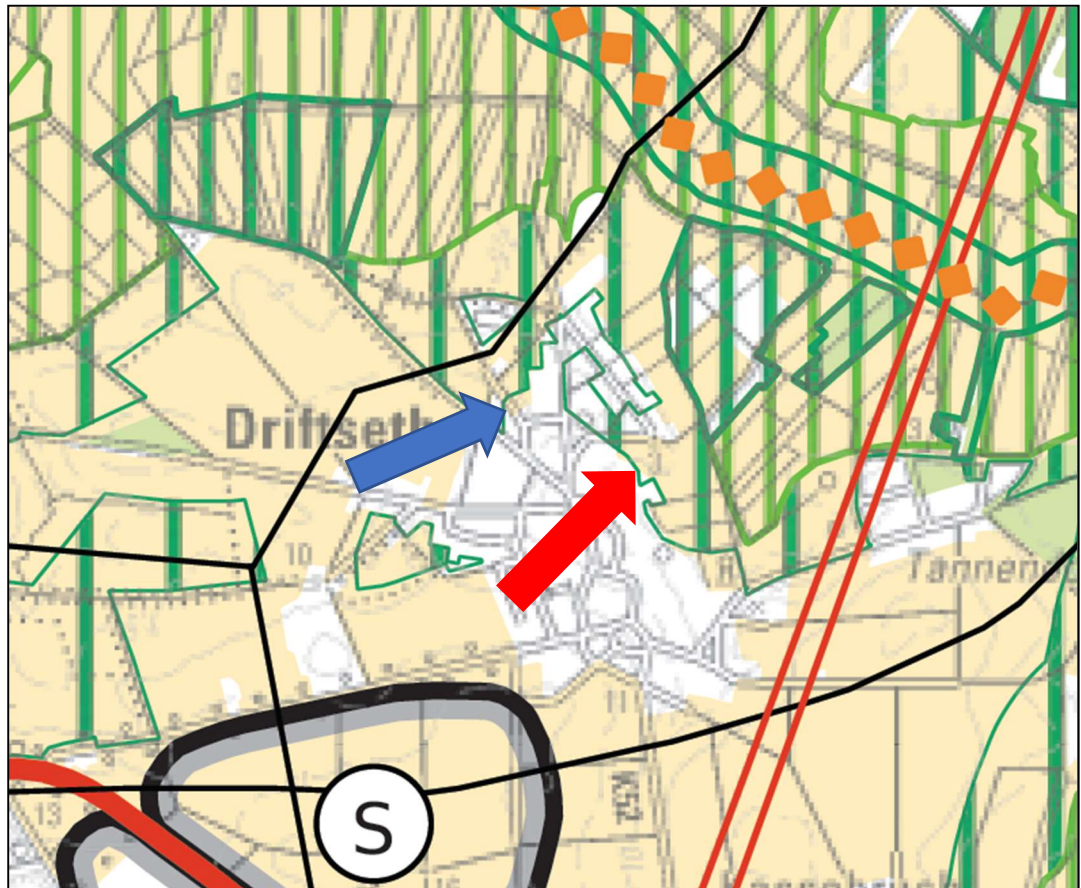


Abb. 2: Auszug der zeichnerischen Darstellung des RROP 2017; Teilbereich I = blau; Teilbereich II = rot

Dem textlichen Teil des RROP 2012 (zuletzt geändert 2017) sind folgende **Ziele** und Grundsätze, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, zu entnehmen:

1. **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**
  - 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**
    - 1.1.03 „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 demographischen Wandels zu berücksichtigen.“
2. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
  - 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**
    - 2.1 03 „Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Dorfentwicklung so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden.“

⇒ Die Ortschaft Driftsethe ist geprägt von zahlreichen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Um etwaige Nutzungskonflikte zwischen der aktiven Landwirtschaft und der geplanten Fortentwicklung der dörflichen Strukturen frühzeitig abschätzen zu können wurde durch die Gemeinde ein Fachgutachten eingeholt, welches insbesondere die Einwirkungen betriebsbezogener Emissionen auf das Plangebiet untersuchte. Die Ergebnisse des Fachgutachtens und die sich hieraus

ergebenden Schlüsse für die städtebauliche Planung sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** näher erörtert.

Es konnte der Nachweis geführt werden, dass die nach TA-Luft, Anhang 7 (ehemals GIRL) einzuhaltenden Immissionswerte für Dorfgebiete in den geplanten Baugebieten flächendeckend eingehalten werden. Gleichwohl die nach TA Luft zu berücksichtigenden Immissionswerte in Teilbereichen der neu festgesetzten Dorfgebiete voll ausgeschöpft werden, erfolgt hierdurch keine erstmalige Einschränkung möglicher Betriebsentwicklungen bestehender Betriebe. Nähere Ausführungen hierzu sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der vorliegenden Begründung enthalten.

- 2.1.04 *„Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demographischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“*
- ⇒ Durch die vorliegende Planung soll der demographischen Entwicklung entgegen gewirkt werden, indem man jungen Familien Räume bietet sich häuslich niederzulassen. So können junge Familien im Ort gehalten werden, die andernfalls in andere Gemeinden ziehen müssten, um sich den Bauwunsch zu erfüllen.
- 2.1.05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. [...]“*
- ⇒ Dem Ziel 2.1 05 wird durch die Planung entsprochen. Beiden Teilbereichen ist gemeinsam, dass sie die bestehende Siedlungsstruktur der Ortschaft fortschreiben. Teilbereich I schließt dabei eine städtebauliche Lücke zwischen der südlich gelegenen geschlossenen Bebauung und der nördlich anschließenden Bebauung in Außenbereichslage. Teilbereich II hingegen stellt eine „Verlängerung“ der Bebauungsstruktur an der Straße Im Ruschort nach Süden dar.
- 2.1.07 *„Ansonsten hat sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen. Der Träger der Bauleitplanung legt in Abstimmung mit dem Landkreis als Träger der Regionalplanung den Umfang der Eigenentwicklung fest; hierbei sind insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.“*

---

#### **Exkurs: gemeindliche Entwicklungskonzeption für die Ortschaft Driftsethe**

Die Gemeinde Hagen im Bremischen wurde zum 1. Januar 2014 aus der Samtgemeinde Hagen und deren bis dahin selbständigen Mitgliedsgemeinden gebildet. Die Mitgliedsgemeinden hatten zu diesem Zeitpunkt jeweils für sich genommen eigene Infrastrukturen ausgebildet, waren aber sowohl verwaltungstechnisch als auch bezogen auf die Einrichtungen der Nahversorgung weitgehend auf die Ortschaft Hagen ausgerichtet. Diese Tendenz spiegelte sich im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven wieder, indem dort der Ortschaft Hagen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wurde. Dessen ungeachtet ist es Bestreben der Einheitsgemeinde Hagen im Bremischen, die im Rahmen des ehemaligen „eigenständigen“ Gemeindelebens geschaffenen tradierten Strukturen bzw. Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und so die Lebensqualität auch außerhalb des Hauptortes aufrecht zu erhalten. Hiermit verbunden ist das grundlegende städtebauliche Ziel, neben einer gezielten Wohnbauentwicklung im Hauptort Hagen auch in den ehemaligen Hauptorten Bramstedt, Driftsethe, Sandstedt, Uthlede und Wulsbüttel eine Siedlungsentwicklung zu betreiben, die dem raumordnerischen Grundsatz des „Zentrale-Orte-Prinzips“ nicht zuwiderläuft, zugleich aber im Rahmen der Eigenentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklung die Bevölkerungszahl auf einem Level gehalten



wird, welche eine dauerhafte Auslastung und damit den Erhalt der dörflichen Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Dies steht im Einklang mit einer im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2012) des Landkreises Cuxhaven enthaltenen Typologie zur Bemessung des Eigenbedarfs für die Siedlungsentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Für die quantitative Bemessung der örtlichen Eigenentwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung existieren keine allgemein anwendbaren Formeln. Sie ist schlussendlich durch die planende Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und als Träger der Bauleitplanung jeweils auf den einzelnen Planungsfall hin durchzuführen. Der Landkreis Cuxhaven als Fachbehörde für die Raumordnung und als Verfasser des RROP hat den Gemeinden hierzu eine Handreichung erarbeitet, die in der Begründung/Erläuterung zum RROP (zu 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur) niedergeschrieben ist. Teil dieser Handreichung ist eine Typologie, in welche die jeweils zu planende Ortschaft eingeordnet werden kann, um so zwischen nicht-zentralen Ortschaften mit einem höheren oder einem geringeren Eigenentwicklungspotenzial zu unterscheiden. Den beiden angenommenen Typ-Kategorien werden sodann verschiedene Orientierungswerte (Wohneinheiten pro Jahr pro tausend Einwohner) für die Eigenentwicklung zugewiesen. Als Hauptkriterium bei der Typisierung der jeweiligen Ortschaft ist demnach die vorhandene Infrastruktur anzuwenden.

In Anlehnung an diese Typologie trifft die Gemeinde Hagen im Bremischen die Einschätzung, dass die ehemaligen Hauptorte (bzw. im vorliegenden Planungsfall die Ortschaft Driftsethe) eine Infrastruktur aufweist, die eine Einstufung in die Kategorie Typ 1 zulassen würde.

Als spezifisch in Driftsethe relevante „dörfliche“ Infrastruktureinrichtungen sind zu benennen:

- Aktive Vereine und Verbände wie z.B. Fahr- und Reitverein, Sport- und einen Schützenverein, Angelclub, Spielmannszug, Landjugendgruppe sowie die Freiwillige Feuerwehr
- Dienstleistungen und Gewerbe wie z.B. Kfz-Werkstatt, Druckerei, Hundeschule, eine Gaststätte sowie diverse Handwerksbetriebe
- Soziale Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte, eine Mehrzweckhalle, ein Feuerwehrhaus, ein Dorfgemeinschaftshaus und eine Reithalle, die seit 2006 im Besitz der Gemeinde ist und von dieser verpachtet wird. Diese Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Teilbereich I. Dort gibt es u.a. ein Reitangebot für Kinder und Jugendliche. Damit steht ein gutes Angebot zur Verfügung.

Die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung misst der Ortschaft Driftsethe (wie auch den anderen, ehemaligen Gemeinde-Hauptorten) im Sinne der Begründung zum RROP 2012 ein vergleichsweise höheres Entwicklungspotenzial zu als anderen „kleinen Ortschaften“ im Gemeindegebiet. Der vorgeschlagenen Typologie des LK Cuxhaven folgend ist damit auch eine vergleichsweise höhere Bedarfsbemessung für den Eigenbedarf angemessen. Gemäß RROP 2012 wird für die „Typ-1-Ortschaften“ ein Orientierungswert von ca. 3,5 Einwohnern pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen betrachtet. Die Vorgabe eines „harten Grenzwertes“ erfolgt nicht. Dies wäre als unzulässige Einschränkung der kommunalen Planungshoheit auch nicht möglich.

Neben der quantitativen Bemessung der örtlichen Eigenentwicklung tritt regelmäßig auch die Frage des Beurteilungszeitraumes auf. Auch in dieser Hinsicht existieren keine im Rahmen der Bauleitplanung allgemein anwendbaren Formeln. Vielmehr muss dem Grundsatz nach zum Schutz der gemeindlichen Planungshoheit auch außerhalb der zentralen Orte eine Eigenentwicklung stets möglich sein, die dem tatsächlichen Bedarf Rechnung trägt. Dieser setzt sich nach der einschlägigen Fachliteratur in der Regel aus dem Nachholbedarf, dem aktuellen Bedarf und dem prognostizierten Bedarf zusammen. Dementsprechend wäre es unvereinbar, die zulässige Entwicklung an einem konkreten Zeitpunkt festzumachen und auf einen konkreten Zeitraum zu bemessen, denn auf diese Weise würde de facto ein nur beschränktes Entwicklungspotential festgeschrieben. Das wäre jedoch unzulässig, weil so die gemeindliche Planungshoheit faktisch eingeschränkt würde. Das OVG Brandenburg hat in diesem Zusammenhang in seinem Urteil vom 12.11.2003 (Az.: 3O 22/00) festgestellt, dass die gemeindliche

Planungshoheit eingeschränkt wird, wenn durch übergeordnete Landesplanung die Siedlungsentwicklung der Gemeinde außerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs durch zahlenmäßig fixierte Siedlungsbeschränkungen unmöglich gemacht wird.

Es ist Teil des Eigenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Hagen im Bremischen, aus den vorstehend genannten Gründen insbesondere in den ehemaligen Hauptorten und bezogen auf den jeweiligen Einzelfall Wohnbedarfs-Unterdeckungen nach Möglichkeit zu vermeiden und in solchen Fällen, in denen eine zeitnahe Bedarfsdeckung nicht erfolgen kann (bspw. aufgrund erfolgloser Suche nach geeigneten und auch verfügbaren Flächen) diesen Bedarf nötigenfalls auch rückwirkend im Rahmen der Bauleitplanung zu decken. Übergeordnetes Ziel ist es dabei – wie obenstehend bereits erläutert – stets, die dörfliche Infrastruktur durch Auslastung zu erhalten und dabei zugleich die raumordnerischen Anforderungen der Eigenentwicklung einzuhalten.

Als weitere grundlegende Thematik ist im Rahmen der Eigenentwicklung stets der Bestand an bebaubaren Flächen innerhalb der jeweiligen Ortschaft zu berücksichtigen. Diese können eine siedlungsstrukturelle Reserve bilden, welche grundsätzlich vor der etwaigen Ausweisung neuer Bauflächen heranzuziehen wäre. Neben bereits im Flächennutzungsplan vorbereitete (Wohn-)Bauflächen können dies auch Baulücken im zusammenhängenden Siedlungsgefüge sein.

In der städtebaulichen Praxis kommt es regelmäßig zu Fällen, in denen bebaubare Grundstücke zwar vorhanden sind (sei es als Baulücke oder auch als Baulandreserve im Flächennutzungsplan), diese sich aber im Privatbesitz befinden und aus unterschiedlichen Gründen nicht am freien Markt zur Verfügung gestellt werden. Der Eigentumsvorbehalt entzieht in solchen Fällen die betreffenden Flächen einem wirksamen Zugriff (im Sinne der örtlichen Entwicklung) durch die Gemeinde, dem auch mit dem Mittel des Baugebotes nach § 176 BauGB in der Regel – aufgrund hoher gesetzlicher Hürden gegen enteignungsgleiche Eingriffe – nicht praxisnah begegnet werden kann. Gleichwohl sich die kommunale Bauleitplanung dem Grundsatz nach marktunabhängig an städtebaulichen Kriterien orientieren soll wäre es unsachgemäß, solche Effekte zu ignorieren, die betreffenden Flächen dennoch als „aktive Baulandreserve“ in die gemeindlichen Entwicklungsplanungen aufzunehmen und auf diese Weise wiederum langfristig eine durch die Marktrealität ausgelöste Bedarfsunterdeckung mit allen damit verbundenen Negativeffekten zu riskieren.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen strebt einen aktiven Umgang mit „stillen Baulandreserven“ in dem vorstehend erläuterten Sinne an. Anstelle restriktiver Maßnahmen – die, wie vorstehend erörtert, wenig Aussicht auf zeitnahen Erfolg haben – hat die Gemeinde eine Plattform für eine niederschwellige Vermarktung von Baugrundstücken im Gemeindegebiet geschaffen. Konkret werden alle der Gemeinde zur Kenntnis gebrachten verfügbaren Baugrundstücke auf der gemeindeeigenen Homepage mit dem jeweiligen Ansprechpartner veröffentlicht und so die direkte Kommunikation zwischen Bauwilligen und Verkaufswilligen ermöglicht ([www.hagen-cux.de](http://www.hagen-cux.de) → Leben in Hagen → Bauen).

Im Gegenzug werden insbesondere solche Reserveflächen, die rein baurechtlich schon seit längerem bebaubar wären, in der Praxis aber eben nicht verfügbar sind, bei der Quantifizierung des Eigenbedarfs nicht zulasten einer sachgemäßen Eigenentwicklung rechnerisch in Ansatz gebracht. Eine vertiefte Betrachtung der in der Ortschaft Driftsethe vorhandenen Baulücken erfolgt in Kapitel 6 der vorliegenden Begründung, auf welches hier verwiesen wird. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aktuell keine für eine städtebauliche Entwicklung verfügbaren Baulücken existieren.

Dies vorausgeschickt wird im Folgenden der für die vorliegende Planung zugrunde zu legende Eigenentwicklungsbedarf kalkuliert.

---

Die Eigenbedarfsentwicklung der Ortschaft Driftsethe stellt sich derzeit wie folgt dar:

⇒ In der Ortschaft Driftsethe (ohne Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Driftsethe) sind laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes aktuell 700 Einwohner gemeldet.

Aufgrund der Einstufung als Typ 1-Ortschaft gemäß RROP ist ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner anzusetzen.

Bereits im Jahr 2008 erwies sich, dass der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft nicht mehr hinreichend gedeckt werden konnte und hierdurch die Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger erzwungen wurde. Die aktiven Baulandreserven in den bestehenden Bebauungsplänen waren zu jenem Zeitpunkt bereits erschöpft. Die wenigen verbleibenden, noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz und stehen der gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung.

Auf der gemeindeeigenen Homepage / in dem Gemeindeportal zur Vermittlung freier Baugrundstücke wird für die Ortschaft Driftsethe derzeit kein bebaubares und tatsächlich verfügbares Grundstück aufgeführt. Es existieren insofern keine „aktiven Reserven“ mehr in der Ortslage.

Es ist insofern davon auszugehen, dass seit dem Jahr 2008 dem örtlichen Entwicklungsdruck kein entsprechendes Angebot entgegen gehalten werden konnte und sich auf diese Weise ein Nachholbedarf im Sinne einer sachgerechten Eigenentwicklung stetig aufgebaut hat. Unter Anwendung der vom Landkreis Cuxhaven (im RROP 2012) vorgeschlagenen Orientierungswerte für „Typ-1-Ortslagen“ errechnet sich über den Zeitraum von 12 Jahren – unter Zugrundelegung des Zeitraums von 2008 bis 2020, ausgehend von einer Einwohnerzahl von ca. 700 und unter Anwendung des Orientierungswertes von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr pro Tausend Einwohner – ein Nachholbedarf von ca. 29 Wohneinheiten, um eine sachgerechte Eigenentwicklung der Ortschaft zu gewährleisten.

Neben dem festgestellten Nachholbedarf bei der Eigenentwicklung muss es Ziel der Gemeinde Hagen im Bremischen sein, der Ortschaft Driftsethe auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu ermöglichen. Grob überschlägig und in Anlehnung an die Systematik des RROP 2012 kann – unter Anwendung eines Planungshorizonts von 10 Jahren, also für den Zeitraum von 2020 bis 2030 – ein zukünftiger Eigenbedarf (Entwicklungsbedarf) von weiteren 24 Wohneinheiten grob veranschlagt werden.

In der Zusammenschau würde sich somit ein Gesamtbedarf (Nachhol- und Entwicklungsbedarf) von etwa 53 Wohneinheiten errechnen, die im Zeitraum von 2008 bis 2030 umzusetzen wären.

Nach langjähriger Suche nach geeigneten Flächen konnte die Gemeinde Hagen im Bremischen schließlich den Bebauungsplan Nr. 10 „Driftsethe Süd“ aufstellen, der im Juli 2020 rechtswirksam wurde. Der vorstehend erwähnte akute Nachholbedarf für die Eigenentwicklung Driftsethes lässt sich daran ablesen, dass nicht nur die im Plangebiet entstandenen 16 Baugrundstücke zum derzeitigen Stand vollständig veräußert sind, sondern dass bislang bereits 9 Baugenehmigungen (jeweils für Einfamilienhäuser) erteilt wurden. Neben den 9 bereits genehmigten Wohneinheiten können bei „Voll-Ausschöpfung“ der rechtsgültigen Festsetzungen bis zu 14 weitere Wohneinheiten entstehen (sofern auf den 7 „verbleibenden“ Grundstücken jeweils zwei Wohneinheiten errichtet würden). Der vorstehend festgestellte Nachholbedarf von ca. 29 Wohneinheiten kann also mit dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 10 nur zum Teil (derzeit noch bis zu 23 WE noch rechnerisch möglich) gedeckt werden. Hierbei ist realistisch davon auszugehen, dass auch weiterhin vorzugsweise Einfamilienhäuser realisiert werden dürften.

Die Gemeinde Hagen sieht es daher als dringend geboten an, weitere, städtebaulich geeignete Flächen zu aktivieren, um negative Auswirkungen bzw. dauerhafte Beeinträchtigungen der örtlichen Infrastruktur abzuwenden.

Durch den parallel zur vorliegenden FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 11 sollen – nachweislich der vorliegenden Aufteilungspläne – ca. 9 Grundstücke entstehen. Geht man vom Maximalwert von 2 Wohneinheiten pro Grundstück aus und festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, ergeben sich maximal 18 Wohneinheiten die durch die vorliegende Planung vorbereitet werden sollen. Dabei sollen maximal 12 Wohneinheiten im Teilbereich I und maximal 6 Wohneinheiten im Teilbereich II entstehen. Angesichts der tatsächlich in jüngster Zeit entstandenen Hausformen in der Gemeinde Hagen mit Ihren Ortschaften ist anzunehmen, dass die tatsächliche Zahl an Wohneinheiten deutlich geringer ausfallen wird und somit nicht ausreichend sein wird, um den kalkulierten zukünftigen Entwicklungsbedarf (von 24 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren) zu decken. Dies wird durch den – trotz Aufstellung des B-Plans Nr. 10 verbleibenden – Nachholbedarf im Sinne der Eigenentwicklung noch verstärkt.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die vorliegende Planung – auch in Zusammenschau mit der aktuellen Wohnbauentwicklung vor Ort – sich in vollem Umfang innerhalb der raumordnerischen Vorgabe bewegt, **„die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nur auf den Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung bezogen zu vollziehen“**.

### 3. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzung**

#### 3.1.2 **Natur und Landschaft**

##### 3.1.2 08 **„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit besonderer Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“**

⇒ Der Nordwesten des Teilbereiches I ist – ebenso wie der Teilbereich II – Teil eines *Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft*. Den Kriterien folgend, welche gemäß Begründung zum RROP zu einer Aufnahme in diese Flächenkategorie führen, kann für beide Teilbereiche angenommen werden, dass sich dies aus dem jeweils vorhandenen Wallheckenbestand ergibt. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan einen effektiven Schutz der bestehenden Wallhecken (bzw. entsprechende Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe) darstellen wird nach Auffassung der Gemeinde die Bedeutung für Natur und Landschaft so weit erhalten, dass eine Siedlungsentwicklung im vorliegenden Fall vertretbar und angemessen ist.

Das für den Teilbereich II relevante *Vorbehaltsgebiet* bezieht sich zudem auf das Niedermoor (Auenbezug) entlang der Drepte. Die Drepte selbst ist vom Teilbereich II jedoch über 750 m entfernt. Im Teilbereich II befinden sich zudem bereits bauliche Nebenanlagen die aus der Landwirtschaft resultieren (Reitplatz, Nebengebäude). Es ist somit bereits von einer anthropogenen Überprägung auszugehen. Da überdies nachweislich des vorliegenden Bodengutachtens in Teilbereich II tatsächlich keine Moorböden anzutreffen sind, der Teilbereich II von geringer Größe ist und sich an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, wird das *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplante Siedlungsentwicklung zur Eigenentwicklung der Ortschaft Driftsethe wird daher im vorliegenden Fall weiterhin als vertretbar und angemessen beurteilt.

### 3.2.1.1 **Landwirtschaft**

3.2.1.1 02 „[...] **Die um die landwirtschaftlichen Nutzflächen konkurrierenden anderen Nutzungsansprüche sind [...] planerisch und flächensparend zu bewältigen. [...]**“

3.2.1.1 03 „**Zur Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionen werden landwirtschaftliche Gebiete als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zeichnerisch dargestellt.** Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

⇒ Für den Großteil des Teilbereiches II sowie in Teilen des Teilbereiches I (im Norden) sind im RROP *Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft* gekennzeichnet. Der Teilbereich I wird gegenwärtig nicht intensiv im Sinne des Ackerbaus, sondern als Grünlandfläche genutzt. Der Teilbereich II wird aktuell lediglich als Reitplatz und Weidefläche genutzt. Dementsprechend unterliegen beide Flächen keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Teilbereiche bieten für die maschinelle Agrarproduktion keine relevante Größe und Struktur. Für kleinteilige extensive Nutzungszwecke (Wiesen/Weide) gibt es im Umfeld Ausweichflächen. Geachtet dessen und da die *Vorbehaltsgebiete* nur auf Teilen der Teilbereiche markiert sind, sieht die Gemeinde eine höhere Notwendigkeit in der Schaffung von zwei *Dorfgebieten* auf Kosten von landwirtschaftlicher Fläche.

In der Gesamtschau und unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sind die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanung nach Auffassung der Gemeinde Hagen im Bremischen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

## 4.2

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Teilbereiche als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Dies gilt auch für fast alle angrenzenden Flächen der beiden Teilbereiche. Bei Teilbereich I befindet sich südlich eine angrenzende *Wohnbaufläche*. Weiter südlich des Teilbereiches I befindet sich eine *öffentliche Grünfläche mit Reithalle*. Südwestlich vom Teilbereich I befindet sich eine weitere Darstellung einer *öffentlichen Grünfläche* mit einem *Sport- und Spielplatz*. Bei Teilbereich II befindet sich nördlich des Teilbereiches, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein *Dorfgebiet*.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Darstellung (gemischte Baufläche) Abweichungen bestehen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung soll die gewünschte bzw. beschriebene Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

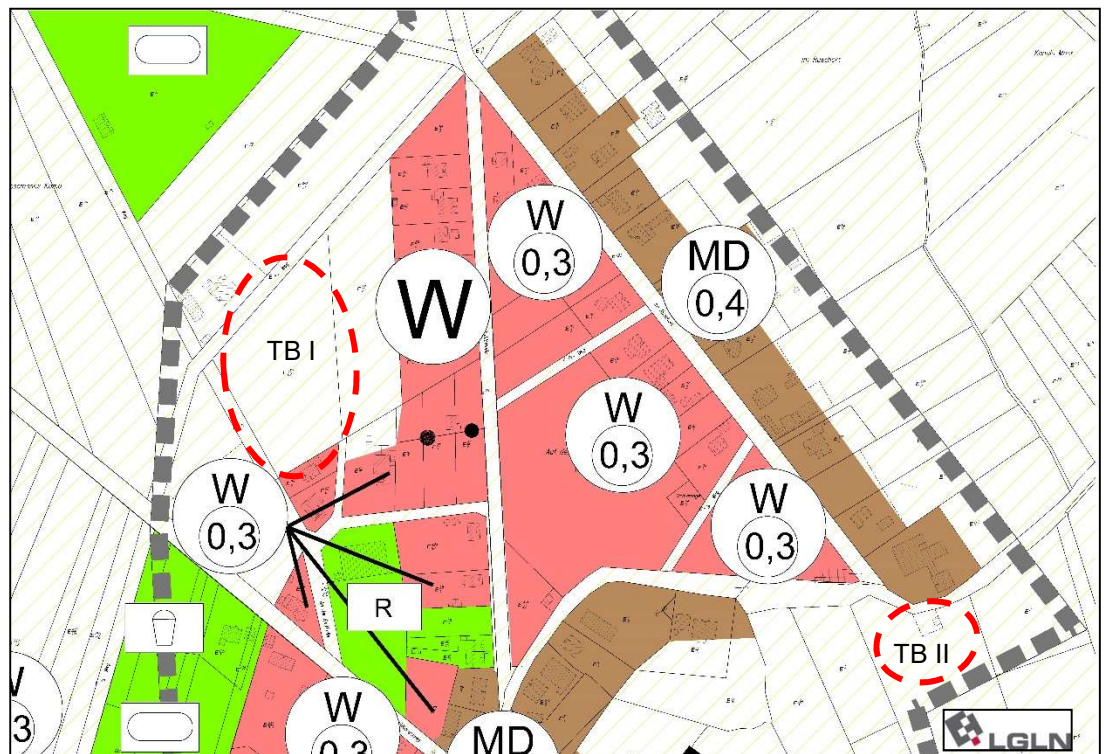


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Teilbereiche rot gekennzeichnet)

#### 4.3

##### Verbindliche Bauleitplanung

Für die vorliegenden Teilbereiche liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor. Nordwestlich des Teilbereiches II, in etwa 15 m Entfernung, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Im Ruschort“ der 1998 in Kraft getreten ist. Dieser setzt zwei *Allgemeine Wohngebiete* fest mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3, einer *offenen* und *eingeschossigen Bauweise*, in denen nur *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt darüber hinaus noch *Verkehrsflächen*, *Bäume zum Erhalt*, eine *öffentliche Grünfläche* mit

Spielplatz im Westen des Plangebietes, Flächen zum Anpflanzen und Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind fest.

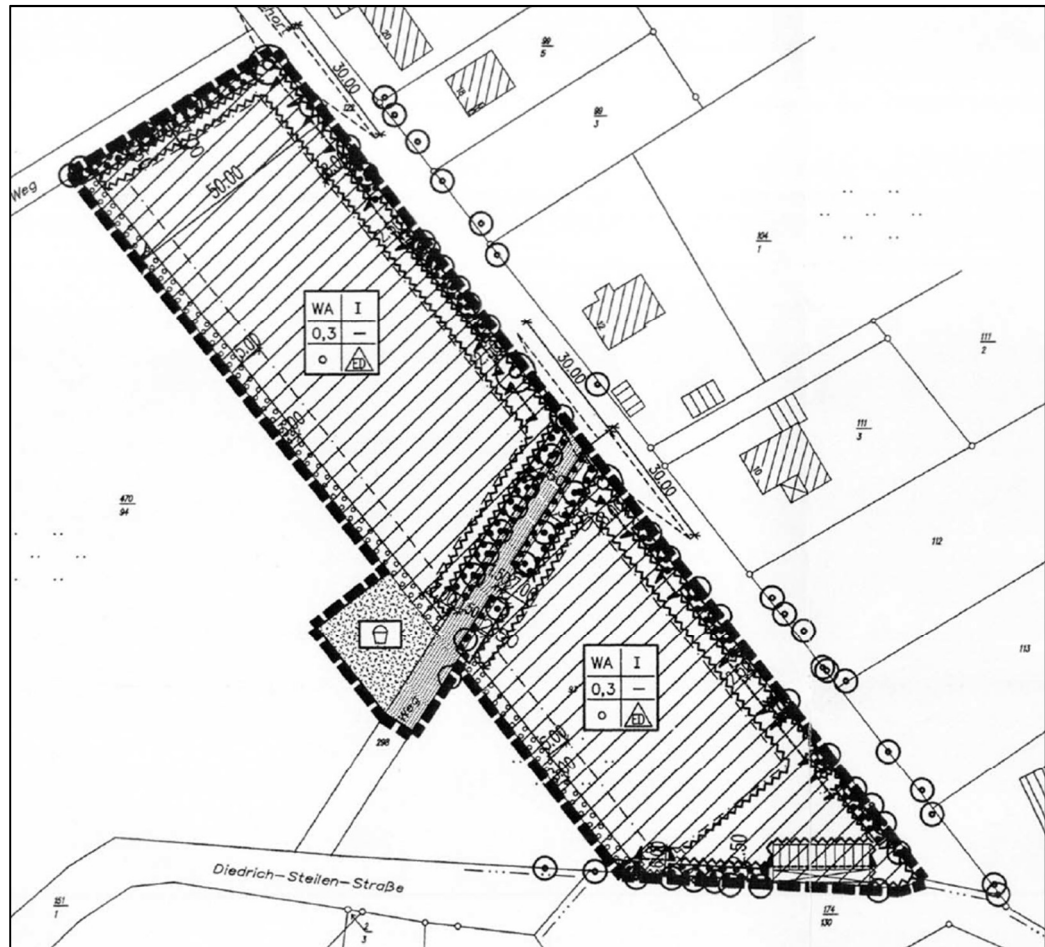
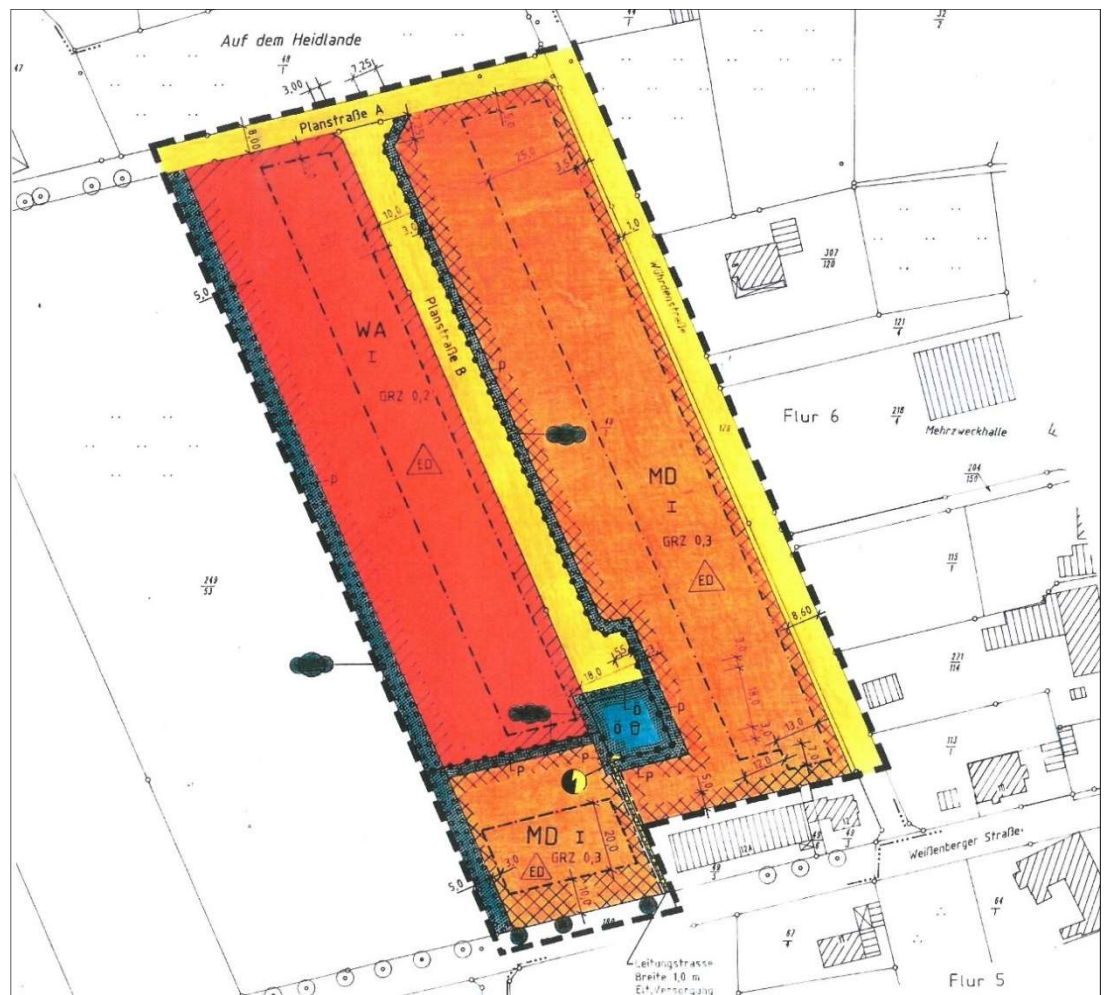


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Im Ruschort“

Südlich des Teilbereiches I, in einer Entfernung von etwa 425 m, erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Westlich Würdenstraße“, welcher 1998 in Kraft getreten ist. Dieser setzt *Dorfgebiete* mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3 und ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl* von 0,2 fest. Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*, *Anlagen für Verwaltung*, *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* unzulässig. Im *Dorfgebiet* sind *Vergnügungsstätten* i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. In den Baugebieten sind *eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser* zulässig. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 4 Festsetzungen zu *Straßenverkehrsflächen*, *Flächen für Versorgungsanlagen*, *für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung* sowie *Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, privaten und öffentlichen Grünflächen* (letztere mit der Zweckbestimmung *Spielplatz*) sowie *grünordnerischen Festsetzungen*.





**Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Westlich Würdenstrasse“**

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Driftsethe befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnbebauung Driftsethe-Süd“, welcher im Juli 2020 in Kraft getreten ist. Dieser setzt *Allgemeine Wohngebiete* mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3 fest. Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* unzulässig. In den Baugebieten sind *eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser* mit einer maximalen Forsthöhe von 10 m und einer maximalen Traufhöhe von 5 m zulässig. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 10 Festsetzungen zu (teilweise privaten) *Straßenverkehrsflächen*, Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen.



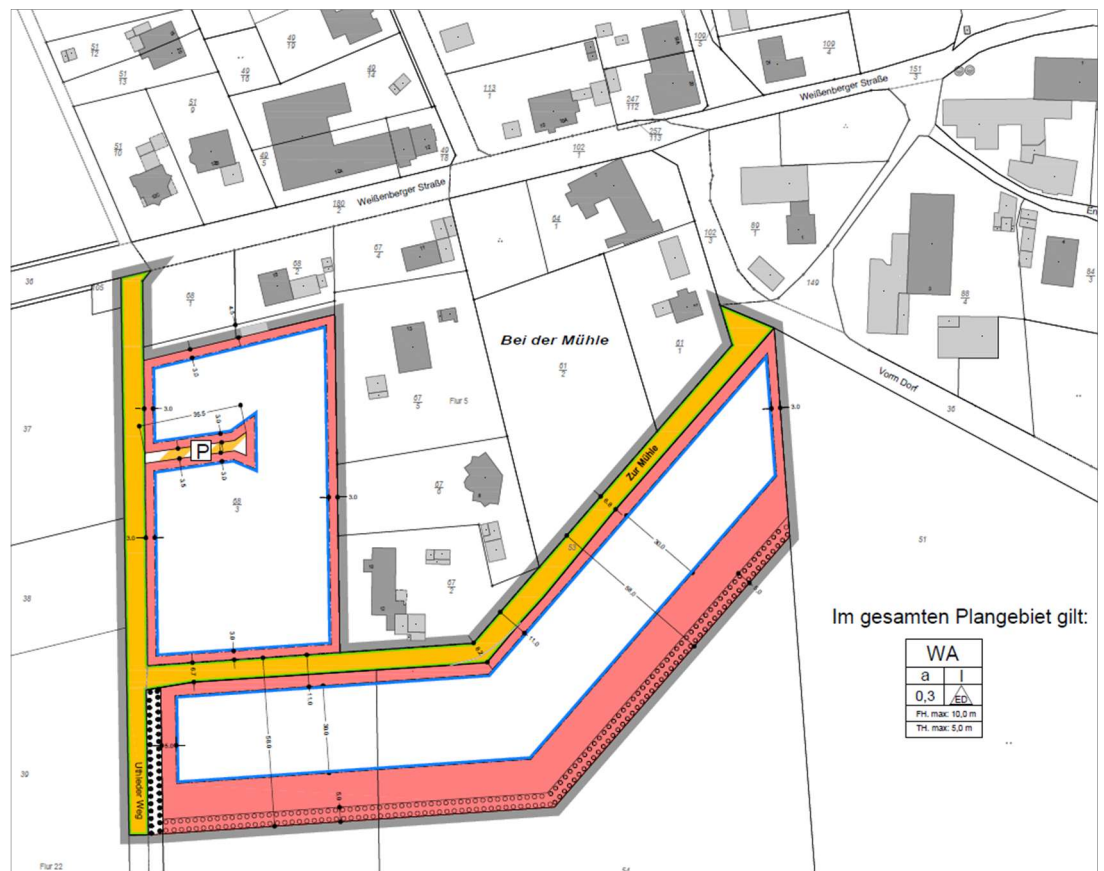
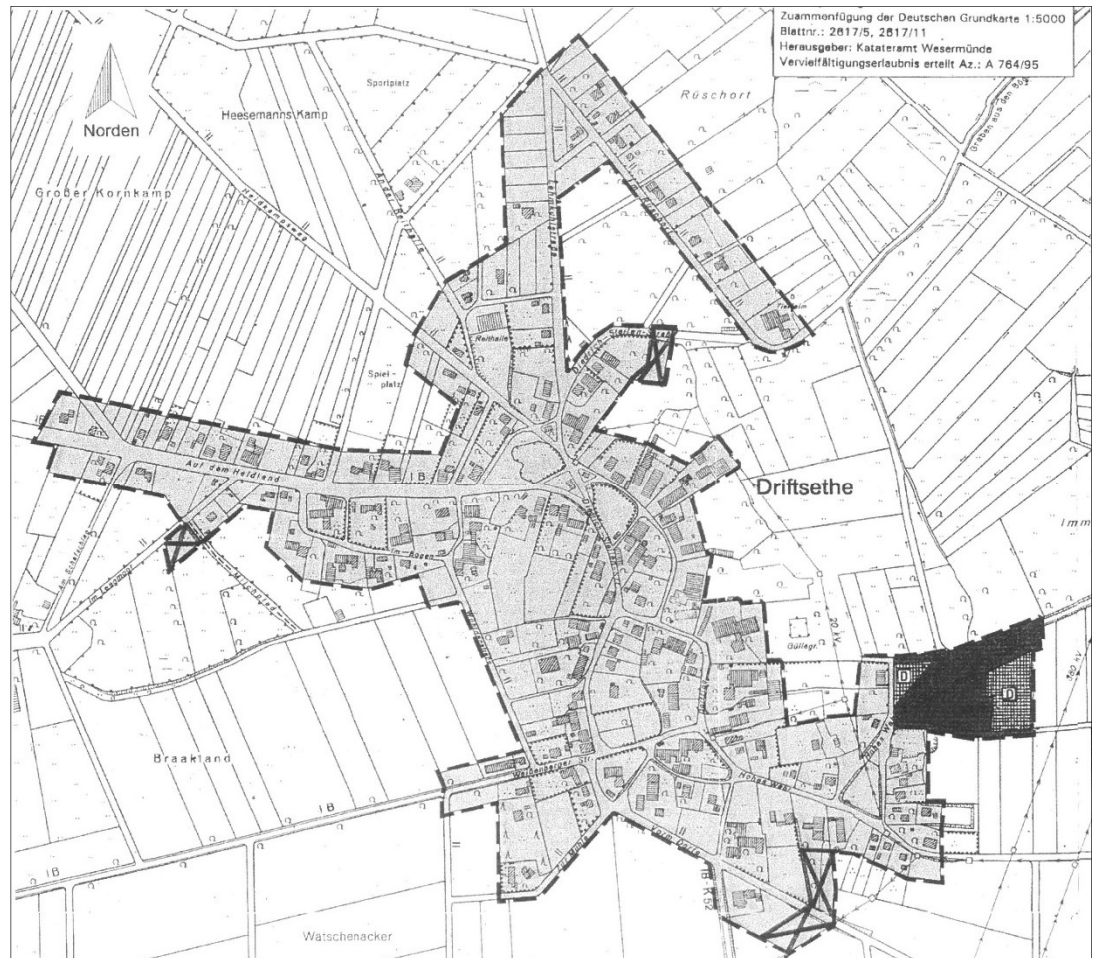


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10 „Wohnbebauung Driftsethe-Süd“

#### 4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

##### 4.4.1 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Driftsethe

Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind Bestandteil der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Driftsethe, die am 22.05.1997 in Kraft getreten ist.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Driftsethe

#### 4.4.2 Informelle Planungen (Landschaftsökologisches / Freiraumplanerisches Konzept)

Um bestehende Freizeitangebote zu vernetzen und neue touristische sowie Naherholungsattraktionen zu schaffen hat die ehemalige Samtgemeinde Hagen 2009 für ein größeres Gebiet zwischen der Autobahn 27 und den Ortschaften Driftsethe, Kassebruch und Hagen ein Landschaftsökologisches / Freiraumplanerisches Konzept erstellt, welches das Freizeitangebot der Gemeinde erweitern soll. Das geplante Erlebnisangebot soll das Verständnis für die Natur- und Kulturlandschaft fördern und zu einer nachhaltigen Nutzung der Landschaft beitragen. Darüber hinaus soll es den Erhalt der besonderen landschaftlichen Attraktionen im Plangebiet fördern und so die Attraktivität des Gebietes langfristig wahren sowie zur Vernetzung bestehender Freizeitangebote beitragen.

Diese Ziele werden mit einer „Landschaftsschatzsuche“ verwirklicht. Anwohner und Touristen sind dazu eingeladen, auf Schatzsuche zu gehen und die Besonderheiten der Landschaft und der Ortschaften, die „Landschaftsschätze“ des Plangebietes, zu entdecken. Dabei sollen die vielfältige Natur, die Nutzung der Ressourcen und die Spuren der Geschichte anhand einer Schatzkarte auf unterschiedlichen Routen mit dem Fahrrad, dem Pferd oder zu Fuß gefunden und erforscht werden.

Des Weiteren sind als besondere Attraktionen der „Landschaftsschatzsuche“ zwei „Erlebnislandschaften“ geplant (teilweise bereits in der Umsetzung), die sich mit den für die Gemeinde bedeutenden Themen Rohstoffabbau und Renaturierung von ehemaligen Abbaubereichen auseinandersetzen (in der Gemeinde Hagen im Bremischen hat der Abbau insbesondere von

Torf und Sand aber auch von Ton eine lange Geschichte), aber gleichzeitig auch attraktive Spiel-, Sport- und Rastmöglichkeiten bieten. Dabei wird der Bezug zum Reitsport bzw. der Pferdehaltung u.a. in Driftsethe hervorgehoben.

Zur Umsetzung des Landschaftsökologischen / Freiraumplanerischen Konzeptes wurde die 49. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt (vgl. Kap. 4.2), die die Hauptroute (Fahrrad und Reitroute) der Landschaftsschatzsuche als kommunalen Wanderweg darstellt und einige der Landschaftsschätze als Kulturerbe oder geschützte Landschaftsbestandteile kennzeichnet. Die geplanten Erlebnislandschaften wurden zudem als öffentliche *Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz* und teilweise *Sportplatz* sowie als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt.

Zur Umsetzung einer der Erlebnislandschaften hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 8 „Schatzgrube Weißenberg“ aufgestellt, der 2015 in Kraft getreten ist. Dieser *setzt öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen* fest sowie eine *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden Natur und Landschaft*. Mit der Umsetzung der Erlebnislandschaft wurde bereits begonnen. Ein Aussichtsturm wurde errichtet und ein Parkplatz gebaut. Derzeit befindet sich die Anlage eines Reitparcours in der Umsetzung.

Die vorliegende Bauleitplanung ist insofern von der Umsetzung des Landschaftsökologischen / Freiraumplanerischen Konzeptes betroffen, als dass es ein weiteres attraktivitätssteigerndes Projekt in der Ortschaft Driftsethe und naher Umgebung ist. Außerdem unterstreicht es den Bezug von Driftsethe zum Reitsport bzw. zur Pferdehaltung. Dies kann dafür sorgen, dass weitere ortstypische Dorfgebietsflächen mit der Möglichkeit der Pferdehaltung in Zukunft nachgefragt werden. Insgesamt kann ein passendes städtebauliches Entwicklungskonzept für Driftsethe erkannt werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Teilbereiche befinden sich im Nordosten der Gemeinde Hagen im Bremischen, in der Ortschaft Driftsethe. Die Ortschaft geht auf ein Haufendorf im Dreptebogen zurück. Sie ist auch heute noch deutlich landwirtschaftlich geprägt. Das Ortsbild wird durch zahlreiche alte Hofstellen mit ortsbildprägenden Gebäuden und alten Hofgehölzen gekennzeichnet. Allerdings ist auch eine Nachverdichtung mit neuzeitlicher Wohnbebauung erkennbar.

Die Teilbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzen nördlich (Teilbereich I) sowie südlich (Teilbereich II) an den bestehenden Siedlungsbereich der Ortschaft an.

Der Teilbereich I stellt sich aktuell als Grünfläche dar und beherbergt ein landwirtschaftliches Nebengebäude. Östlich davon befindet sich ein kleinerer Reitplatz. Südlich sowie nördlich befinden sich Wohnhäuser. Westlich des Teilbereiches I, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich ein Silagelager. Nach Nordwesten hin wird der Teilbereich durch eine Wallhecke mit Großbaumbestand eingefasst.

Im Bereich des Teilbereiches II befinden sich Nebeneinrichtungen der Pferdehaltung (Einzäunung, Unterstand, Stellplätze). Nach Westen hin wird die Fläche durch eine grenzständige Wallhecke mit Großbaumbestand abgegrenzt, wobei die Einzelbäume nachweislich der Vermessung außerhalb des Geltungsbereiches stocken. Die östlich gelegene Fläche wird als Reitsportplatz genutzt. Westlich des Teilbereiches II in ca. 110 m Entfernung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich Wohnhäuser und Hofstellen.

Der Teilbereich I liegt an der Straße An der Reithalle, die über eine befestigte Fahrbahn verfügt. Die Straße An der Reithalle führt über die Straße Dietrich-Steilen-Straße in südlicher Richtung auf die Straße Weißenberger Straße. Diese wiederum führt in westlicher Richtung nach ca. 1,6 km auf die Kreisstraße 51. Die K 51 führt nach ca. 1,3 km auf die A 27, welche eine überregionale Verbindung darstellt.

Der Teilbereich II liegt direkt an der Dietrich-Steilen-Straße im Einmündungsbereich der Straße Ruschort. Diese befestigte Straße führt in ca. 830 m ebenfalls auf die Weißenberger Straße.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Anlass der 70. Flächennutzungsplanänderung besteht primär durch den Wohnbauflächenbedarf. In Abgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 10, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, soll im Zuge der 70. Flächennutzungsplanänderung eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um diese mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 11 als Dorfgebiet zu konkretisieren. Dadurch sollen nicht nur ortstypische Wohnnutzungen ermöglicht werden, sondern insbesondere die Möglichkeit eines „dorftypischen“ Wohnens mit Pferdehaltung sowie andere dorftypische Bebauung vorzubereiten.

Die Ortschaft Driftsethe liegt nördlich des Kernortes Hagen im Bremischen. Der Reitsport ist für die Ortschaft Driftsethe ein ortsspezifisches Thema, welches am vorliegenden Standort seinen Niederschlag in der Bauleitplanung findet. Insbesondere durch die Nähe von vorhandenen reitsportbezogenen Nutzungen begründet sich das Angebot der Kombination von Wohnen und Pferdehaltung. Es handelt sich dabei um ein spezifisches Angebot, welches durch die Umnutzung von alten Hofstellen nur unzureichend bereitgestellt werden kann. Mit dem speziellen Nutzungsangebot soll die Nachfrage einer bestimmten Interessentengruppe nach dieser Wohnform bedient werden.

Daher soll mit der vorliegenden Bauleitplanung ein entsprechendes Flächenangebot für Wohnungsneubau bereitgestellt werden, welches eine bedarfsorientierte Abrundung des Angebotes an Bauland in der Ortschaft Driftsethe darstellt. Dem Thema Reitsport und Pferdehaltung wird Rechnung getragen, indem die spezifische Kombination von Pferdehaltung und Wohnen im räumlichen Zusammenhang ermöglicht wird.

In der Ortschaft sollen im Zuge der oben ausgeführten Zielsetzung Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke im ländlich geprägten Räumen anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden. Zudem soll durch die ortstypischen dörflichen Wohnangebote die Attraktivität gesteigert werden. Zusätzlich könnten so die bestehenden Infrastrukturen wie bspw. die Kindertagesstätte effektiver ausgelastet werden, würden mehrere Familien mit Kindern nach Driftsethe kommen oder zurückkehren. Durch die Sicherung der Grundausrüstung würde der Betrieb dieser Infrastruktureinrichtungen nachhaltig und langfristig gewährleistet werden können.

Die Darstellung neuer gemischter Bauflächen auf den Flächen der Teilbereiche bietet sich aus vielerlei Hinsicht an:

- Die Flächen der Teilbereiche schließen direkt an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die Ortschaft soll mit ortsbildtypischen Nutzungen und Strukturen kleinteilig ergänzt werden.
- Die Größe, sowie die Tiefe der beiden Teilbereiche ist relativ gering; daher lassen sich die Plangebiete ohne große Erschließungskosten erschließen.
- Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, denen eine wichtige Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt.
- Durch den bereits vorhandenen Bezug zur Tierhaltung und zum Reitsport passt sich die geplante Entwicklung gut in diesen Bereich ein und kann eine Symbiose mit vorherigen vorbereitenden (49. Flächennutzungsplanänderung) und verbindlichen (Bebauungsplan Nr. 8) Bauleitplanungen eingehen.

- Aufgrund der bereits gegebenen Erschließung des Plangebietes durch die Straßen An der Reithalle (Teilbereich I) und Diedrich-Steilen-Straße (Teilbereich II) sowie darin enthaltenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesondere geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, potenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

So bestehen östlich und westlich der Straße Im Würhden zwei potenziell zu schließende Baulücken. Ebenfalls befinden sich östlich und westlich der Lehmkuhlstraße jeweils eine Baulücke. Alle genannten Baulücken existieren bereits eine längere Zeit und werden seitdem auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft oder aus anderen Gründen nicht bebaut. Sie wären auch nicht geeignet den Bedarf an *Wohnbauflächen* zu decken. Auch die im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbaufläche* im Norden des Ortes Driftsethe, östlich der Lehmkuhlstraße und westlich der Straße Im Ruschort konnten bislang nicht entwickelt werden und stehen einer wohnbaulichen Entwicklung konkret und absehbar nicht zur Verfügung. Die Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohnbebauung Driftsethe-Süd“, welcher im Juli 2020 Rechtskraft erlangte, geschaffenen Bauplätze sind bereits vollständig veräußert und zum Großteil auch schon bebaut. Der Zugriff auf Flächen, die nicht unmittelbar innerhalb des schon bestehenden Siedlungszusammenhangs gelegen sind, ist vor diesem Hintergrund nicht vermeidbar.

Hierdurch werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, so dass sich mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinandergesetzt werden muss.

Gemäß den Angaben des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei den Teilgebieten um Flächen mit einer „mittleren“ Bodenfruchtbarkeit (Teilbereich I) und einer „geringen“ Bodenfruchtbarkeit (Teilbereich II). Somit handelt es sich nicht um Flächen, die sich durch eine besonders hohe Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung auszeichnen. Die angrenzend verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen können zudem weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden. Aufgrund der Lage der Plangebiete sind keine umfangreichen Verschattungen zu erwarten.

Es wurden zudem andere Standortalternativen gesucht, aber die Potentialflächensuche gestaltet sich durch die Immissionen (verursacht durch die landwirtschaftlichen Betriebe) besonders im Westen und im Osten der Ortschaft als schwierig. Demzufolge kommen schlussendlich nur Flächen im Süden und Norden der Ortschaft in Frage. Die Flächenpotenziale im Süden sind jedoch ausgeschöpft und eine Siedlungsentwicklung im Norden ist somit aus städtebaulicher Sicht alternativlos. Außerdem hat sich das Gremium der Dorferneuerung bereits im Jahr 2002 für Teile der vorliegenden Teilbereiche als Potentialflächen für eine städtebauliche Entwicklung ausgesprochen. Entsprechend der Verfügbarkeit hat sich die Gemeinde für die vorliegenden zwei Teilbereiche entschieden, welche durch die Lage im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet charakterisiert werden.

Da innerhalb der Ortschaft derzeit keine vergleichbaren Potentiale vorhanden sind, um der hohen Nachfrage nach Bauflächen mit ortstypischen Ambiente zu begegnen und die darüber hinaus über ähnlich gute Voraussetzungen verfügen, sieht die Gemeinde Hagen im Bremischen die 70. Flächennutzungsplanänderung als städtebaulich sinnvoll und geboten an.

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

Die 70. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung einer etwa 0,65 ha großen *gemischten Baufläche (M)* sowie einer etwa 0,15 ha großen *Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* im Teilbereich I und einer ca. 0,41 ha

großen *gemischten Baufläche (M)* im Teilbereich II. Bisher waren die Teilbereiche vollständig als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt.

Die Darstellung der Teilbereiche als *Baugebiete, für die eine zentrale Abwasserversorgung nicht vorgesehen ist* wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Kapitel 0 beigelegt.

Besonderes Augenmerk in naturschutzfachlicher Hinsicht wird auf die Wallheckenstrukturen gelegt, welche insbesondere den Teilbereich I an dessen nordwestlichen Grenze betreffen.

### 8.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden insofern berührt, als dass Flächen für die geplante Mischnutzung im Sinne eines *Dorfgebietes* beansprucht werden, die für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen waren.

Beim Teilbereich I handelt es sich um eine Fläche, die sich in Grünlandnutzung befindet und gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) eine „mittlere“ Bodenfruchtbarkeit aufweist. Es handelt sich somit nicht um einen besonders wichtigen Bereich für eine intensive ackerbauliche Nutzung. Für die Weidenutzung gibt es im Ortsteil genügend Ausweichflächen. Der Teilbereich II weist gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine „geringe“ Bodenfruchtbarkeit auf. Die Gemeinde Hagen im Bremischen hat sich auch aus diesem Grund und der geringen Größe der Flächen dazu entschlossen, den Belangen der Siedlungsentwicklung Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft einzuräumen, da in der Gemeinde dringend ortstypische *Dorfgebiete* benötigt werden, um die lokale Nachfrage decken zu können.

Um etwaige Nutzungskonflikte zwischen der örtlichen Landwirtschaft und der geplanten Fortentwicklung der dörflichen Strukturen frühzeitig abschätzen zu können wurde durch die Gemeinde ein Fachgutachten eingeholt, welches insbesondere die Einwirkungen betriebsbezogener Emissionen auf das Plangebiet untersuchte. Die Ergebnisse des Fachgutachtens und die sich hieraus ergebenden Schlüsse für die städtebauliche Planung sind in 8.7 näher erörtert. Neben dem Nachweis der Verträglichkeit gegebener Immissionsbelastungen mit der geplanten Bebauung wurde zugleich untersucht, ob landwirtschaftliche Betriebe durch die Planung in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden können. Von einer Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Hofstellen in ihrer betrieblichen Entwicklung wäre dann auszugehen, wenn mit der Ausweisung der vorgesehenen (schutzwürdigen) Dorfgebiete in räumlicher Nähe zu aktiven Hofstellen – bei vorher nicht gegebener „Vollausschöpfung vorhandener Emissionskontingente“ – keine weiteren emissionsrelevanten Entwicklungen mehr möglich wären.

Dies kann vorliegend für beide Teilbereiche ausgeschlossen werden. Die konservativ ermittelten Belastungen im Teilbereich I schöpfen den Emissionswert für Dorfgebiete nur an dessen westlicher Grenze aus, wo aber keine Hofstelle, sondern lediglich eine Silagelagerfläche im

Außenbereich vorhanden ist. In Teilbereich II wird der Emissionswert für Dorfgebiete ebenfalls an dessen westlicher Grenze ausgeschöpft und damit in einem Bereich, der tatsächlich von aktiven Hofstellen beeinflusst wird. Es ist dabei festzustellen, dass die betreffenden Hofstellen sich innerhalb der Siedlungsstruktur Driftsethes befinden und insofern nicht nur auf den Teilbereich II, sondern auch auf die bereits existierende umliegende dörfliche Bebauung einwirken, welche ihrerseits einen Schutzanspruch gegen Geruchsimmissionen genießt. Eine uneingeschränkte emissionsrelevante Entwicklung wäre daher für die betreffenden Betriebe auch bei Verzicht auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr sind bereits im Bestand nur betriebliche Entwicklungen möglich, die keine zusätzlichen Emissionen bedingen.

Insofern werden durch die vorliegende Planung tatsächlich keine landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt.

Die Gemeinde weist daraufhin, dass die Teilbereiche unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen, von denen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zeitweise Staub-, Geruchs- und Schallemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

### 8.3 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen werden die beiden Teilbereiche an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Der Teilbereich II ist im Bestand über eine Trinkwasseranschlussleitung (DA32 PE) an das Trinkwassernetz angeschlossen. Aufgrund ihrer Lage angrenzend den geschlossenen Siedlungsbereich sowie an im Bestand vorhandene Straßen ist die Erschließung der beiden Teilbereiche bereits gesichert bzw. können die vorhandenen Erschließungspfade ausgebaut werden. Insofern können die neuen Baugrundstücke an diese bestehenden Leitungen bzw. an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach Maßgabe der Satzung des Wasserversorgungsverbandes in der Menge, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt. Die Erschließung hinsichtlich Löschwasser ist somit dem Grundsatz nach gesichert. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- / Bauanzeigeverfahrens ist jeweils ein konkreter auf das Bauvorhaben berechneter Löschwassernachweis zu erbringen. Sofern die Kapazität der Trinkwasserleitung dies notwendig werden lässt ist die Errichtung von Löschwasserbehältern (Zisternen o.ä.) im Plangebiet zulässig.

Es werden keine Abfälle erzeugt, die nicht über die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können. Ein Wenden der Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da das Befahren der Teilbereiche durch Müllfahrzeuge nicht notwendig und vorgesehen ist. Die Eigentümer jener Grundstücke in Teilbereich I, welche über die festgesetzte *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)* erschlossen werden, werden künftig ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen an der Straße An der Reithalle abstellen müssen.

### 8.4 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung zweier *gemischter Bauflächen* auf bisher unbebauten Grünflächen zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen verfolgt grundsätzlich den im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) verankerten Grundsatz der Versickerung von **Niederschlagswasser** auf den jeweiligen (Bau-)Grundstücken. Um die Erschließung in dieser Hinsicht gewährleisten zu können wurden im Zuge der vorliegenden Planung Bodengutachten eingeholt, welche unter anderem Aufschluss auf die jeweiligen Versickerungsmöglichkeiten innerhalb der beiden

Teilbereiche geben. Es wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass in Teilbereich I an allen sechs beprobten Standorten die dort vorgefundenen Bodenverhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht geeignet sind. In Teilbereich II hingegen konnte – bei insgesamt drei beprobten Standorten – festgestellt werden, dass zumindest in Teilbereichen die Bodenverhältnisse ausreichende Durchlässigkeiten aufweisen, um oberflächennahe Versickerungseinrichtungen (flache Mulden) herzustellen.

Aufbauend auf den vorstehenden erwähnten Bodengutachten (vgl. Anhang II und Anhang III zur vorliegenden Begründung) wurde für den Teilbereich I zwischen Gemeinde und Landkreis die Umsetzbarkeit einer ordnungsgemäßen Entwässerung vertieft geprüft. Da eine Versickerung in diesem Bereich auszuschließen ist wurde eine Konzeption erarbeitet, der zufolge das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und sodann gedrosselt über den Wegeseitengraben der Straße Auf der Lehmkuhle in das örtliche Grabensystem bzw. in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Rückhaltung soll dabei in einem offenen Graben erfolgen, in dessen Zulauf zum Wegeseitengraben ein entsprechendes Drosselbauwerk vorgesehen ist.

Ein Ausbau der im Bestand vorhandenen Gemeindestraßen ist nicht vorgesehen. Sofern bedingt durch die vorliegende Planung bauliche Maßnahmen im Sinne von zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen dennoch erforderlich werden sollten ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur geregelten Beseitigung des im Straßenraum zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Entsprechende Vorgaben werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

In der Ortschaft Driftsethe erfolgt die Beseitigung von **Schmutzwasser** über dezentrale Kleinkläranlagen. Entsprechende Anlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Ein konkreter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen.

Analog zur Bewirtschaftung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers gilt auch für die Bewirtschaftung des Schmutzwassers, dass dieses in Teilbereich I - nach entsprechender Klärung - mangels sickerefähiger Böden schlussendlich in das örtliche Grabensystem eingeleitet werden muss. Die zwischen Gemeinde und Landkreis abgestimmte Konzeption sieht hierzu vor, das geklärte Abwasser in einem neu anzulegenden Graben über einen Kiesfilter in den Wegeseitengraben der Straße „Auf der Lehmkuhle“ einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser im Teilbereich II der einzelnen Wohnhäuser wird über Kleinkläranlagen (Klasse D) auf dem jeweiligen Grundstück gereinigt. Aufgrund des Bodengutachtens des Erdbaulabors Strube vom 15.12.2021 kann festgestellt werden, dass eine Versickerung von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen nach DIN 4261 unter Einhaltung des erforderlichen Grundwasserstandes auf jedem einzelnen Grundstück möglich ist.

Die sachgerechte Erschließung hinsichtlich Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Abwasser kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen grundsätzlich als gegeben erkannt werden. Konkrete technische Nachweise zu Lage und Bemessung der Entwässerungseinrichtungen sind auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahrens durch den jeweiligen Bauherren und bezogen auf das jeweilige Bauprojekt zu erbringen. Der Grundstückseigentümer ist dabei zur Entsorgung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet, eine unregelmäßige Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke (bspw. öffentliches Straßenflurstück) ist nicht zulässig.

## 8.5 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Die Teilbereiche befinden sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen<sup>1</sup> zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis sowie einem Extremereignis, das noch seltener auftritt, kein Hochwasserrisiko für die Teilbereiche bestehen. Die Gemeinde

<sup>1</sup> [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de), Online-Kartenportal des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, abgefragt im Juni 2022



Hagen im Bremischen weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es bei Extremereignissen trotz geeigneter kommunaler und privater Entwässerungsmaßnahmen, zu Rückstau und kleinflächigen Überschwemmungen kommen kann.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen misst dem Thema Starkregenvorsorge und damit einem Aspekt der Klimaanpassung besondere Bedeutung bei. Daher werden nicht nur die vorstehend erwähnten verordneten Überschwemmungsgebiete in die Planung eingestellt, sondern auch die nachfolgenden Aspekte.

Stillgewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. In etwas über 100 m Entfernung südlich des Teilbereiches II verläuft ein Abzugsgraben, der Teil des örtlichen Entwässerungssystem ist. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der gegebenen Gefällesituation ist auch im Falle eines „Katastrophenregens“ ein Rückstau bis zu der geplanten Bebauung nicht anzunehmen.

Der Teilbereich I weist ein Geländeniveau zwischen 8 m und 6 m über NHN auf und verfügt somit über ein leichtes inneres Gefälle von ca. 1,5 %, wobei das Gefälle vom höchsten Punkt im äußersten Süden dem niedrigsten Punkt im äußersten Norden zuläuft. Im räumlichen Umfeld ist das Gefälle ähnlich moderat. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses würde oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet im unbebauten Bestand tendenziell dem Gefälle folgend in nördlicher Richtung abfließen. Aufgrund der Bodenrauigkeit und dem sehr moderaten Gefälle wäre aber kein verstärkter Abfluss zu befürchten, welcher „Unterliegergrundstücke“ konkret beeinträchtigen könnte.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend schließt die Bebauung der Ortschaft Driftsethe an. Diese stellt sich als klassische dörfliche Bebauung ohne herausragend hohe Versiegelungsgrade dar. Insofern kann auch für einen eventuellen Zustrom überschüssigen Regenwassers von „Überliegergrundstücken“ festgehalten werden, dass dieser weder im Bestand noch für die Zukunft zu erwarten ist. Die entlang der westlichen Grenze des Teilbereichs verlaufende Straße An der Reithalle würde im Falle eines Extremereignisses das dort ankommende Wasser nach Norden ableiten und mit ihren Straßenseitenräumen als Retentionsfläche dienen.

Durch die Gliederung der bisherigen „barrierefreien“ Ackerfläche in einzelne Hausgärten mit entsprechender Bebauung und Bepflanzung wird der Abfluss etwaig anfallenden Regenwassers im Extremfall weiter reduziert. Es ist also nicht nur kein unkontrollierter oberflächennaher Zustrom, noch ein entsprechender Abstrom in benachbarte Bereiche größeren Ausmaßes zu erwarten.

Der Teilbereich II weist ein Geländeniveau zwischen ca. 3 m und 2 m über NHN auf und verfügt ebenfalls über ein inneres Gefälle von ca. 1,5 %, wobei in diesem Fall das Gefälle vom höchsten Punkt im äußersten Nordwesten dem niedrigsten Punkt im äußersten Südosten zuläuft. Im räumlichen Umfeld ist das Gefälle ähnlich moderat. Der südlich des Teilbereiches 2 verlaufende Abzugsgraben bildet den natürlichen Tiefpunkt. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses würde oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet im unbebauten Bestand tendenziell dem Gefälle folgend in südlicher Richtung ab- bzw. dem vorstehend erwähnten Abzugsgraben zufließen. Etwaige „Unterliegergrundstücke“, die in einem solchen Fall beeinträchtigt werden könnten, sind nicht vorhanden.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend schließt die Bebauung der Ortschaft Driftsethe an. Diese stellt sich auch hier als klassische dörfliche Bebauung ohne herausragend hohe Versiegelungsgrade dar. Insofern kann auch für einen eventuellen Zustrom überschüssigen Regenwassers von „Überliegergrundstücken“ festgehalten werden, dass dieser weder im Bestand noch für die Zukunft zu erwarten ist. Die entlang der nördlichen Grenze des Teilbereichs verlaufende Straße Diedrich-Steilen-Straße / Kanals Damm würde im Falle eines Extremereignisses das dort ankommende Wasser aufnehmen und mit ihren Straßenseitenräumen als Retentionsfläche dienen.

Durch die Gliederung der bisherigen „barrierefreien“ Ackerfläche in einzelne Hausgärten mit entsprechender Bebauung und Bepflanzung wird der Abfluss etwaig anfallenden Regenwassers im Extremfall weiter reduziert. Es ist also nicht nur kein unkontrollierter oberflächennaher Zustrom, noch ein entsprechender Abstrom in benachbarte Bereiche größeren Ausmaßes zu erwarten.

Bedingt durch die Lage im Gewässersystem sind auch im Extremfall keine Rückstauereignisse oder extremen Zuströme für den südlich angrenzenden Graben zu erwarten. Sollte es tatsächlich zu erheblichen Rückstausituationen kommen, so ist festzustellen, dass zwischen den überbaubaren Flächen des Teilbereiches II und dem Fließgewässer ein Höhenunterschied von ca. 2 m besteht und das allgemeine Gelände in der Umgebung so ausgestaltet ist, dass großflächige Überflutungsereignisse sich eher auf das Gelände östlich bzw. nordöstlich des Teilbereiches II erstrecken würden, die deutlich unter 2 m über NHN aufweisen.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind insofern für beide Teilbereiche nicht negativ berührt.

## 8.6

### Verkehr

Der Teilbereich I wird vornehmlich über die im Bestand vorhandene Straße An der Reithalle erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Herstellung zweier zusätzlicher Grundstückszufahrten ermöglicht, welche die dort vorhandene Wallhecke kreuzen und eine Erschließung von der Straße Auf der Lehmkuhle ermöglichen werden.

Der Teilbereich II wird über die bestehende Dietrich-Steilen-Straße erschlossen.

Die vorhandenen Gemeindestraßen weisen einen Ausbauzustand auf, der den Anforderungen angemessen ist. Ein Ausbau ist durch die Gemeinde Hagen im Bremischen nicht vorgesehen. Sofern für die vorliegende Bauleitplanung Ausbaumaßnahmen notwendig werden, so werden hierzu Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Flächeneigentümer / Antragsteller getroffen.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, sind die Festsetzungen, die einen gewissen Entwicklungsrahmen vorgeben sowie der Zuschnitt des Baugebietes. In den Teilbereichen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

#### Mehrverkehrsberechnung Teilbereich I

Unter Zugrundelegung der durch die Gemeinde Hagen vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen sowie der Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten (2 WE je Einzelhaus / 1 WE je Doppelhaushälfte), kann von maximal 6 Grundstücken im Teilbereich I ausgegangen werden. Infolgedessen sind maximal 12 Wohneinheiten im Teilbereich I realistisch.

Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung und der Lage innerhalb dörflicher Strukturen wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes von weniger als 12 Wohneinheiten ausgegangen. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 24 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff<sup>2</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 84 Wegen pro Tag für den Bereich des Teilbereiches I. Bedingt durch seine Lage in der Ortschaft Driftsethe, in der keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff

<sup>2</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Teilbereich I) bei 60 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Teilbereich I voraussichtlich 69 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus dem Teilbereich I) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 10 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem *Dorfgebiet* einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der bestehenden Gemeindestraßen, von denen aus der Teilbereich I erschlossen wird, ist nicht zu erwarten.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringer ausfallen würde.

### **Mehrverkehrsberechnung Teilbereich II**

Unter Zugrundelegung der durch die Gemeinde Hagen vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen sowie der Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten (2 WE je Einzelhaus / 1 WE je Doppelhaushälfte), kann von maximal 3 Grundstücken im Teilbereich II ausgegangen werden. Infolgedessen sind maximal 6 Wohneinheiten im Teilbereich II realistisch.

Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung und der Lage innerhalb dörflicher Strukturen wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes von weniger als 6 Wohneinheiten ausgegangen. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von ca. 12 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff<sup>3</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 42 Wegen pro Tag für den Bereich des Teilbereiches II. Bedingt durch seine Lage in der Ortschaft Driftsethe, in der keine Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Teilbereich II) bei ca. 30 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Teilbereich II voraussichtlich ca. 35 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus dem Teilbereich II) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 5 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem *Dorfgebiet* einhergehenden Anwohnerverkehre keine

<sup>3</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der bestehenden Gemeindestraßen, von denen aus der Teilbereich II erschlossen wird, ist nicht zu erwarten.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringer ausfallen würde.

Die Teilbereiche sind in ca. 500 m (Teilbereich I) und 600 m (Teilbereich II) Entfernung zur Haltestelle „Driftsethe Dorfring“ gelegen. Diese Haltestelle ist aus beiden Teilbereichen in unter 10 min zu Fuß zu erreichen. Es ist somit eine fußläufig gut erreichbare Anbindung an das Netz des ÖPNV und damit an den Ortskern Hagens mit seinen grundzentralen Einrichtungen für alle Bevölkerungsschichten gegeben.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

## 8.7

### Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Teilbereiche in einem ruhigen Siedlungsbereich der Ortschaft Driftsethe befinden, ist bezogen auf **Schallimmissionen** nicht mit Konflikten zu rechnen.

In der Ortschaft Driftsethe befinden sich allerdings zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, von denen **Geruchsimmissionen** ausgehen. Hierbei muss insbesondere die derzeitige Geruchs-situation innerhalb der Teilbereiche, die auf die Silagelagerung südwestlich des Teilbereiches I sowie die ca. 100 m südwestlich des Teilbereiches II befindliche Viehhaltung zurückzuführen ist, berücksichtigt werden. Daher wurde im Vorfeld der Planung ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben (vgl. Anhang I). Dies kommt zu dem Ergebnis, dass im Westen des Teilbereiches I die Geruchsbelastung<sup>4</sup> die dorftypischen<sup>5</sup> Belastungen leicht (um 1 %) überschreitet. Im Großteil des Teilbereiches I liegen die Immissionswerte deutlich unterhalb der in einem *Dorfgebiet* einzuhaltenden Immissionswerte. Im östlichen Bereich des Teilbereiches I liegen die Immissionswerte sogar unter den zulässigen Höchstwerten eines *Allgemeinen Wohngebietes*<sup>6</sup>. Entsprechend des Gutachtens wurde die Baugrenze 6 m von der westlichen Gelungsbereichsgrenze des Teilbereiches I entfernt festgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Im Teilbereich II stellt das Immissionsgutachten fest, dass im gesamten Bereich die Immissionshöchstwerte für ein *Dorfgebiet* eingehalten werden. Dabei wird ebenfalls festgestellt, dass die Immissionswerte im südwestlichen Bereich des Teilbereiches II am höchsten sind (15 % der Jahresstunden).

Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Pferdehaltung grundsätzlich weniger intensiv emittiert als andere auf Produktion ausgelegte Tierhaltungsformen.

Im *Dorfgebiet* ist gemäß der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) eine Bebauung bis zu einer Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden möglich. Eine Anwendung der Immissionswerte für *Dorfgebiete* ist nach Ansicht der Gemeinde sachgerecht. Zwar ist die aktive produzierende Landwirtschaft in der Ortschaft in den vergangenen Jahrzehnten zurückgegangen, der weitere Betrieb einzelner Hofstellen als „Pferdehof“ stellt jedoch eine klar dorftypische Nutzung dar, welche im Übrigen als weitgehend verträglich mit der Wohnnutzung und als dorfgbietstypisch beurteilt wird.

In Bezug auf die mögliche Einschränkung der emittierenden Betriebe kommt das Geruchsgutachten zu folgender Aussage:

<sup>4</sup> Ohne die Berücksichtigung der Pferdehaltung

<sup>5</sup> 15 % oder weniger Jahresstunden (nach Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen kurz: GIRL)

<sup>6</sup> 10 % oder weniger Jahresstunden gem. GIRL

*„Für die Planflächen wurden die Betriebe an den Standorten 1 bis 16 berücksichtigt. Es wurden keine Erweiterungsszenarien für einzelne Betriebe berücksichtigt. Da die Betriebe entweder relativ zentral im Ort liegen oder in der Nähe von Bereichen, in denen im Flächennutzungsplan aus 2011 Wohnbaufläche festgesetzt ist und somit in unmittelbarer Nähe zur jeweils vorhandenen bzw. geplanter Wohnbebauung, besteht für die Betriebe unter Umständen nur eine Erweiterungsmöglichkeit, wenn das jeweilige Bauvorhaben zur Geruchsreduzierungen an den umliegenden Wohnhäusern mit jetziger Grenzwertüberschreitung führt. Diese Reduzierung wäre zum Beispiel durch Stilllegung alter Stallungen bei einem gleichzeitigen Neubau möglich. Daher hätten diese Erweiterungen bzw. Verbesserungsgenehmigungen keinen Einfluss auf die geplanten Baugebiete bzw. im Umkehrschluß die geplanten Wohngebiete keinen einschränkenden Einfluss auf die Erweiterungsfähigkeiten dieser Betriebe.“*

Es wird deutlich, dass eine unlösbarer Nutzungskonflikt durch die vorliegende Planung nicht herbeigeführt wird. Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf planerischer Ebene Sorge dafür tragen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

## **8.8 Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft sind in mehrfacher Hinsicht berührt.

So gibt es im räumlichen Umfeld aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der genehmigte Betrieb dieser landwirtschaftlichen Betriebe wird von der Planung nicht berührt, vergleiche hierzu entsprechende Ausführungen in Kapitel 8.7. Die Erweiterungsmöglichkeiten werden nicht negativ beeinflusst, da die Lage der Betriebe bereits gegenwärtig eine Erweiterung nur zulässt, wenn eine Geruchsreduzierung damit einhergehen würde.

Zudem bietet sich in festgesetzten Dorfgebieten nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben die Möglichkeit, sich dort anzusiedeln.

Die Belange der Wirtschaft sind insofern nicht negativ berührt.

## **8.9 Freizeit, Erholung und Tourismus**

Die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus werden durch die vorliegende Planung positiv berührt. Der Bezug von Driftsethe zur Pferdehaltung und zum Reitsport ist für den Ort identitätsprägend und wurde bereits mit dem freiraumplanerischen Konzept im Zuge der 49. Flächennutzungsplanänderung thematisiert. So zählt der Reitsport und die Pferdehaltung als Magnet für Pferdinteressierte aber auch für Familien mit Kindern, die mit Pferden Driftsethe und die weitere Umgebung rund um die Landschaftsschatzsuche entdecken können. Im gleichen Rahmen steht die vorliegende Planung, welche eine dörfliche Bebauung insbesondere im Sinne des „Wohnen mit Pferd“ ermöglichen wird.

Entsprechend dieses Gesamtkonzeptes werden die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus positiv berührt.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 Einleitung

#### 9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Driftsethe Nord“ sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt zwei Landschaftsausschnitte in der Ortschaft Driftsethe der Gemeinde Hagen im Bremischen. Im Bebauungsplan Nr. 11 werden zwei voneinander getrennte Vorhabenräume (Teilbereich I und Teilbereich II) einer Gesamtgröße von ca. 12.594 m<sup>2</sup> dargestellt.

**Teilbereich I** erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8.480 m<sup>2</sup> und liegt im Norden der Siedlung Driftsethe. Die weitaus größte Fläche des Teilbereichs I wird als Pferdeweide (Grünland) genutzt. Im Nordwesten des Teilbereichs I befindet sich ein gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke). Östlich schließen sich an den Teilbereich I Weideflächen sowie Grünlandbereiche an. Südlich wird die Ausdehnung des Teilbereichs I durch Wohnbebauung begrenzt. Westlich liegt die befestigte Straße An der Reithalle. Westlich dieser Straße befindet sich eine weitere Wallhecke, welche jedoch außerhalb des Plangebiets liegt. Innerhalb des Teilbereichs I besteht bereits eine kleinflächige Versiegelung durch einen Unterstand.

**Teilbereich II** besitzt eine Größe von ca. 3.979 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer Entfernung von ca. 369 m (Luftlinie) südöstlich des Teilbereichs I. Innerhalb des Teilbereichs II ist eine Grünlandnutzung mit einer damit einhergehenden Beweidung der Fläche durch Pferde vorherrschend. Nördlich des Teilbereichs II ist eine Straße mit dahinterliegender Wohnbebauung vorhanden. Östlich des Plangebiets (Teilbereich II) befindet sich ein Reitplatz und südlich beweidetes Grünland. Nordwestlich des Teilbereichs II ist außerhalb des Plangebiets eine Wallhecke (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG) vorhanden. Innerhalb des Teilbereichs II bestehen bereits Versiegelungen durch zwei Unterstände und ein Gartenhaus.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll Wohnraum in ländlicher Umgebung geschaffen werden. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Driftsethe Nord“ werden hierfür die zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehene Flächen als *Dorfgebiete (MD)* festgesetzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche derzeit nicht gesondert gekennzeichnet und werden dadurch als *Flächen für die Landwirtschaft* betrachtet (vgl. Kap. 4.2). Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt durch die 70. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hagen im Bremischen, indem die Flächen der beiden Teilbereiche zukünftige als *Gemischte Bauflächen (M)* dargestellt werden.

Im Rahmen der 70. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Driftsethe Nord“ der Gemeinde Hagen im Bremischen, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie deren Begründungen zu entnehmen.

### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>7</sup> dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

#### 9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Cuxhaven (Landkreis Cuxhaven, Naturschutzamt, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Cuxhaven zum Plangebiet

<b>Arten und Biotope -wichtige Bereiche-</b>	<p>Teilbereich I: Dieser Bereich ist hauptsächlich dem Biotoptyp <i>Acker</i> zugehörig. Im Norden wird ein schmaler Streifen einem <i>Artenarmen Intensivgrünland mit einem Bestand an Wallhecken</i> zugeordnet. Der Bereich des <i>Ackerbiotops</i> befindet sich zudem im <i>Siedlungsbereich</i>. Die Bedeutung des <i>Ackerbiotops</i> für Arten und Lebensgemeinschaften ist <i>gering</i>, die Defizite hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften <i>hoch</i> und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist <i>stark eingeschränkt</i>. Im Bereich des Biotoptyps <i>Artenarmes Intensivgrünland mit Wallheckenbestand</i> ist die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften <i>hoch</i>, die Defizite hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften <i>gering</i> und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften ist <i>wenig eingeschränkt</i>.</p> <p>Teilbereich II: In diesen Bereich ist ein <i>Ackerbiotop</i>, welches im <i>Siedlungsbereich</i> liegt, dargestellt. Seine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist <i>gering</i>, Defizite hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften sind <i>hoch</i> und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften ist <i>stark eingeschränkt</i>.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Hier sind <i>Ackerbiotope</i>, <i>Siedlungsflächen</i> und <i>Grünlandflächen</i> vorzufinden. Zudem sind <i>Wallhecken</i> in den genannten Biotoptypen vorhanden. Die <i>Acker- und Siedlungsflächen</i> besitzen eine <i>geringe Bedeutung</i> und ein <i>hohes Defizit</i> hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften, wobei auch die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <i>stark eingeschränkt</i> ist. Die angrenzenden <i>Grünlandbereiche</i> und der <i>Wallheckenbestand</i> besitzen eine <i>mittlere bis hohe Bedeutung</i> bei einem <i>mittleren bis geringen Defizit</i> für Arten und Lebensgemeinschaften, wobei die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <i>mäßig bis wenig eingeschränkt</i> ist.</p>
<b>Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft -wichtige Bereiche-</b>	<p>Teilbereich I und Teilbereich II: Beide Teilbereiche besitzen eine <i>geringe Bedeutung</i> bei gleichzeitig <i>hohem Defizit</i> hinsichtlich der Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wodurch diese als <i>stark eingeschränkt</i> eingestuft wird. Driftsethe inklusive beider Teilbereiche wird als <i>Wurtendorf</i> klassifiziert.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Nördlich der Teilbereiche sind zwei Gebiete mit <i>sehr engmaschigen Wallheckensystem</i> verzeichnet. Diese Bereiche besitzen <i>hohe Bedeutungen</i> und <i>geringe Defizite</i> hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und werden als <i>wenig beeinträchtigt</i> eingestuft. Die restlichen umliegenden Bereiche sind von <i>geringer Bedeutung</i> und besitzen <i>hohe Defizite</i> hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.</p>
<b>Boden -wichtige Bereiche-</b>	<p>Teilbereich I: Diese Fläche befindet sich größtenteils in einem Bereich von <i>Siedlungsflächen (Bereiche mit Versiegelungen und / oder Verdichtung und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i>. Im Norden des Teilbereichs sind <i>Podsolböden</i> vorherrschend und es besteht eine <i>sehr hohe Winderosionsgefährdung</i>.</p> <p>Teilbereich II: Der Bereich befindet sich größtenteils in einem Bereich von <i>Siedlungsflächen (Bereiche mit Versiegelungen und / oder Verdichtung und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i>.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Der <i>Siedlungsbereich</i> der südlich der Teilbereiche gelegenen Ortschaft wird als Bereich von <i>Siedlungsflächen (Bereiche mit Versiegelungen und / oder Verdichtung und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i> gekennzeichnet. Nördlich der Teilbereiche sind <i>Podsolböden</i> vorzufinden, welche eine <i>sehr hohe Winderosionsgefährdung</i> aufweisen.</p>

<sup>7</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

<b>Grundwasser -wichtige Bereiche-</b>	<p>Teilbereich I: Dieser Bereich ist hauptsächlich einer <i>Siedlungsfläche (Bereiche mit Versiegelung und / oder Verdichtung und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i> zugeordnet. Ein kleiner Bereich im Norden stellt einen <i>Boden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</i> und einen <i>Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bei Grünlandnutzung (Nutzungsannahme: Mischweide, Sickerwasserrate über 350 mm / a)</i> dar.</p> <p>Teilbereich II: Die Detailschärfe des LRP ist begrenzt, wodurch für den Teilbereich II nur vergleichsweise ungenaue Aussagen getroffen werden können. Teilbereich II befindet sich möglicherweise zu Teilen oder auch vollständig innerhalb einer <i>Siedlungsfläche (Bereiche mit Versiegelung und / oder Verdichtung und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i>. Falls sich Flächen des Teilbereichs II außerhalb der <i>Siedlungsfläche</i> befinden, werden sie als Böden mit <i>sehr hoher Phosphatauswaschungsempfindlichkeit</i> und <i>sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit</i> sowie als <i>Bereiche sehr hoher Grundwasserneubildungsrate bei Grünlandnutzung (Nutzungsannahme: Mischweide, Sickerwasserrate über 350 mm / a)</i> dargestellt.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Südlich der Teilbereiche befinden sich <i>Siedlungsflächen (Bereiche mit Versiegelungen und / oder Verdichtungen und / oder Schadstoffeintragsrisiko)</i>. Nördlich der beiden Teilbereiche sind <i>Böden mit sehr hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit und sehr hohen Grundwasserneubildungsraten bei Grünlandnutzung (Nutzungsannahme: Mischweide, Sickerwasserrate über 350 mm / a)</i> dargestellt.</p>
<b>Oberflächenwasser -wichtige Bereiche-</b>	Für Teilbereich I und Teilbereich II sowie angrenzenden Bereiche besteht keine Darstellung.
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Teilbereich I und Teilbereich II sowie die angrenzenden Bereiche werden als <i>Objekt, das nach dem Stand der Bearbeitung die Voraussetzungen für einen Geschützten Landschaftsbestandteil (LB) gemäß § 28 NNatG erfüllt</i> , dargestellt.
<b>Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft</b>	<p>Teilbereich I: Es besteht die <i>Forderung nach einer Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen gem. Kap.7.3 auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen</i>. Zudem ist der Norden des Teilbereichs I zur <i>Sicherung bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen</i> vorgesehen.</p> <p>Teilbereich II: Die <i>allgemeinen Anforderungen gem. Kap.7.3 auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen</i> sollen berücksichtigt werden.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Südlich der Teilbereiche <i>sollen die Anforderungen gem. Kap.7.3 auf vorhandenen Siedlungs- sowie Industrie- und Gewerbeflächen berücksichtigt werden</i>. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Landwirtschaft sollen die <i>allgemeinen Anforderungen gemäß Kap.7.6 angestrebt werden</i>. Zudem sollen nördlich des Teilbereichs I <i>innerörtlicher Freiflächen (Wälder, Kleingärten, Parks, Friedhöfe usw.) erhalten werden</i>.</p>

### 9.1.2.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Hagen im Bremischen mit der Ortschaft Driftsethe, wurde bisher (August 2022) noch kein Landschaftsplan erstellt. Aussagen und Umweltziele auf Gemeindeebene können daher nicht getroffen werden.

### 9.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet mit seinen zwei Teilbereichen befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete.

Im Teilbereich I ist eine Wallhecke, welche gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen, vorhanden.



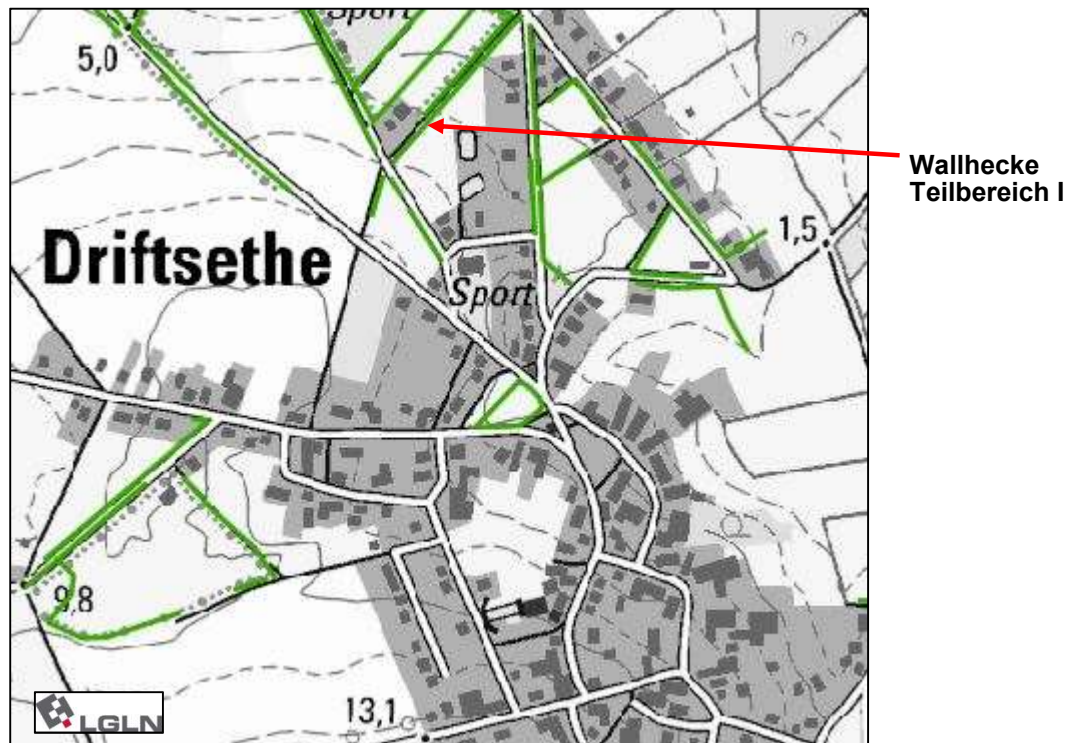


Abb. 8: Darstellung der Lage der Wallhecke im Teilbereich I

#### 9.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

### 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 9.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

##### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Oktober 2019 durchgeführt wurde (vgl. Anhang V zur vorliegenden Begründung). Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) angewendet. Die Auswertung der erhobenen Daten erfolgte im Juni 2021 unter Zuhilfenahme des aktualisierten Kartierschlüssels (von Drachenfels, 2021). Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

#### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden*, *Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>8</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen*, *Fläche*, *Wasser*, *Biologische Vielfalt*, *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* und *Schutzgüter / besonders geschützte Biotope* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 2: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

<sup>8</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten  $\Rightarrow$  markiert, anschließend wird eine Wertstufe (WS) vergeben.

#### **a) Menschen**

Die beiden Teilbereiche des Planvorhabens sind vordergründig durch ihre ortsprägende Struktur für den Menschen bedeutsam. Die Beweidung der Flächen trägt zu einem ländlichen Erscheinungsbild der Ortschaft bei. Die in den Teilbereichen befindlichen Wallhecken fördern das ländliche Erscheinungsbild und sind dem Heimatbild zuträglich.

Die innerhalb der beiden Teilbereiche befindlichen Wallhecken tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei, was der menschlichen Gesundheit und einer Erholungsfunktion zu Gute kommt. Beide Teilbereiche unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, sie können nicht von der Allgemeinheit betreten werden. Eine Beobachtung der weidenden Tiere von den angrenzenden Wegen ist möglich. Die Pferdehaltung besitzt eine Bedeutung für die Erholung der Pferdehalter.

$\Rightarrow$  Werden Parameter wie Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, wird dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für den Menschen zugewiesen.

#### **b) Fläche**

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Das Plangebiet ist in der Summe ca. 12.594 m<sup>2</sup> groß, wobei Teilbereich I ca. 8.480 m<sup>2</sup> und Teilbereich II ca. 4.114 m<sup>2</sup> umfasst.

Teilbereich I wird vorrangig als Weide genutzt, wodurch sich Vorbelastungen der Bodennarbe durch Trittschäden ergeben. Im Norden befindet sich ein Unterstand von ca. 40 m<sup>2</sup>. Sonstige Bebauungen oder Versiegelungen befinden sich im Teilbereich I nicht. Neben den vorherrschenden als Weideland genutzten Grünlandbereichen, ist im Norden des Teilbereichs I eine Wallhecke vorhanden.

Teilbereich II weist Versiegelungen durch drei Unterstände (ca. 16 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup> und 37 m<sup>2</sup>) und ein Gartenhaus (ca. 19 m<sup>2</sup>) auf. Die Grasnarbe unterliegt einer starken Beanspruchung durch eine intensive Weidenutzung. Im Westen des Teilbereichs ist eine Wallhecke vorhanden.

$\Rightarrow$  In den landwirtschaftlich genutzten Flächen beider Teilbereiche befinden sich Bebauungen und Versiegelungen durch Unterstände. Im Teilbereich II ist zudem ein Gartenhaus vorhanden. Die versiegelten Bereiche sind von lediglich geringer Bedeutung (WS 1).

$\Rightarrow$  Die von Versiegelungen und Bebauungen nicht beeinträchtigten Flächen der beiden Teilbereiche (intensiv als Weide genutztes Grünland sowie Wallhecken) besitzen eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Fläche*.

#### **c) Pflanzen und Tiere**

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte am 02. Oktober 2019.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

### Strauch-Baum-Wallhecken (HWM)

Teilbereich I wird im Nordwesten durch eine *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* begrenzt. Die *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* verläuft parallel zur Straße Auf der Lehmkuhle. Aufgrund ihres günstigen Mikroklimas wird die Wallhecke von natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten besiedelt. Die innerhalb der Wallhecke stockenden hochwüchsigen Gehölze sind hauptsächlich der Art Stieleiche (*Quercus robur*) zuzuordnen, jedoch kommen aber auch drei Pappeln (*Populus spec.*) und zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*) innerhalb der Wallhecke vor. Die Strauchschicht ist nur gering ausgeprägt und wird von Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*) geprägt. Der Unterwuchs der Bäume wird durch Süßgräser (*Poaceae*) bestimmt, jedoch finden sich auch Bestände sonstiger naturraumtypischer Vegetation, wie beispielsweise der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*), des Breitwegerichs (*Plantago major*) oder des Weißklee (*Trifolium repens*).

Die im Teilbereich I vorkommende *Strauch-Baum-Wallhecken (HWM)* stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG dar. Sie besitzt ein sich von der Umgebung unterscheidendes Mikroklima und bietet natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

⇒ Der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* im Norden des Teilbereichs I kommt eine allgemeine bis besondere Bedeutung (WS IV) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* zu.

### Baumhecke (HFB)

Knapp nördlich des Teilbereichs II ist ein Bewuchs mit Stieleichen (*Quercus robur*) vorhanden. Die Bäume stocken entlang der Grundstücksgrenze auf dem Straßenflurstück der Straße Kannels Damm. Der linear verlaufende Baumbestand wird nicht dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumbestand (HB)* zugeordnet, da er deutlich in ein bestehendes Heckensystem eingebunden ist. Die drei Eichen besitzen Stammdurchmesser vom 70 cm, 90 cm und 100 cm. Die Bäume bieten Vögeln und Insekten einen Lebensraum. Das Mikroklima wird nicht so stark wie in den umliegenden Wallhecken durch den Baumbestand geprägt, jedoch trägt auch dieser zur Frischluftproduktion und zur Abmilderung großer Temperaturschwankungen bei.

⇒ Der *Baumhecke (HFB)* ist gemäß des angewandten Kompensationsmodells eine allgemeine Bedeutung (WS III) beizumessen.

### Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Teilbereich I wird hauptsächlich von dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland, beweidet (GIFw)* eingenommen. Dementsprechend befinden sich innerhalb des Grünlands offene Bodenbereiche entlang der Futter- und Wasserstellen sowie im Bereich des Unterstands. Die Vegetation wird durch die Beweidung sehr kurz gehalten.

Teilbereich II besitzt im Süden einen Bereich welcher durch *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* geprägt wird. Nördlich daran schließt sich der Biotoptyp einer *Sonstigen Weidefläche (GW)* an. Die Vegetation des Grünlands wird durch Beweidung sehr kurz gehalten. Es sind tiefe Fahrspuren landwirtschaftlicher Maschinen vorhanden, welche ebenfalls dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* zuzuordnen sind, da sie unversiegelt sind und ihr Arteninventar denen des umliegenden Grünlands entspricht. Die Fahrspuren stellen einen reversibel geschädigten Teilbereich des Biotoptyps *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* dar und sind nicht gesondert als Biotoptyp *Weg (OVS)* anzusprechen.

Im Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* herrschen Süßgräser (*Poaceae*) vor. Diese können aufgrund der starken Beweidung ihre natürlichen Lebensstadien nicht durchlaufen. Neben Süßgräsern kommen trittfeste und nährstoffliebende Arten der Ruderalgesellschaften (*Rumex acetosa*, *Urtica dioica*, *Plantago major* u. ä.) vor, weisen jedoch keine großflächigen Bestände auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt den *Sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF)* in beiden Teilbereichen eine geringe bis allgemeine Bedeutung (WS II) zu.

#### **Sonstige Weidefläche (GW)**

Teilbereich II wird im Norden von dem Biotoptyp einer *Sonstigen Weidefläche (GW)* eingenommen. Im Gegensatz zu dem im Süden des Teilbereichs vorzufindenden *Sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF)* unterliegt die *Sonstige Weidefläche (GW)* einen stärkeren Druck durch Beweidung und einer damit einhergehenden starken Belastung des Oberbodens durch Viehtritt. In weiten Bereichen des Biotoptyps ist keine oder kaum Vegetation vorhanden, die Vegetation beschränkt sich auf Süßgräser (*Poaceae*) und einige stresstolerante Arten der Ruderalgesellschaften (*Rumex acetosa*, *Urtica dioica*, *Plantago major* u. ä.). Der Bereich der *Sonstigen Weidefläche (GW)* wird durch Zäune in verschiedene Parzellen unterteilt, wodurch sich das Erscheinungsbild mehrerer Paddocks ergibt.

⇒ Die *Sonstige Weidefläche (GW)* besitzt durch einen anhaltenden hohen Störungsdruck einen sehr geringen Pflanzenbesatz und große Bereiche vegetationsfreier Bodenoberfläche. Daher ist dem Biotoptyp nur eine geringe Bedeutung (WS I) beizumessen.

#### **Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)**

Entlang der südwestlichen Abgrenzung des Teilbereichs I stocken vier Stieleichen (*Quercus robur*) welche dem Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* zugehörig sind. Sie besitzen keine funktionelle Verbindung zu den umliegenden Heckensystemen und sind somit als eigenständiger Biotoptyp zu erfassen.

Der Grundstock der Bäume befindet sich außerhalb des Plangebiets, jedoch besitzen die Bäume Stammdurchmesser von 0,4 m bis zu 0,7 m, sodass sowohl die Stämme als auch Wurzel- und Kronentraufbereiche Flächen des Plangebiets beanspruchen.

Die Bäumen bieten vordergründig einen Lebensraum für störungstolerante Arten, da sie sich innerhalb eines Siedlungsbereichs an einer befestigten Straße befinden.

⇒ Das angewandte Kompensationsmodell sieht keine Vergabe einer Wertstufe für den Biotoptyp vor. Stattdessen ist ein Verlust von Gehölzen dieses Biotoptyps durch artgleichen Ersatz ( E ) auszugleichen.

#### **d) Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den in den Teilbereichen der Bauleitplanung befindlichen Böden

Teilbereich I:	
Bodentyp 1	Mittlerer Pseudogley-Podsol
Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest

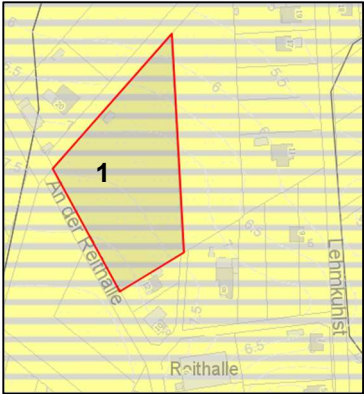


Abb. 9: Bodentypen Teilbereich I

Teilbereich II:	
Bodentyp 2	Sehr tiefes Erdniedermoor
Bodenlandschaft	Moore und lagunäre Ablagerungen
Bodengroßlandschaft	Küstenmarschen
Bodenregion	Küstenholozän

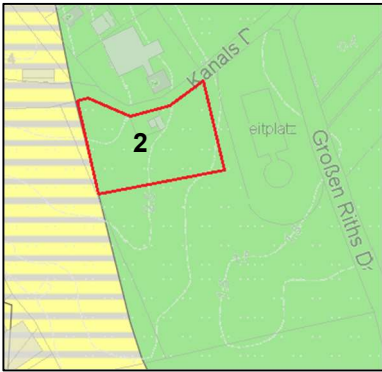


Abb. 10: Bodentypen Teilbereich II

Abb. 9: Bodentypen Teilbereich I

Abb. 10: Bodentypen Teilbereich II

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Stader Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Landschaftseinheit der Hagen-Bokeler Geest. In der Hagen-Bokeler Geest herrschen sandige Grundmoränenböden vor. Trockene Sandfelder, lehmige Grundmoränenplatten und Lehminseln sowie feuchte, z. T. vermoorte Bereiche in den Oberläufen der Flüsse kennzeichnen die naturräumliche Landschaftseinheit. Wallhecken sind für die Landschaftseinheit prägend (Landkreis Cuxhaven, Naturschutzamt, 2000).

Im Teilbereich I entstand aus dem sandigen Ausgangsmaterial der Geest der Bodentyp eines *Mittleren Pseudogley-Podsols*. Die potentielle Nitratkonzentration im Sickerwasser beträgt für den Teilbereich I zwischen 50 und 75 mg/l NO<sub>3</sub> (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021).

Der Boden des Teilbereichs II besteht aus dem Bodentyp *Sehr tiefes Erdniedermoor*. Die potentielle Nitratkonzentration im Sickerwasser beträgt weniger als 25 mg/l NO<sub>3</sub> (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023).

Die Entstehungsgeschichte des im Teilbereich I vorhandenen Bodens unterscheidet sich von den im Teilbereich II dominanten Boden. Der *Mittlere Pseudogley-Podsol* des Teilbereichs I entstand durch wiederkehrende Überschwemmungen und Stauwassereinfluss des sandigen Ausgangssubstrats und ist nährstoffarm. Der Bodentyp *Sehr tiefes Erdniedermoor* im

teillbereich II hingegen ist durch den unvollständigen Abbau organischer Masse durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet und konnte dadurch verstärkt abgestorbene organische Substanz (Nährstoffe und Kohlenstoff) akkumulieren.

In beiden Teilbereichen ist es durch (kleinräumige) Bebauungen bereits zu Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Zudem wurde der obere Bodenhorizont durch Trittschäden einer intensiven Beweidung geschädigt. Damit weist der Boden in beiden Teilbereichen nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Die Böden der innerhalb der beiden Teilbereichen befindlichen Wallhecken, konnten sich in der Vergangenheit auf eine naturnahe Weise entwickeln.

- ⇒ Die gegenwärtig versiegelten Böden des Plangebiets sind von einer geringen Bedeutung (WS 1).
- ⇒ Den unversiegelten *Mittleren Pseudogley-Podsol* des Teilbereichs I kommt trotz seiner Beweidung eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.
- ⇒ Das *Sehr tiefe Erdniedermoor* ist als Boden von allgemeiner Bedeutung (WS 2) zu bewerten.

#### e) **Wasser**

Das Schutzgut *Wasser* ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränken sich die folgenden Beschreibungen auf das Grundwasser und die Gefährdung des Gebiets durch Hochwasser.

Teilbereich I befindet sich außerhalb von Risikogebieten für Hochwasser und wird als grundwasserfern (Mittlere Grundwasserstände > 20 dm, GWS 7) klassifiziert (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Die Grundwasserneubildung für den Zeitraum 1981 bis 2010 betrug 250 – 300 mm/a. Die Sickerwasserrate beträgt im Teilbereich I 250 – 300 mm/a (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021). Die vergleichsweise hohe Sickerwasserrate resultiert aus den im Teilbereich vorherrschenden stark sandhaltigen Boden (Mittlerer Pseudogley-Podsol).

Teilbereich II liegt, anders als Teilbereich I, in einem Küstengebiet und hier innerhalb der Abgrenzungen des Risikogewässers Tideweser, wodurch der Landschaftsausschnitt unter der Annahme eines mit geringer Wahrscheinlichkeit auftretenden Überflutungsereignisses (HQextrem) betroffen wäre (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) beträgt weniger als 20 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) liegt tiefer als 4 – 8 dm. Die Grundwasserneubildung betrug für den Zeitraum 1981 bis 2010 lediglich 50 – 100 mm/a wobei die Sickerwasserrate mit 150 – 200 mm/a angegeben wird (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021). Die vergleichsweise geringe Sickerwasserrate und die damit verbundene geringe Grundwasserneubildung erklärt sich aus dem vorherrschenden Bodentyp *Sehr tiefes Erdniedermoor*, welcher eine große Pufferfähigkeit für Wasser aufweist. Die Sickerwasserraten der beiden Teilbereiche werden zudem durch Überbauungen in moderater Weise verringert.

- ⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut *Wasser* für beide Teilbereiche eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

#### f) **Klima / Luft**

Das Plangebiet wird klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind geringe Jahrestemperaturschwankungen und ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz (215 mm/a) bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt 8,7° C (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021). Im Vergleich zu

ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In Gebieten mit erhöhtem Luftaustausch ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Die entlang der Teilbereiche verlaufenden Straßen stellen schwach befahrene Verkehrswege ohne überörtliche Bedeutung dar, welche aufgrund ihres geringen Kfz-Aufkommens lediglich in geringer Weise Schadstoffe emittieren. Die Straßen werden von landwirtschaftlichen Verkehren genutzt, wodurch kurzfristig erhöhte Geruchsemissionen hervorgerufen werden können, welche jedoch aufgrund der lockeren Bebauung der Ortschaft Driftsethe leicht in die offene Landschaft abtransportiert werden. Geruchsemissionen entstehen zusätzlich durch die innerhalb und in der Nähe der beiden Teilbereiche vorhandene Pferdehaltung. Die aus der Pferdehaltung resultierenden Geruchsemissionen entsprechen dem ländlichen Erscheinungsbild der Ortschaft Driftsethe.

⇒ Für beide Teilbereiche kommt dem Schutzgut *Klima* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

#### **g) Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes *Landschaftsbild* orientiert sich an der Methodik von Köhler und Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.



### Kriterium Natürlichkeit

Der weitaus größte Teil beider Teilbereiche wird beweidet, wodurch die Grasnarbe sehr kurz gehalten wird. Zudem sind Trittschäden auf übermäßig stark genutzten Bereichen vorhanden, sodass sich in großen Bereichen des Teilbereichs II keine Vegetation auf den Boden etablieren kann. In den beweideten Bereichen können sich keine natürlichen Lebensgemeinschaften ausbilden, ebenso ist keine natürliche Dynamik möglich oder erlebbar. Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen sind hier nicht uneingeschränkt vorhanden. Wildlebende Tiere sind in den beweideten Bereichen nicht in ihrer natürlichen Dichte wahrnehmbar.

Die im Teilbereich I befindliche Wallhecke stellt einen Gegensatz zu den ökologisch verarmten Weideflächen dar. In der Wallhecke können sich natürliche Lebensgemeinschaften von Kleinsäugetern, Vögeln, Amphibien und Insekten ausbilden. Eine natürliche Dynamik ist erlebbar, jedoch bestehen Defizite aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich des Menschen. In der Wallhecke ist der freie Wuchs von spontan auftretender Vegetation des Naturraums möglich, ebenso sind natürliche Lebenszyklen erlebbar. Wildlebenden Tieren bietet die Wallhecke in einem anthropogen geprägten Umfeld einen willkommenen Lebensraum. Das Mikroklima unterscheidet sich von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen durch eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und weniger stark schwankenden Temperaturen im Tagesverlauf. Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind in ihrer natürlichen Dichte in der Wallhecke wahrnehmbar.

### Kriterium Vielfalt

In den beweideten Bereichen beider Teilbereiche wurde die Vielfalt der Standorte stark eingeschränkt. Die in den Bereichen vorhandene Vegetation beschränkt sich auf Süßgräser (*Poaceae*) und einige stresstolerante, weit verbreitete Arten. Innerhalb der beweideten Fläche sind kaum Unterschiede feststellbar. Im Teilbereich II sind im beweideten Bereich zwei verschiedene Biotoptypen (*Sonstiges feuchtes Intensivgrünland*, *Sonstige Weidefläche*) vorhanden, welche sich lediglich in der durch die Vegetation bedeckte Bodenoberfläche (Deckungsgrad) unterscheiden. Der jahreszeitliche Wechsel fällt hier gering aus, wobei durch eine weniger intensive Nutzung der Weideflächen während der Wintermonate der Vegetation Zeit zur Erholung gegeben wird. In den beweideten Bereichen ist keine Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten vorhanden.

Die im Teilbereich I befindliche Wallhecke besitzt eine erkennbare natürliche Vielfalt. Durch den Laubfall der Blätter im Herbst sowie die Bildung von Blüten, Samen und Früchten im Sommerhalbjahr ist der jahreszeitliche Wechsel innerhalb der Wallhecke stark ausgeprägt und deutlich wahrnehmbar. Die Wallhecke bietet eine große Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten.

### Kriterium Historische Kontinuität

Die Landschaftsgestalt beider Teilbereiche ist in ihrer historisch gewachsenen Dimension und ihrer Maßstäblichkeit ungestört. Die Teilbereiche wirken in ihrer Landschaftsbildeinheit harmonisch, zudem sind keine abrupten oder untypische Kontraste in Farbe oder Form vorhanden. Die in den Teilbereichen befindlichen Unterstände passen sich gut in das Landschaftsbild ein.

Die innerhalb des Teilbereichs I stockende Wallhecke stellt ein herausragendes historisches Kulturlandschaftselement dar. Sie fügt sich in das Wallheckensystem Driftethes und seiner Umgebung sehr gut ein.

### Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Innerhalb der beiden Teilbereiche befinden sich keine Beeinträchtigungen durch störend wirkende Objekte wie Strommasten oder Windräder. Die angrenzend an die Teilbereiche liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchsemissionen verursachen, welche jedoch aufgrund der ländlichen Umgebung als ortstypisch anzusehen sind. Geruchsemissi-

onen können zudem durch die lockere Siedlungsstruktur Driftsethes zügig abtransportiert werden.

⇒ Beiden Teilbereichen kommt zusammenfassend eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für die beweideten Bereiche der beplanten Gebiete ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Grünlandbereiche sind ebenso wie Pferdehaltung für das nordwestdeutsche Flachland als naturraumtypisch anzusehen. Die biologische Vielfalt dieser Bereiche ist durch die intensive Nutzung stark eingeschränkt.

Die innerhalb des Teilbereichs I stockende Wallhecke bietet Lebensraum für eine Vielzahl von naturraumtypischen Tier- und Pflanzenarten. Die biologische Vielfalt wird durch die günstigen ökologischen Voraussetzungen der Wallheckenbiotope stark erhöht. Der Wallhecke kommt im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine besondere Bedeutung zu.

⇒ Den beweideten Bereichen der beiden Teilbereiche kommt lediglich eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ Die im Teilbereich I stockende Wallhecke besitzt eine besondere Bedeutung (WS 3) für das Schutzgut *Biologische Vielfalt*.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Sach- und/ oder Kulturgüter vorhanden.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

#### **j) Schutzgebiete und -objekte**

Im Teilbereich I ist eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) vorhanden. Diese Wallhecke stellt einen gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Weitere Schutzgebiete und -objekte sind in den beiden Teilbereichen des Plangebiets nicht vorhanden.

⇒ Der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG) kommt eine besondere Bedeutung (WS 3) zu.

⇒ Abzüglich der vorhandenen Wallhecke ist das restliche Plangebiet für das Schutzgut ohne Belang.

#### **k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

### **9.2.2**

#### **Zusammenfassende Darstellung**

**Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft**

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Fläche</b>	Versiegelte Bereiche	1
	Unversiegelte Bereiche	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	IV
	Baumhecke (HFB)	III
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	II
	Sonstige Weidefläche (GW)	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	( E )
<b>Boden</b>	Versiegelte Bereiche	1
	Unversiegelter <i>Mittlerer Pseudogley-Podsol</i>	2
	Unversiegeltes <i>Sehr tiefes Erdniedermoor</i>	2
<b>Wasser</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Klima und Luft</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Beweidete Bereiche	1
	Wallhecken	3
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG (Wallhecken)	3
	Verbleibender Bereiche	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)  
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
 + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

### 9.2.3

#### Besonderer Artenschutz

Die im § 44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1-4 aufgeführten Verbotstatbestände werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Um die Belange des besonderen Artenschutzes erfassen zu können wird nachfolgend eine Potentialabschätzung durchgeführt:

##### Avifauna:

Heckenbrüter finden innerhalb der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* im Teilbereich I und der *Baumhecke (HFB)* im Teilbereich II ein geeignetes Brut-/ Aufzuchsrevier. Zudem ist der Biototyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* als Habitat für störungstolerante Vogelarten gut geeignet. Die Hecken- bzw. Gehölzstrukturen stellen Nahrung für Vögel, Insekten und andere Kleinlebewesen bereit. Es ist von dem vorrangigen Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs auszugehen, da sich die Heckenstrukturen entlang befestigter Wege befinden, die Teilbereiche in der Nähe von Wohngebäuden liegen und eine Weidehaltung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen stattfindet.

Die beweideten Grünlandbereiche unterliegen einer starken Nutzung und weisen keine ruderalen Bereiche auf. Sie sind trotz ihrer intensiven Nutzung, jedoch in einem eingeschränkten Umfang, als temporäres Nahrungshabitat für wildlebende Vogelarten nutzbar. Geeignete Brutplätze befinden sich aufgrund der durch die Beweidung hervorgerufenen hohen Störintensität auf den Weideflächen selber nicht. Die potenziellen Brutstätten innerhalb des Baumbestandes der vorhandenen Wallhecke bleiben erhalten.

##### Fledermäuse:

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in den innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Gehölzbeständen Baumhöhlen und damit potentiell geeignete Fledermausquartiere bestehen. Innerhalb der Gehölzstrukturen sind für Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Zudem stellen die linienhaften Ausprägungen der Gehölzbiotope Leitelemente für Fledermäuse dar. Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen eignen sich als Nahrungshabitat für Fledermäuse.

Aufgrund der Siedlungsnähe und den durch die landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufenen Störungen, ist lediglich von dem Auftreten stresstoleranter Arten, wie z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), auszugehen.

#### Pflanzen:

Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung konnten keine in einer besonderen Weise geschützten Pflanzenarten innerhalb der Flächen des Plangebiets aufgefunden werden.

### **9.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte einen Fortbestand der Grünlandflächen in beiden Teilbereichen als beweidete Flächen zur Folge. Dadurch unterlägen große Bereiche kontinuierlich erfolgenden Störungen durch Viehtritt und Verbiss. Eine naturnahe Vegetation könnte sich in den beweideten Flächen nicht ausbreiten. Die im Teilbereich I befindliche Wallhecke bliebe unverändert bestehen und böte auch weiterhin einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Eine Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Teilbereiche wäre im Fall einer Nichtumsetzung der vorliegenden Planung aufgrund der günstigen und ortsnahen Lage der Flächen sehr unwahrscheinlich.

Da der Wohnraumbedarf auch bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin vorhanden wäre, würden stattdessen an anderer Stelle Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden in Anspruch genommen werden.

### **9.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **9.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

##### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

##### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Siedlungsbaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Siedlungsbau und die Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

##### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den zu den Teilbereichen führenden Straßen von einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit verbunden auch mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von Schallimmissionen durch die zusätzlichen Anwohner ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Beide Teilbereiche weisen eine vergleichsweise geringe Größe auf. Die zusätzlich anfallenden Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ windexponierten Lage schnell abtransportiert.

Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

#### 9.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

##### a) Menschen

Die Realisierung des Planvorhabens zieht voraussichtlich in beiden Teilbereichen eine Aufgabe der Nutzung als Weide nach sich. Das ländliche Erscheinungsbild wird dadurch nur gering beeinträchtigt, da in den umliegenden Bereichen auch weiterhin Pferdehaltung betrieben wird und dort weiterhin Ausläufe bzw. Weiden vorhanden sind.

Die im Teilbereiche I vorhandene Wallhecke bleibt, mit der Ausnahme von zwei zulässigen Zufahrten zum Plangebiet, erhalten, wodurch das ländliche Erscheinungsbild kaum beeinträchtigt wird. Eventuell vorhandene Heimatgefühle bleiben damit bestehen. Durch den Erhalt der Wallhecke bleiben auch deren positive Eigenschaften auf die Gesundheit der Menschen bestehen, sodass eine Erholungsfunktion und ein positiver Effekt auf die menschliche Gesundheit auch zukünftig gegeben ist.

Die Festsetzungen der Dorfgebiete (MD) in den beiden Teilbereichen, ermöglicht Wohnbebauung, wodurch der in Driftsethe bestehende Mangel an Wohnraum abgemildert wird. Neben der Wohnbebauung ist die Schaffung von Gewerbeflächen zulässig, wodurch ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion gegeben wird und sich bisher nicht im Ort vorhandene Betriebe ansiedeln könnten.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung für Erholung und Gesundheit, die soziale Bedeutung sowie die Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für den Menschen zugewiesen werden.

##### b) Fläche

Das Planvorhaben sieht die Schaffung je eines Dorfgebiets (MD) auf der Fläche des Teilbereichs I und des Teilbereichs II vor. Die Grundflächenzahlen sollen gemäß des Bebauungsplans Nr. 11 „Driftsethe Nord“ 0,4 betragen, wobei eine Überschreitung der GRZ um 50 % der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung demnach eine Versiegelung der Dorfgebiete (MD) auf bis zu 0,6 bzw. 60 % ermöglicht.

Im Teilbereich I wird neben einem Dorfgebiet (MD) auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dient der infrastrukturellen Erschließung des Plangebiets. Zudem befindet sich im Nordosten des Teilbereichs I eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf bei Bedarf im Zuge der Erschließungsplanung naturnah ausgestaltete Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung entwickelt werden könnten. Entlang der Straße Auf der Lehmkuhle setzt der Bebauungsplan Nr. 11 zum Schutz der dort befindlichen Wallhecke eine Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts fest. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die innerhalb der Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts liegende Fläche bleibt zukünftig unversiegelt.

Die zukünftig nicht versiegelten Bereiche unterliegen keiner wie bisher vorhandenen kontinuierlichen Störung durch übermäßigen Fraßdruck und Schäden durch Trittbelastung, wodurch sich die Möglichkeit einer naturnäheren Entwicklung der Böden in den Vor- und Hausgärten der erfolgenden Wohnbebauung ergibt.

⇒ Den zukünftig versiegelbaren Flächen der Teilbereiche I und II kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) hinsichtlich des Schutzguts Fläche zu.

⇒ Die von Versiegelungen und Überbauungen frei bleibenden Flächen besitzen auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut Fläche.

### c) Pflanzen und Tiere

#### **Strauch-Baum-Wallhecken (HWM)**

Die Bereiche der vorhandenen *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* befindet sich außerhalb der Baugrenze und wird durch die textlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 11 und die Festsetzung von *Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)* vor Beeinträchtigungen geschützt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Bereich der Wallhecken nicht zulässig. Ebenso sind Bodenabgrabungen und -auffüllungen > 0,2 m nicht gestattet. Boden-auffüllungen und Befestigungen dürfen lediglich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen, dies gilt auch für die Anlage von zwei Einfahrten im Bereich der Wallhecke (Teilbereich I). Die gesondert gekennzeichneten Flächen werden in der textlichen Festsetzung 6.2 des Bebauungsplans Nr. 11 erläutert. Für die Anlage der beiden Einfahrten wird jeweils ein Bereich von 4,6 m Länge und 3,5 m Breite überplant. Für die Überplanung der Wallhecken im Bereich der Einfahrten ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich (s. Anhang IV). Da lediglich Abgrabungen bzw. Aufschüttungen um 0,2 m zulässig sind und eine Oberflächenbefestigung nur durch wasser- und luftdurchlässiges Material erfolgen darf, findet kein zusätzlicher kompensationserheblicher Eingriff in das Schutzgut *Boden* durch die Anlage der Zufahrten statt. Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird durch die Anlage der Einfahrten auf einer Fläche von 32 m<sup>2</sup> beeinträchtigt. Konkret ergeben sich direkte Auswirkungen auf eine Stieleiche (*Quercus robur*, BHD 0,4) und eine Pappel (*Populus spec.*, BHD 0,3).

Die *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* stellt trotz der Anlage zweier Zufahrten auch weiterhin ein nach § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Südlich der im Teilbereich I befindlichen Wallhecke ist die Schaffung eines *Dorfgebiets (MD)* geplant. Der anthropogen verursachte Störungsdruck wird sich auf die Wallhecke dadurch leicht erhöhen. Die Schaffung des *Dorfgebiets (MD)* ruft zusätzliche Licht- und Schallemissionen hervor, wodurch in der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* vorhandene Tierarten in ihrer natürlichen Lebensweise gestört werden könnten. Die zusätzlichen Emissionen fallen jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Teilbereichs gering aus und sind als tolerierbar einzustufen. Zudem ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb eines im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Bereichs entlang der bestehenden Wallhecke, entspr. der textlichen Festsetzung 6.2, nicht zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen in dem Bebauungsplan Nr. 11 innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.2) nur bis zu 0,2 m erfolgen. Zudem sind hier Befestigungen lediglich durch wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig.

Die *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in ihrer inneren Struktur beeinträchtigt und stellt auch nach der Durchführung des Planvorhabens einen ökologisch wertvollen Bereich in einer anthropogen geprägten Landschaft dar.

- ⇒ Im Bereich der zukünftigen Zufahrten ist zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung (WS I) vorhanden.
- ⇒ Den weiteren Bereichen der *Strauch-Baum-Wallhecken (HWM)* kommt auch zukünftig eine allgemeine bis besondere Bedeutung (WS IV) zu.

#### **Baumhecke (HFB)**

Ähnlich der *Strauch-Baum-Wallhecken (HWM)* werden für den Bereich der *Baumhecke (HFB)* im Teilbereich II durch die textliche Festsetzung 6.2 des Bebauungsplans Nr. 11 Versiegelungen durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden verhindert. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,2 m sind nicht zulässig und Aufschüttungen und Befestigungen dürfen nur durch wasser- und luftdurchlässiges Material erfolgen. Die Bäume selbst stocken knapp

außerhalb des Plangebiets auf dem dort befindlichen Straßenflurstück. Die *Baumhecke (HFB)* kann durch die getroffenen Festsetzungen somit erhalten bleiben und bietet auch weiterhin Vögeln und Insekten einen für sie geeigneten Lebensraum.

⇒ Die allgemeine Bedeutung (WS III) der *Baumhecke (HFB)* bleibt bestehen.

### **Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)**

Im Teilbereich I und II wird das dort vorhandene *Sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF)* mit einem *Dorfgebiet (MD)* und zusätzlich im Teilgebiet I mit einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* überplant. Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt außerdem eine *Straßenverkehrsfläche* im Bereich des *Sonstigen feuchten Intensivgrünlands (GIF)* fest.

Die mit der Überplanung des Biotoptyps *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* einhergehenden Versiegelungen, Überbauungen und Nutzungsänderungen führen zu einem Verlust des Biotoptyps. Die Bedeutung des *Sonstigen feuchten Intensivgrünlands (GIF)* für die Pferdehaltung entfällt. An die Stelle des Biotoptyps treten Biotoptypen der *Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen*. Neben den Wohngebäuden sind Straßenverkehrsflächen und Flächen für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den nicht versiegelten Bereichen werden Vor- und Hausgärten vorhanden sein. Im Nordosten des Teilbereichs I wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, auf welcher sich auch zukünftig Grünland entwickeln kann.

Des Weiteren wird im Süden des Teilbereichs II eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* geschaffen, welcher der Eingrünung dienen soll. Die ursprünglich in den Teilbereichen vorkommenden Pflanzenarten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch weiterhin auf den unversiegelten Flächen vertreten sein.

- ⇒ Zukünftig kommt der Fläche des *Sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF)* aufgrund seiner Überplanung durch ein *Dorfgebiet (MD)* eine geringe Bedeutung (WS I) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* zu.
- ⇒ Entlang der südlichen Grenze des Teilbereichs II wird auf dem *Sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF)* eine *Strauchhecke (HFS)* entwickelt wodurch dieser Bereich eine Aufwertung auf eine allgemeine Bedeutung (WS III) erfahren wird.
- ⇒ Die festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Teilbereichs I, wird sich zukünftig naturnah entwickeln und von allgemeiner Bedeutung (WS III) sein.

### **Sonstige Weidefläche (GW)**

Der Biotoptyp *Sonstige Weidefläche (GW)* wird durch ein *Dorfgebiet (MD)* überplant. Damit geht ein Bedeutungsverlust hinsichtlich der Weidenutzung einher. Stattdessen kann die Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich einer Überbauung von nicht mehr als 50 % der Grundflächenzahl durch Nebenanlage und Stellplätze versiegelt werden. Die Haus- und Vorgärten der erfolgenden Bebauung tragen zu einer Wiederbegrünung der Fläche bei und erweitern das Spektrum vorkommender Pflanzenarten. In den unversiegelten Bereichen geht die Belastung des Bodens und der Vegetation durch Fraßdruck und Trittschäden zurück, wodurch dem Boden die Möglichkeit einer Regeneration gegeben wird.

- ⇒ Der Biotoptyp *Sonstige Weidefläche (GW)* wird vollständig durch ein *Dorfgebiet (MD)* überplant und wird zukünftig eine geringe Bedeutung (WS I) für das Schutzgut besitzen.

### **Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)**

Der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* wird durch die vorliegende Bauleitplanung insofern beeinträchtigt, als dass zwei außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung stockende Stieleichen (*Quercus robur*) durch die Anlage eines Stichwegs ent-

fernt werden müssen. Die voraussichtlich betroffenen Eichen weisen einen Stammdurchmesser von 0,6 m bzw. von 0,7 m auf. Die beiden Bäume müssen aufgrund der Anlage der Straße gerodet werden, sodass auch sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen sind. Die verbliebenen Bäume des Biotoptyps stellen zukünftig einzeln stehende *Einzelbäumen / Baumgruppen des Siedlungsbereichs (HEB)* dar.

⇒ Für die aus dem Biotoptyp entfernten Bäume muss entsprechend des angewandten Kompensationsmodells artgleicher Ersatz ( E ) geleistet werden.

#### **d) Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 „Driftsethe Nord“ wird eine Versiegelung innerhalb der beiden Teilbereiche des Geltungsbereichs ermöglicht. In den zukünftig versiegelten Bereichen ist von einem Verlust von Bodenfunktionen auszugehen. Die überbauten Bereiche verlieren ihre Wasserspeicherfähigkeit und Pufferwirkung. Zudem findet in diesen Bereichen eine degenerativen Bodenentwicklung statt. In den unversiegelt bleibenden Bereichen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke), gesondert festgesetzte Flächen entspr. 6.2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 und der unversiegelt bleibenden Flächen der Dorfgebiete (MD)), ist eine Verbesserung der Voraussetzungen für eine Bodenentwicklung erwartbar, da großflächige Trittschäden und die daraus resultierenden offenliegenden Böden durch den Wegfall der Pferdehaltung minimiert werden und der Boden im Bereich der (Wall-)Hecken frei von Versiegelungen bleibt (s. Textl. Festsetzung Nr. 6.2).

Der Bebauungsplan Nr. 11 weist in beiden Teilbereichen eine nicht durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen überbaubare Fläche aus, auf welcher Abgrabungen und Aufschüttungen > 0,2 m nicht gestattet sind. Zudem müssen Aufschüttungen und Befestigungen in diesen Bereichen durch wasser- und luftdurchlässiges Material erfolgen. In diesen Bereichen wird der Boden in seiner Funktionsfähigkeit somit nicht beeinträchtigt.

Im Süden des Teilbereichs II befindet sich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf welcher eine Strauchhecke (HFS) entwickelt werden soll. Der Boden des betreffenden Bereichs wird keiner Veränderung unterworfen sein, sodass sich die natürliche Bodengenese weiterhin fortsetzen kann.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Teilbereichs I, weist zukünftig eine naturnahe Bodengenese auf.

⇒ Den zukünftig versiegelten Böden der beiden Teilbereiche kommt nach der Umsetzung des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ Die zukünftig nicht versiegelten Böden sind weiterhin von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

#### **e) Wasser**

Durch die erfolgenden Versiegelungen und Bebauungen kommt es zu Veränderungen des Wasserhaushalts. Insbesondere ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und der Filtrierfähigkeit auszugehen. Zudem wird die Pufferfähigkeit der Böden vermindert und der Bodenwasserhaushalt dadurch beeinträchtigt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenausdehnung in Bezug auf die Bildung neuen Grundwassers und einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen und Stellplätze, wird die Beeinträchtigung der Neubildungsrate als nicht erheblich angesehen.



- ⇒ Aufgrund der Kleinräumigkeit der beiden Teilbereiche und des damit verbundenen geringen Einflusses auf die Grundwasserneubildungsrate wird dem Schutzgut *Wasser* auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugemessen.

#### **f) Klima / Luft**

Das Verkehrsaufkommen auf den zu den Teilbereichen führenden Straßen wird sich nur in geringer Weise erhöhen. Zudem werden Luftschadstoffe durch die recht offene Bebauung Driftethes zügig abtransportiert. Durch die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgenden Bebauungen wird sich das auf den beweideten Bereichen herrschende Mikroklima verändern. Die Gebäude speichern Wärme und geben diese in die Umgebung ab. Zudem fungieren sie als Windbrecher. Die durch die Ausweisung der Teilbereiche als *Dorfgebiete (MD)* einhergehende teilweise gewerbliche Nutzung der Teilbereiche kann mit erhöhten Luftschadstoffemissionen verbunden sein. Der Wegfall der Beweidung führt jedoch auch zu einer Verringerung der Geruchsbelastung.

- ⇒ Beide Teilbereiche besitzen auch nach der Umsetzung der Bauleitplanung eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Klima / Luft*.

#### **g) Landschaftsbild**

Die Natürlichkeit der im Teilbereich I befindlichen Wallhecke wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die an die Stelle der beweideten Bereiche tretenden Dorfgebiete (MD) stellen Flächen geringer Natürlichkeit dar.

Die Vielfalt innerhalb des mit einer Wallhecke bestandenen Bereichs bleibt gleich und erhöht sich durch die Anlage von Vor- und Hausgärten in den Bereichen der geplanten Dorfgebiete (MD) geringfügig.

Die historische Kontinuität bleibt durch das Fortbestehen der Wallheckenstruktur in Teilbereich I erhalten. Die beweideten Grünlandbereiche werden mit Dorfgebieten (MD) überplant und fügen sich in den bestehenden Ort ein. Somit ist auch hier nicht von einem Verlust historischer Kontinuität auszugehen.

Das Plangebiet bleibt frei von Beeinträchtigungen störend wirkender Objekte. Die Gebäude, welche in den beiden Teilbereichen errichtet werden sollen, dürfen lediglich eine maximale Höhe von 10,0 m zuzüglich 1,0 m Überbauung durch untergeordnete Gebäudeteile aufweisen, wodurch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch übermäßig hohe Bauwerke vermieden wird.

Im Teilbereich I wird im Nordosten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, wodurch das Landschaftsbild in diesem Bereich eine Aufwertung erfährt.

Im Süden des Teilbereichs II wird zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf welcher eine Strauchhecke (HFS) entwickelt werden soll. Diese Fläche dient der südlichen Eingrünung des Teilbereichs II und fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.

- ⇒ Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (WS 2) für die beiden Teilbereiche erhalten.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt innerhalb der Wallhecke wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Bereiche der Vor- und Hausgärten tragen zu einer leichten Erhöhung der biologischen Vielfalt auf den vormals beweideten Flächen bei. Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Nordosten des Teilbereichs I steigt die biologische Vielfalt an.

Im Süden des Teilbereichs II wird eine Strauchhecke (HFS) entwickelt in welcher zukünftig eine deutlich höhere Artenvielfalt als auf den ehemals beweideten Bereichen vorzufinden sein wird.

- ⇒ Der Wallhecke kommt auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.
- ⇒ Den Bereichen des *Dorfgebiets* (MD) kommt in Zukunft, außer auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.
- ⇒ Die auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entwickelnde *Strauchhecke* (HFS) im Teilbereich II und die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Teilbereich I werden zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Biologische Vielfalt* aufweisen.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

- ⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

#### **j) Schutzgebiete und -objekte**

Die im Teilbereich I befindliche, gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG geschützten Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) wird durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung teilweise berührt.

Die Wallhecke wird zukünftig durch zwei Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen. Hierdurch wird der vorhandene Wallkörper, welcher teilweise außerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb des gemeindeeigenen Straßenflurstücks liegt, an zwei Stellen durchstoßen bzw. streckenweise beseitigt.

Der gesetzliche Schutzstatus der Wallhecke ist in der Planzeichnung dokumentiert. Da die Wallhecke aber auf privaten Grundstücksflächen gelegen ist und eine räumliche Abgrenzung von den zukünftigen Gartenbereichen nicht vorausgesetzt werden kann, können bislang nicht gegebene Störungen der Wallheckenfunktion (bspw. durch Unterpflanzung mit nicht heimischen Arten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen wird eine gesondert gekennzeichnete Fläche südlich des Walls festgesetzt in welcher Abgrabungen und Aufschüttungen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 starken Restriktionen unterliegen.

Um Verbotstatbestände hinsichtlich § 22 NNatSchG ausschließen zu können, liegt für das Erfordernis der Wallheckendurchbrüche eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde vor (siehe Anhang IV).

Grundsätzlich bleibt der Schutzstatus der Wallhecke auch nach der Umsetzung des Planvorhabens bestehen.

Weitere Schutzgebiete und -objekte sind in den beiden Teilbereichen des Plangebiets nicht vorhanden.

- ⇒ Die *Strauch-Baum-Wallhecke* (HWM) als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG) verliert im Bereich der geplanten Zufahrten ihre besondere Bedeutung bzw. die Wertigkeit wird von einer besonderen (WS 3) auf eine geringe Bedeutung (WS 1) reduziert.
- ⇒ Die *Strauch-Baum-Wallhecke* (HWM) als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 NNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG) behält ihren gesetzlichen Schutzstatus. Der künftig ansteigende Nutzungsdruck durch die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung führt zu einem tolerierbaren Funktionsverlust. Bedingt durch den gesetzlichen Schutz der Wallhecke selbst und die zusätzlichen Schutzfestsetzungen für die auf der Wallhecke stockenden Einzelbäume ist aber nicht von einem Wertstufenverlust auszugehen.

⇒ Für das Schutzgut sind die weiteren, nicht von der Wallhecke eingenommenen Bereiche ohne Belang

**k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt auch zukünftig nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* bleibt in der Betrachtung auch weiterhin ohne Belang.

**9.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung**

**Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft**

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Fläche</b>	Versiegelte Bereiche (Bestand)	1	1
	Zukünftig versiegelbare Bereiche	<b>2</b>	<b>1</b>
	Unversiegelt bleibende Bereiche	2	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<i>Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)</i> im Bereich zwei zukünftiger Zufahrten	<b>IV</b>	<b>I</b>
	<i>Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)</i> in allen übrigen Bereichen	IV	IV
	<i>Baumhecke (HFB)</i>	III	III
	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> Mit dem Entwicklungsziel <i>Strauchhecke (HFS)</i> im Teilbereich II	II	III
	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> Mit dem Entwicklungsziel <i>Dorfgebiet (MD)</i>	II	I
	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> Mit der Festsetzung <i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	II	III
	<i>Sonstige Weidefläche (GW)</i>	I	I
	<i>Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)</i>	( E )	( E )
<b>Boden</b>	Versiegelte Bereiche (Bestand)	1	1
	Zukünftig versiegelter Bereich des <i>Mittleren Pseudogley-Podsols</i>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Zukünftig unversiegelter Bereich des <i>Mittleren Pseudogley-Podsols</i>	2	2
	Zukünftig versiegelter Bereich des <i>Sehr tiefen Erdniedermoors</i>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Zukünftig unversiegelter Bereich des <i>Sehr tiefen Erdniedermoors</i>	2	2
<b>Wasser</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Klima und Luft</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Beweidete Bereiche Mit Entwicklungsziel Dorfgebiet ohne Wallhecken und <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	1	1
	Beweidete Bereiche Mit dem Entwicklungsziel <i>Strauchhecke</i>	1	2
	Wallhecke	3	3
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 Abs. 3 NAGB-NatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG (Wallhecken)	3	3

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
	Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 Abs. 3 NAGB-NatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG (Wallhecken), zukünftig Zufahrten zum Teilbereich I	3	1
	Verbleibender Bereiche	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

\* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regene- + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar  
fähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Regenerations- (-150 Jahre Regenerationszeit)  
zeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

## 9.2.6 Eingriffsbilanz

### 9.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* sowie die *Biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>9</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

<sup>9</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planninhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders geschütztes Biotop und Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.

- In Bezug auf (Einzel-) Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

#### 9.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 10,0 m Bauhöhe zuzüglich einer Überschreitung um 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu max. 50 % der GRZ. Dadurch wird eine übermäßige Versiegelung der Flächen verhindert.
- Erhalt und Schutz der in den Teilbereichen I sowie Wahrung eines Schutzabstandes zu einer westlich an den Teilbereich II angrenzenden Wallhecke
- Vermeidung von schädlichen Bodenbeeinträchtigungen durch die textlichen Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplans
- Festsetzung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Teilbereichs I
- Südliche Eingrünung des Teilbereichs II durch eine Strauchhecke
- Ausnutzung der bestehenden Straßeninfrastruktur. Dadurch werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden.

#### 9.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern vier von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Fläche*, *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* und *Schutzgebiete und -objekte*.

Im Teilbereich I wird eine Wallhecke durch zwei Zufahrten zum Plangebiet überplant. Wallhecken stellen gesetzlich geschützte Biotopotope dar, deren Beseitigung lediglich unter der Vorlage einer Ausnahmegenehmigung erfolgen darf. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Cuxhaven wurde vereinbart, hierzu kein gesondertes Verfahren zu betreiben, sondern die Ausnahmegenehmigung im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zu beantragen ist. Der zur Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops notwendige Ausnahmeantrag befindet sich im Anhang IV.

##### Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

##### Pflanzen und Tiere

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist durch die Überplanung der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* im Teilbereich I auf einer Fläche von ca. 32,2 m<sup>2</sup> (Herstellung zweier Zufahrten auf einer Länge von je max. 4,6 m bei anzunehmender Breite des Bestandswalles von 3,5 m) betroffen. Hier findet eine Wertstufenminderung von Wertstufe IV auf II statt. Aufgrund des

Schutzstatus der Wallhecke und einer Abnahme der biotoptypischen Wertigkeit von zwei Wertstufen, wird die überplante Fläche im Verhältnis 1:2 ausgeglichen, wodurch ein Kompensationsbedarf von **64,4 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht.

Aufgrund der Festsetzung einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* im Westen des Teilbereichs I, werden zwei Bäume I. Ordnung (Stieleiche (*Quercus robur*)) des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* mit Stammdurchmessern von 0,6 m bis 0,7 m erheblich beeinträchtigt. Für diese Gehölze müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen erfolgen auf der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Teilbereichs I. Die Ersatzpflanzungen werden in der Textlichen Festsetzung Nr. 9 der Planzeichnung erläutert. Die Artenliste schließt Stieleichen (*Quercus robur*) aus, da diese Art zu Komplikationen bei einer möglicherweise zeitweise stattfindenden Weidenutzung (Pferde) führen könnte. Die zu pflanzenden Bäume stellen jedoch gleichwertige Arten des Naturraums dar, sodass die Ersatzpflanzungen die ökologische Funktion der beiden beeinträchtigten Bäume übernehmen können.

- ⇒ Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* fällt ein Kompensationsbedarf von **64,4 m<sup>2</sup>** für die teilweise Überplanung einer *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* an.
- ⇒ Zusätzlich sind innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* **2 Einzelbaumpflanzungen** zu leisten.

#### Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird es in den bisher unbebauten Grünlandflächen:

- *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* Teilbereich I
- *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* Teilbereich II
- und *Sonstige Weidefläche (GW)* Teilbereich II

durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer Überprägung der anstehenden Böden (*Mittlerer Pseudogley-Podsol* und *Sehr tiefes Erdniedermoor*) kommen. Davon ausgenommen sind die im Norden des Teilbereichs I befindliche Wallhecke. Zudem wird durch die textliche Festsetzung 6.2 des Bebauungsplans Nr. 11 eine Festsetzung getroffen, wonach Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden > 0,2 m sowie Überbauungen durch Nebenanlagen im Bereich der *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)*, der *Baumhecke (HFB)* und der zu entwickelnden *Strauchhecke (HFS)* unzulässig sind. Aufschüttungen und Befestigungen dürfen hier nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Böden der bestehenden oder zukünftigen Biotoptypen:

- *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* des Teilbereichs I
- der *Baumhecke (HFB)* des nördlichen Teilbereichs II
- der *Strauchhecke (HFS)* des südlichen Teilbereichs II

keiner Veränderung oder verbesserten Bodenverhältnissen unterliegen werden. Die Böden der im Teilbereich I durch die Wallhecke verlaufenden Zufahrten, werden durch den Bau der Zufahrten in ihrer natürlichen Bodengenese gestört, wodurch ein Kompensationsbedarf von 32 m<sup>2</sup> entsteht. Dieser Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Fläche des Eingriffs (64,4 m<sup>2</sup>) multipliziert mit dem für nicht schutzwürdige Böden anzuwendenden Kompensationsfaktor von 0,5. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Folgenden als Bestandteil der Bauflächenfestsetzung *Dörfliches Wohngebiet (MD)* rechnerisch mit abgehandelt.

Im Nordosten des Teilbereichs I wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, wodurch der dort befindliche Boden langfristig einer naturnahen Entwicklung unterliegen wird und kein Kompensationsbedarf entsteht.

Tab. 6: Flächengrößen der zukünftig im Plangebiet vorhandener Biotoptypen

Teilbereich	Bisheriger <i>Biotoptyp</i>	Zukünftiger <i>Biotoptyp</i> / Nutzung	Fläche
I	<i>Strauch-Baum-Wallhecke</i>	<i>Strauch-Baum-Wallhecke</i> / Keine Nutzung	383 m <sup>2</sup>
I	<i>Strauch-Baum-Wallhecke</i>	<i>Weg</i> / Zufahrt	32 m <sup>2</sup>
I	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland</i>	<i>Biotoptyp undefiniert</i> / Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.524 m <sup>2</sup>
I	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (einschließlich Kronentraufbereiche seitlich stockender Gehölze)</i>	<i>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</i> / Dorfgebiet (MD)	6.449 m <sup>2</sup>
I	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland</i>	<i>Straße</i> / Straße	124 m <sup>2</sup>
II	<i>Baumhecke</i>	<i>Baumhecke</i> / Eingrünung (als Teil des Dorfgebiets (MD))	(359 m <sup>2</sup> )
II	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland und Sonstige Weideflächen</i>	<i>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</i> / Dorfgebiet (MD)	3.979 m <sup>2</sup>
II	<i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland</i>	<i>Strauchhecke</i> / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung, als Teil des Dorfgebiets (MD))	(366 m <sup>2</sup> )

Teilbereich I weist eine Gesamtfläche von ca. 8.480 m<sup>2</sup> auf. Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt auf einer Fläche von 6.449 m<sup>2</sup> ein *Dorfgebiet (MD)* und auf 124 m<sup>2</sup> eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* fest. Zudem befindet sich im Nordosten des Teilbereichs eine *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* mit einer Größe von ca. 1.524 m<sup>2</sup>, auf welcher keine Versiegelungen stattfinden werden.

Das *Dorfgebiet (MD)* ist zukünftig bis zu einer GRZ von 0,4 versiegelbar, wobei eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50 % der GRZ erfolgen darf. Durch Hauptanlagen dürfen somit ca. 2.580 m<sup>2</sup> (= 6.449 m<sup>2</sup> x 0,4) versiegelt werden.

Innerhalb des Teilbereichs I befindet sich bereits eine durch einen Unterstand hervorgerufene Versiegelung der Bodenoberfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Diese Versiegelung grenzt südlich an die Wallhecke. In diesem Bereich sind zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung 6.2 des Bebauungsplans Nr. 11 keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig und schädliche Bodenveränderungen werden durch die textlichen Festsetzungen 6.2 vermieden. Rechnerisch sind die Bereiche, welche entsprechend der textlichen Festsetzung 6.2 gesondert dargestellt werden, dem durch Nebenanlagen und Stellplätzen überbaubaren Bereich zuzuordnen, auch wenn ihre Nutzung starken Restriktionen unterliegt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung durch einen Unterstand, ergibt sich eine Fläche von ca. 1.282 m<sup>2</sup> (= (6.449 m<sup>2</sup> - 40 m<sup>2</sup>) x 0,2) welche durch Nebenanlagen und Stellplätze im Teilbereich I versiegelt werden darf.

Die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* unterliegt in Zukunft einer vollständigen Versiegelung ihrer Fläche von 124 m<sup>2</sup>.

Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Teilbereichs I bleibt unversiegelt.

In der Summe ist im Teilbereich I zukünftig eine Versiegelung der Bodenoberfläche von insgesamt **3.986 m<sup>2</sup>** (= 2.580 m<sup>2</sup> + 1.282 m<sup>2</sup> + 124 m<sup>2</sup>) zulässig.



Teilbereich II weist eine Gesamtfläche von ca. 3.979 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird zukünftig durch ein *Dorfgebiet (MD)* eingenommen, welches bis zu einer GRZ von 0,4 zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen um 50% der GRZ versiegelt werden darf.

Innerhalb des zukünftig durch Hauptanlagen bebaubaren *Dorfgebiets (MD)* bestehen bereits Versiegelungen durch ein Gartenhaus (ca. 19 m<sup>2</sup>) und einen südwestlich des Gartenhauses befindlichen Unterstand (ca. 16 m<sup>2</sup>). Zwei weitere Unterstände befinden sich Norden des Plangebiets und nehmen eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> bzw. ca. 26 m<sup>2</sup> im Bereich der durch Hauptanlagen überbaubaren Fläche ein. Dementsprechend sind zusätzliche Versiegelungen des Teilbereichs II durch Hauptanlagen auf einer Fläche von 1.561 m<sup>2</sup> ( $= 3.979 \text{ m}^2 - 19 \text{ m}^2 - 16 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2 - 26 \text{ m}^2 \times 0,4$ ) zulässig.

Durch Nebenanlagen und Stellplätze dürfen bis zu 50 % der GRZ im Teilbereich II (entspricht 20 %) versiegelt werden. Im Norden des Teilbereichs II sind zwei Unterstände vorhanden, welche im Bereich der ausschließlich durch Nebenanlagen und Stellplätze versiegelbaren Bereiche ca. 8 m<sup>2</sup> bzw. ca. 11 m<sup>2</sup> einnehmen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelungen durch zwei Unterstände ergibt sich eine Fläche von ca. 792 m<sup>2</sup> ( $= (3.979 \text{ m}^2 - 8 \text{ m}^2 - 11 \text{ m}^2) \times 0,2$ ) welche durch Nebenanlagen und Stellplätze im Teilbereich II versiegelt werden darf.

In der Summe ist im Teilbereich II zukünftig eine Versiegelung der Bodenoberfläche von insgesamt **2.353 m<sup>2</sup>** ( $= 1.561 \text{ m}^2 + 792 \text{ m}^2$ ) zulässig.

Insgesamt ergibt sich für die beiden Teilbereiche somit eine von kompensationspflichtigen Veränderungen (potentielle Versiegelung) betroffene Fläche von 6.339 m<sup>2</sup> ( $= 3.986 \text{ m}^2 + 2.353 \text{ m}^2$ ).

Entsprechend Breuer (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut *Boden* bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf für beide Teilbereiche von insgesamt 3.170 m<sup>2</sup> ( $= 6.339 \text{ m}^2 \times 0,5$ ).

⇒ Für das Schutzgut *Boden* errechnet sich ein Kompensationsflächenbedarf von **3.170 m<sup>2</sup>**.

#### Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Die in Teilbereich I vorhandene Wallhecke darf infolge der vorliegenden Planung künftig an zwei Stellen von Hauszufahrten durchstoßen werden. Hierdurch wird der Walkkörper (inkl. begleitender Saumstreifen) in den betreffenden Bereichen auf einer Länge von 9,2 m (2 Zufahrtbereiche à 4,6 m Breite) unmittelbar beseitigt. Die Anlage der Zufahrten und der Auswirkung dadurch auf die Tier- und Pflanzenwelt wird bereits durch das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* abgedeckt.

Für die Wallhecke, kann zukünftig auf ihrer gesamten Länge eine Funktionsminderung durch anthropogenen Druck, aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gartennutzung, nicht ausgeschlossen werden. Da lediglich zwei Zufahrten durch die Wallhecke angelegt werden und der Kronentraufbereich der Bäume I. Ordnung über eine gesonderte Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 6.2 des Bebauungsplans) von einer Bebauung freigehalten wird, beschränken sich die möglicherweise eintretenden Störungen auf eine Unterpflanzung mit artfremden Gehölzen sowie Einflüsse durch allgemeine Gartennutzung. Ein „Komplett austausch“ gegen standortfremde Gehölze ist hingegen ausgeschlossen. Um die mögliche Funktionsminderung zu kompensieren, ist nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde für die festgesetzten Flächen für *Schutzgebiete und Schutzobjekte (Wallhecke)* ein Kompensationsverhältnis 1:1 heranzuziehen. Dies wäre für die Wallhecke im Teilbereich I auf einer Länge von 65,8 m (Gesamtlänge im Bestand 75 m, abzgl. vorstehend bereits bilanzierter „Durchbrüche“) der Fall. Die beeinträchtigte Wallstruktur ist mit einer Breite von 3,5 m anzunehmen. Auf diese Weise wären funktionsbedingte Eingriffe auf einer Fläche von 230,3 m<sup>2</sup> zu bilanzieren ( $= 65,8 \text{ m Länge} \times 3,5 \text{ m Breite}$ ).

Der Gesamtkompensationsbedarf für den Eingriff in den gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil „Wallhecke“ beläuft sich insofern flächenbezogen auf 294,7 m<sup>2</sup> (= 64,4 m<sup>2</sup> + 230,3 m<sup>2</sup>). Unter Zugrundelegung einer Breite von 5 m für die neu herzustellende Wallhecke (inkl. beidseitigem Saumstreifen) lässt sich rechnerisch ermitteln, dass die **Neuanlage einer Wallhecke** auf einer Länge von **59 m** bei einer Breite von **5,0 m** erforderlich wäre.

#### Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Fläche* sowie *Boden* beträgt insgesamt **3.170 m<sup>2</sup>**.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entsteht ein Kompensationsbedarf von **64,4 m<sup>2</sup> Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)** und **2 Einzelbaum-Ersatzpflanzungen**.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts *Schutzgebiete und -objekte* ruft einen Kompensationsbedarf von 295 m<sup>2</sup> *Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)* hervor, welcher das Erfordernis der Neuanlage einer 59 m langen und 3 m breiten Wallhecke mit 2 m breitem Saumstreifen (295 m<sup>2</sup> = 59 m x 5 m) auslöst.

#### **9.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen**

Der durch die Bauleitplanung hervorgerufene Kompensationsbedarf soll durch eine interne Kompensationsmaßnahme verringert und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

##### Interne Kompensationsmaßnahme 1

Im Norden des Teilbereichs I wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* mit einer Fläche von 1.524 m<sup>2</sup> festgesetzt, innerhalb derer die **2 Einzelbaum-Ersatzpflanzungen** zur Kompensation von zwei Straßenbäumen geleistet werden. Unter der Annahme des typischerweise angewandten Flächenäquivalents von 25 m<sup>2</sup> je Baum, stehen somit 1.474 m<sup>2</sup> der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* für weitere Zwecke (Regenwasserrückhaltung) zur Verfügung. Da für die Fläche keine konkreten Entwicklungsmaßnahmen hin zu einer naturnahen Fläche festgesetzt werden, kann sie nicht als Kompensationsfläche für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* verwendet werden.

##### Interne Kompensationsmaßnahme 2

Im Süden des Teilbereichs II wird auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* der Biotoptyp *Strauchhecke (HSM)* auf 376 m<sup>2</sup> entwickelt. Unabhängig vom Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts *Pflanzen und Tiere*, welche durch die Schaffung von zwei Durchbrüchen in der Wallhecke entstehen (64 m<sup>2</sup>), auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kompensiert. Die innerhalb der *Strauchhecke (HFS)* vorhandene Artenzusammensetzung wird weitgehend der einer *Baum-Strauch-Wallhecke (HWM)* entsprechen.

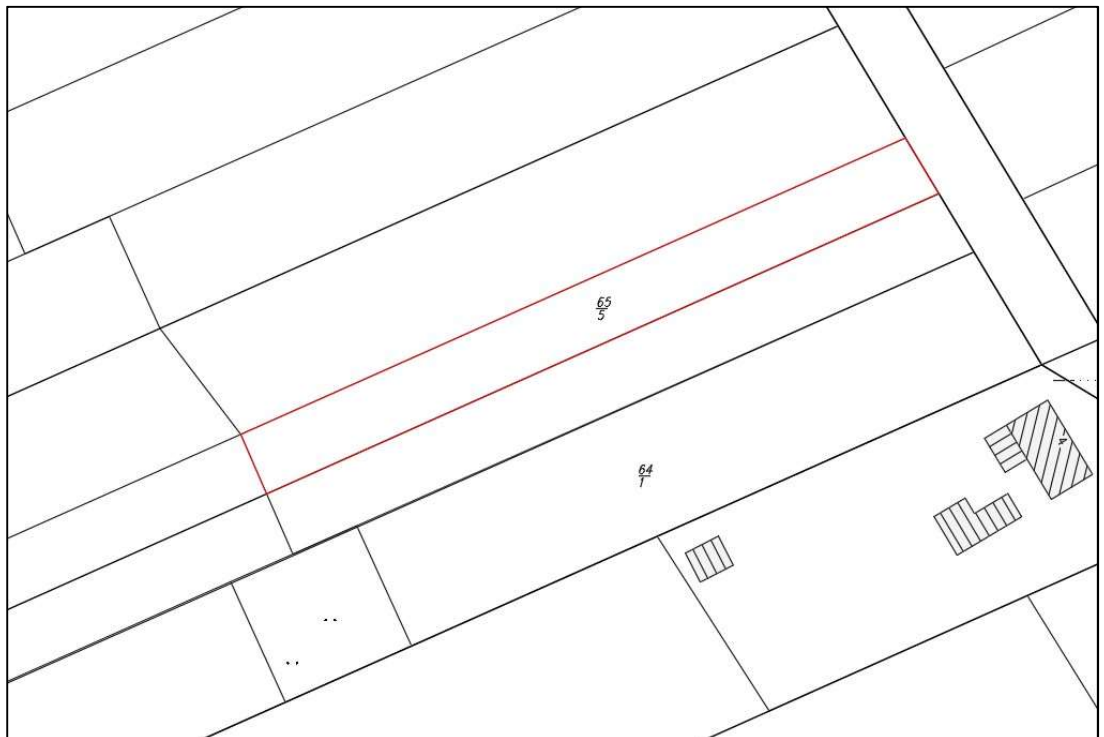
Die auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entwickelnde *Strauchhecke (HSM)* darf an drei Stellen durch Zufahrten über eine Länge von 3 m bei einer Breite der *Strauchhecke (HFS)* von 5 m durchbrochen werden, wodurch noch 267 m<sup>2</sup> (= 376 m<sup>2</sup> - 64 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup>) der festgesetzten Fläche zur Kompensation der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* genutzt werden können. Dadurch verringert sich der extern zu leistende Kompensationsbedarf der beiden Schutzgüter auf 2.903 m<sup>2</sup> (= 3.170 m<sup>2</sup> - 267 m<sup>2</sup>).

Da schädliche Bodenveränderungen innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* nicht statthaft sind, kann sich der dort befindliche Boden und die wachsende Vegetation in Zukunft naturnah entwickeln.

### Externe Kompensationsmaßnahme 1

Zur Kompensation des verbliebenen Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter *Boden* und *Fläche* in der Höhe von 2.903 m<sup>2</sup>, sind zwei externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Die erste der beiden externen Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* befindet sich auf dem Flurstück mit der Flurstücksnummer 65/5, Flur 13, Gemarkung Driftsethe, welches westlich der Kassebrucherheide an der Straße Grienenberg liegt. Derzeit (Juli 2022) befindet sich die Fläche in Ackernutzung und bietet somit ein Potential zur ökologischen Aufwertung. Von diesem Flurstück werden die 1.852 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen auf denen bisher eine Ackernutzung stattfand.



**Abb. 11: Kompensationsfläche (rot umrandet) auf dem Flurstück 65/5, Flur 13, Gemarkung Driftsethe**

Auf der Fläche mit der Flurstücksnummer 65/5, Flur 13, Gemarkung Driftsethe, soll Extensivgrünland (Zielbiotop *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)*) entwickelt werden, welches die Wertstufe III besitzt. Folgende Maßnahmen sind hierfür erforderlich:

- Die zur Kompensation herangezogenen Flächen dürfen ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
- Mulchen ist nicht gestattet.
- Zweimalige Mahd ab dem 15. Juni eines jeden Jahres
- Das Mahdgut ist abzufahren.
- Fläche soll kurzrasig in den Winter gehen.
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur zwischen dem 01.03 und dem 15.06 eines jeden Jahres gestattet.
- Umbruch und / oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzesaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
- Die Oberflächengestaltung des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

- Eine Düngung mit Festmist bzw. eine Entzugsdüngung mit Mineraldünger ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig, wobei nicht mehr als 50 kg N, 20 kg P und 40 kg K pro ha verbraucht werden dürfen.
- Eine geringe Kalkung ist zulässig, um ein Verbinsen zu verhindern.
- Die Lagerung von Rundballen ist unzulässig.
- Keine Nutzungs- oder Pflegeaufgabe.

Unter Beachtung der o. g. Pflegemaßnahmen wird sich der Biotoptyp eines *Sonstigen feuchten Extensivgrünlands (GEF)* entwickeln können. Sollte die Entwicklung des Biotoptyps nicht dem gewünschten Verlauf folgen, so sind weiterführende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Externe Kompensationsmaßnahme 2

Die zweite zur Kompensation der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* genutzte Fläche befindet sich auf dem Flurstück 81, Flur 19, Gemarkung Driftsethe. Von diesem Flurstück werden 1.051 m<sup>2</sup> zur Kompensation der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* beansprucht.

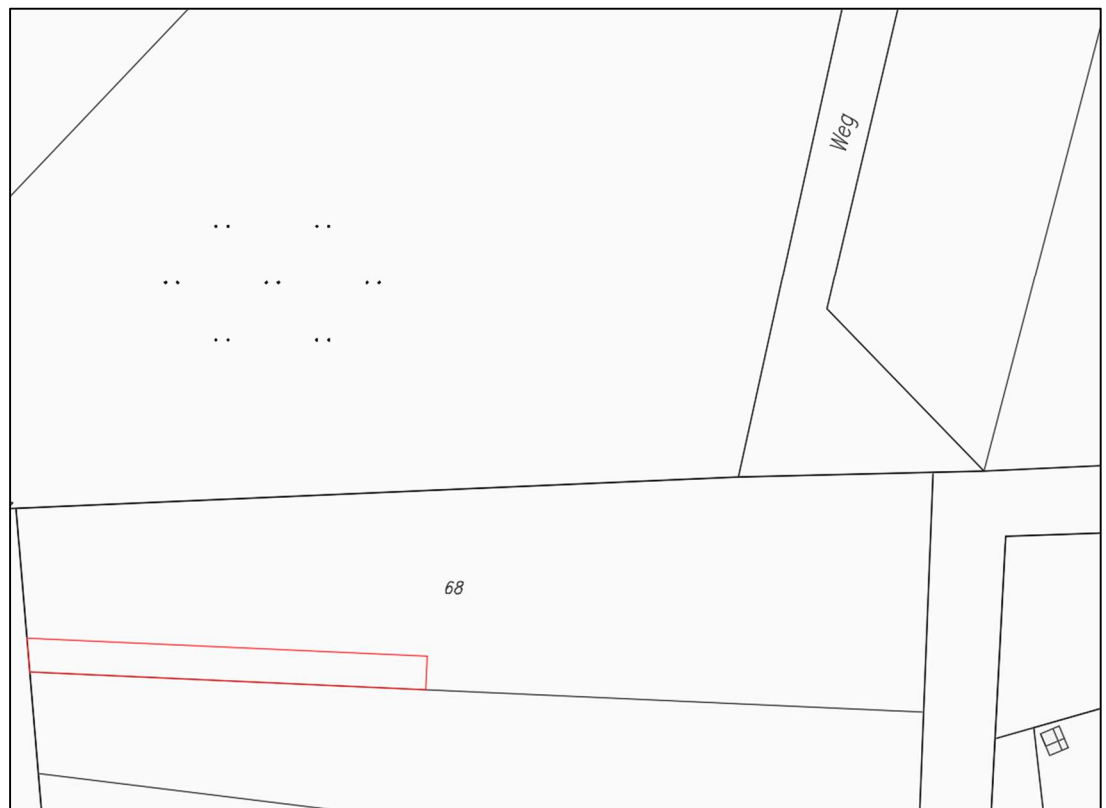


**Abb. 12:** Lage der Kompensationsfläche (rot umrandet) auf dem Flurstück 81, Flur 19, Gemarkung Driftsethe. Das Zielbiotop ist ein *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)*. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechen denen der Externen Kompensationsmaßnahme 1. Durch die interne Kompensationsmaßnahme 2 sowie die externen Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 können die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* vollständig ausgeglichen werden.

#### Externe Kompensationsmaßnahme 3

Die Beeinträchtigung der Funktionalität der Wallhecke in Teilbereich I wird auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 68, Flur 19, Gemarkung Driftsethe, durch die Neuentwicklung einer Strauch-Baum-Wallhecke ausgeglichen.

Die Lage der Kompensationsmaßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 13: Lage der Kompensationsfläche (rot umrandet) auf dem Flurstück 68, Flur 19, Gemarkung Driftsethe**  
Die Wallhecke wird von westlicher in östliche Richtung angelegt und schließt an einen bestehenden linearen Gehölzbestand an.

Folgende Maßnahmen müssen für Entwicklung der Wallhecke durchgeführt werden:

- Schaffung eines Wallkörpers mit 3,0 m Sohlenbreite, 1,0 – 1,5 m Höhe und 1,5 m Kronenbreite.
- Der Wallkern besteht vorrangig aus Bodenaushub sowie Steinen, Ästen, Stubben.
- Der Wallmantel besteht aus humosem Mutterboden.
- Die Bepflanzung besteht aus Grassoden zum Schutz vor Erosion während der Entwicklungsphase sowie aus den Arten nachfolgender Artenliste:  
Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Hopfen (*Humulus lupulus*) oder Efeu (*Hedera helix*).
- Die Pflanzungen müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen: Baumschulqualität, für Sträucher 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,80 - 1,00 m und für Bäume leichte Heister, 1 x verschult, ca. 1,50 m Höhe.
- Die Wallhecke ist regelmäßig zu pflegen (Beseitigung von Schäden am Wallkörper, Nachpflanzungen von Abgängen, Abschnittsweises „Auf den Stock setzen“). „Auf den Stock setzen“ erfolgt ca. alle 10 Jahre, wobei die stärkeren Teile der Gehölze knapp über den Boden abgeschnitten werden. Das „Auf den Stock setzen“ darf nur außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison (Welche am 01. März eines jeden Jahres beginnt und am 30. September endet) erfolgen. In einem Abstand von 10 - 25 m sollten langlebige Bäume als Überhälter stehen bleiben.

Entlang der Wallhecke ist zudem beidseitig ein Saumstreifen von 1,0 m Breite zu entwickeln. Folgende Maßnahmen müssen für Entwicklung des Saumstreifens durchgeführt werden:

Der Saumstreifen ist extensiv zu bewirtschaften, d. h.:

- Zweimalige Mahd im Jahresverlauf, nicht vor dem 21. Juni eines jeden Jahres.
- Verzicht auf Düngung /Pflanzenschutzmittel.
- Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Die verbindliche Verpflichtung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Vorhabensträger und der Gemeinde Hagen im Bremischen.

### 9.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung könnten keine *Dorfgebiete (MD)* im Teilbereiche I und Teilbereich II entwickelt werden. Dadurch entfallen Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum in ländlicher Umgebung. Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Eigenentwicklung der Ortschaft Driftsethe verlangsamen. Der Bedarf an Wohnraum bliebe bestehen und würde an anderer Stelle, auch außerhalb der Ortschaft, realisiert werden.

Für die ausgewählten Standorte spricht, dass damit der Siedlungsbereich Driftsethes ergänzt wird. Außerdem werden, mit Ausnahme einer Wallhecke, ökologisch relativ geringwertige Flächen für die Planung in Anspruch genommen. Die im Teilbereich I befindliche Wallhecke wird als *Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts* durch den Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt und bleibt der Natur, mit Ausnahme zweier Zufahrten, in ihrer *allgemeinen bis besonderen Bedeutung* erhalten. Dadurch ergibt sich ein naturnahes, ländlich geprägtes Wohnumfeld, welches ohne den direkten Anschluss an die Wallhecke nicht entwickelt werden könnte.

Die in den beiden Teilbereichen geplanten *Dorfgebiete (MD)* sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Lediglich im Teilbereich I ist im Bebauungsplan Nr. 11 eine kleine Stichstraße vorgesehen. Dadurch wird der Flächenverbrauch durch Straßenverkehrsflächen minimiert. An anderen Standorten wären u. U. aufwendigere Erschließungsmaßnahmen notwendig, welche zu einem weiteren Flächenverbrauch führen würden.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre für die Ortschaft Driftsethe nicht zielführend. Beide Teilbereiche stellen vergleichsweise kleinräumige Landschaftsausschnitte dar, welche sich auch mit einer Wohnbebauung oder gewerblichen Bebauung gut in die umliegenden Ortsstrukturen einfügen. Die beiden Teilbereiche sind räumlich getrennt, doch stellen sie aufgrund ihrer bisherigen Nutzung und ihrer Lage am Ortsrand sehr ähnliche Bereiche dar.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung könnten keine Wohnbauflächen und Gewerbeflächen geschaffen werden, was im Sinne einer nachhaltigen Eigenentwicklung der Ortschaft Driftsethes kontraproduktiv wäre.

### 9.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als *Dorfgebiet (MD)* mit Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2023). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Teilbereich I befindet sich außerhalb von Hochwassern und Überflutungen gefährdeter Bereiche, wodurch negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen werden können. Teilbereich II hingegen liegt innerhalb der Grenzen des Risikogewässers Tideweser

und ist durch mit geringer Wahrscheinlichkeit auftretende Überflutungsereignisse (HQextrem) gefährdet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023).

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann das Risiko eines Übergreifens auf Waldbestände aufgrund eines Abstands des Teilbereichs II von etwa 75 m zum nächsten Waldgebiet als gering betrachtet werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können. Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Driftsethes befindet sich in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 320 m (Teilbereich I) bzw. 280 m (Teilbereich II) zum Plangebiet, sodass im Brandfall von einem schnellen Eingreifen ausgegangen werden kann.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2023). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### 9.3 Zusätzliche Angaben

#### 9.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 02. Oktober 2019 durchgeführt. Die Auswertung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte unter der Zuhilfenahme des aktualisierten Biotopschlüssels (von Drachenfels, 2021).

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cuxhaven sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) und auf die Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Für die Teilbereiche I und II wurde zudem ein Geruchsgutachten erstellt (Ingenieurbüro Prof.Dr.Oldenburger, 2019).

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

### 9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

### 9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll innerhalb von zwei Teilbereichen Wohnbaufläche und Gewerbeflächen durch die Ausweisung von *Dorfgebieten (MD)* geschaffen werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sowie das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* und *Schutzgebiete und -objekte* betroffen.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* entsteht ein erheblicher Eingriff von 6.339 m<sup>2</sup>, welcher einen Kompensationsbedarf von 3.170 m<sup>2</sup> hervorruft. Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* werden zusammen ausgeglichen.

Der Kompensationsbedarf für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter wird auf internen und einer externen Kompensationsfläche gedeckt.

Intern werden auf der im Teilbereich I festgesetzten *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zwei Einzelbäume gepflanzt.

Im Süden des Teilbereichs II wird auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung* der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* entwickelt, wodurch die Beeinträchtigung für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* (64 m<sup>2</sup> Überplanung einer Wallhecke) ausgeglichen werden kann. Die verbleibende Fläche der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung* wird, abzüglich der Fläche von drei zulässigen Zufahrten, zur Kompensation der Schutzgüter *Boden* und *Fläche* genutzt, da sich Boden zukünftig dort langfristig ungestört entwickeln kann.

Der verbleibende Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* wird extern durch die Entwicklung extensiv bewirtschafteten Grünland auf den Flurstücken 65/5, Flur 13, Gemarkung Driftsethe und Flurstück 81, Flur 19, Gemarkung Driftsethe ausgeglichen.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts *Schutzgebiete und -objekte* der durch einen teilweisen Funktionsverlust einer Wallhecke im Teilbereich I ausgelöst wird, wird auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 68, Flur 19, Gemarkung Driftsethe, eine



59 m lange, 3 m breite Wallhecke mit einem zu jeder Seite 1 m breiten Saumstreifen entwickelt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

#### 9.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (1. Nov 2020). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden ist (BGBl. I S. 1728, 1793).
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Juni 2021). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 15. 02 2021 von [https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik\\_gerseis\\_ags\\_wms](https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ags_wms)
- Ingenieurbüro Prof.Dr.Oldenburg. (2019). *Geruchsimmissionen - Gutachten zur Aufstellung eines B-Planes für allgemeine Wohngebiete in Driftsethe*. Oederquart.
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 17. 06 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Cuxhaven, Naturschutzamt. (2000). Landschaftsrahmenplan 2000. (L. C. Naturschutzamt, Hrsg.) Cuxhaven.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Abgerufen am 06 2021
- Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.
- von Drachenfels, O. (März 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Hagen im Bremischen ausgearbeitet:

Bremen, den 16.09.2020 / 12.08.2022 / 13.11.2023

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

.....

Hagen im Bremischen, den .....

.....

(Wittenberg)

Bürgermeister

#### Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am ..... in Form einer Bürgerversammlung statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... als Aushang.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hagen im Bremischen, den .....

.....

(Wittenberg)

Bürgermeister

---

**Anhang I:** Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 15.01.2019)

**Anhang II:** Befund zur Baugrunduntersuchung Driftsethe-Nord, Teilbereich I (Dipl.-Geol. K.-H. Strube;  
13.11.2021

**Anhang III:** Befund zur Baugrunduntersuchung Driftsethe-Nord, Teilbereich II (Dipl.-Geol. K.-H. Strube;  
Stand: 15.12.2021)

**Anhang IV:** Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 29 BNatSchG, instara Bremen 12.08.2022