

# Samtgemeinde Börde Lamstedt Gemeinde Lamstedt

## Bebauungsplan Nr. 70

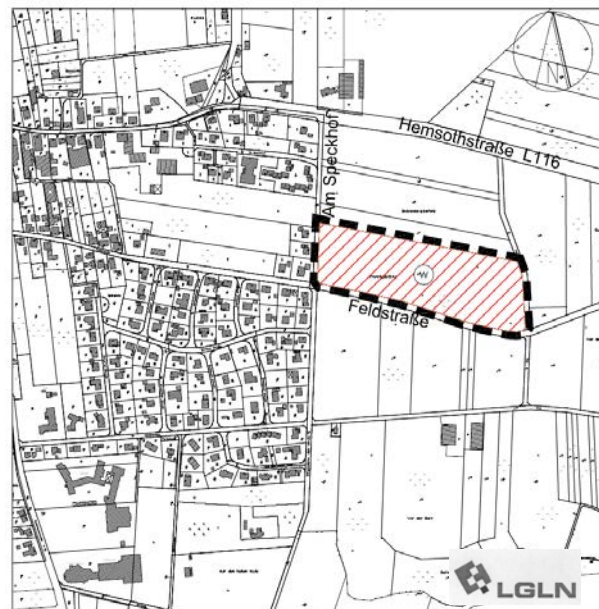
### "Pfennigsblöcke"

Lamstedt

(mit örtlicher Bauvorschrift)

Bebauungsplanänderung gem. § 13 b BauGB

## Begründung



Übersichtskarte: Geltungsbereich/ Lage des Plangebietes ALK ohne Maßstab

### Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite:</b>
1 Vorbemerkungen .....	2
2 Geltungsbereich.....	3
3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige Situation .....	3
4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Bauleitpläne .....	5
5 Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
6 Natur und Landschaft.....	7
7 Infrastruktur.....	19
8 Nachrichtliche Hinweise: .....	19

# 1 Vorbemerkungen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ in Lamstedt erfolgt nach den Vorschriften des § 13 b BauGB (i.V.m. den §§ 13 a und 13 BauGB).

Dieser Bebauungsplan erfolgt im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Am Speckhof“ und Berliner Straße/ Stettiner Straße.

Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Voraussetzung ist, dass die Flächen im Wesentlichen tatsächlich bebaut sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 schließt daher an den unbeplanten Innenbereich bzw. einen beplanten Bereich an.

Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt.

Nach dem § 13 b BauGB gilt der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für die Wohnbaufläche WA 1 bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und der Berücksichtigung nach § 19 BauNVO mit einer Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % ein Grundflächenwert von aufgerundet:

13.500 m<sup>2</sup> multipliziert mit 0,3 (GRZ 0,2 plus 50 %) gleich 4.050 m<sup>2</sup>.

Für die Wohnbaufläche WA 2 bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und der Berücksichtigung nach § 19 BauNVO mit einer Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % ergibt einen ein Grundflächenwert von aufgerundet:

15.700 m<sup>2</sup> multipliziert mit 0,375 (GRZ 0,25 plus 50 %) gleich 5.890 m<sup>2</sup> (aufgerundet).

Beide Werte ergeben in der Summe 9.940 m<sup>2</sup> und damit einen Wert kleiner 10.000 m<sup>2</sup>

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und sie unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; d. h. die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Pflicht zum ökologischen Ausgleich. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

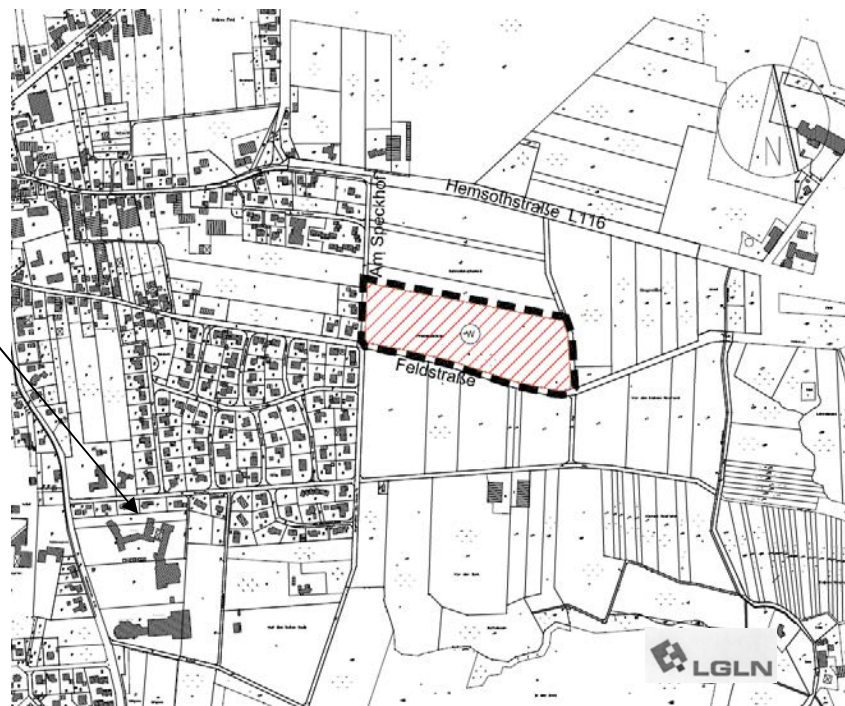
## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ befindet sich östlich der Ortslage von Lamstedt und südlich der Hemsothstraße (L116). Es liegt ca. 800 m vom Ortskern Lamstedt entfernt.

Südwestlich des neuen Baugebietes befinden sich das Schulzentrum und das Hallenbad.

Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Der Bebauungsplan Nr. 70 umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.



Die umliegende Bebauung der Siedlungen an der Berliner Straße und der Straße „Am Speckhof“ besteht aus Wohn- Einzelhäusern mit geneigten Dächern in offener Bauweise.

## 3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige Situation

Der Aufstellung dieser Bauleitplanung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeitigen Fassung und die hierzu ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 in der derzeitigen Fassung.

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes sind im geltenden Flächennutzungsplan 1980 der Samtgemeinde Börde Lamstedt Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Zurzeit werden die Flächen als Ackerland genutzt.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 7, der Flur 31, der Gemarkung Lamstedt.

Südlich grenzt die baumbestandene Feldstraße an.

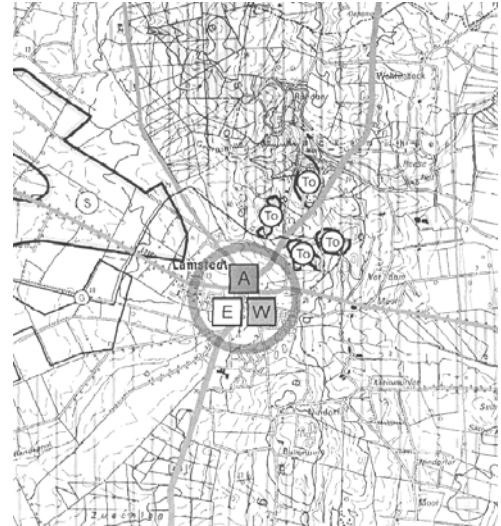
Alle Bäume befinden sich außerhalb des



Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Traufkanten der Gehölze an der Feldstraße befinden sich innerhalb des Bereiches zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und haben einen Mindestabstand zur geplanten Baugrenze von 3 m.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven erhält Lamstedt die Funktion eines Grundzentrums.

Im Weiteren wird Lamstedt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben für die „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, die „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt (s. auch nebenstehenden Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung RROP).



In Lamstedt stehen nur noch wenige Baugrundstücke im Baugebiet „Oberenden III“ in kommunaler Verfügungshoheit zur Vergabe an Baulandinteressenten bereit. Bereits seit längerer Zeit werden Gespräche von der Verwaltung der Gemeinde mit Grundstückseigentümern geführt, um eine weitere Bereitstellung von Bauland voranzutreiben. Allerdings konnten hierbei aufgrund z.B. mangelnder, geforderter Ersatzflächen, hofnaher Bereiche, bisher keine Einigungen erzielt werden.

Im April 2017 erfolgte eine nichtöffentliche Informationsveranstaltung im Rat der Gemeinde Lamstedt. Dem Rat wurde hierbei der Sachstand bisheriger Grunderwerbsverhandlungen vorgetragen.

Es war festzustellen, dass nach einer verwaltungsseitigen Bewertung von Alternativstandorten für Bauwartungsland derzeit keine Standortalternativen gesehen werden. Entweder war die Verfügungshoheit für die Flächen mit den jeweiligen Eigentümern nicht zu sichern oder wegen einer Gemengelage mit umgebenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben die immissionsschutztechnische Verträglichkeit zur Ausweisung von Wohngebieten nicht herstellbar.

Im Ergebnis wurde beschlossen, eine Fläche im Bereich „Pfennigsblöcke“ nun in das Verfahren zu geben. Für diese Fläche wird voraussichtlich eine Verwertungsmöglichkeit für die Gemeinde gegeben sein. Die Gemeinde sieht hierbei sehr wohl, die zurzeit exponierte Lage am Rande der Ortslage. Allerdings ist ein Heranrücken an die Hemsothstraße aufgrund der anliegenden Landwirtschaft nicht möglich.

Im Rahmen einer ersten Bestandsaufnahme zur möglichen gutachterlichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Landwirtschaft, Bremervörde, zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben auf einen geplanten Bebauungsplan der Samtgemeinde Börde Lamstedt, wurde eine Überschreitung der Grenzwerte für die geplante Fläche nicht festgestellt.

Das vollständige Immissionsgutachten „Zur Einwirkungen von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lamstedt auf den Bebauungsplan Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ in Lamstedt“ mit Datum vom 01.03.2018 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Landwirtschaft, Bremervörde, wurde dann der Gemeinde übergeben.

Auf den Seiten 18 und 19 wird festgestellt:

## „7. Ergebnisse

Die Berechnung der Geruchsimmission soll nach der GIRL auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß



.können geringere Rastergrößen - bis hin zu Punktbetrachtungen - gewählt werden, wenn sich die Geruchsmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsrechtlich relevanten Beurteilungsf lächen auszeichnen. Dies ist häufig in landwirtschaftlich geprägten Bereichen anzutreffen. Wie bereits oben ausgeführt, ist geplant das Baugebiet „Pfennigsblöcke“ als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass hier ein zulässiger Immissionswert von 10% Geruchsstundenhäufigkeit an den Wohnhäusern im geplanten Wohngebiet innerhalb der Baugrenzen. Dieser Immissionswert bezieht sich **nicht** auf Flächen außerhalb dieser Baugrenzen. Zunächst wird das Baugebiet mit den aktuell betriebenen Tierplatzzahlen beurteilt. Auf das Wohngebiet wirken unter diesen Voraussetzungen Geruchshäufigkeiten von weniger als 10% ein. Der prognostizierte Maximalwert innerhalb der dargestellten Baugrenzen beträgt 8,2% auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ nördlich der Feldstraße im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Auf den weiteren Teilflächen liegen die Immissionswerte deutlich unter diesem Maximalwert.

Zur Frage nach der Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe kann festgestellt werden, auch bei einer substantiellen Bestandsaufstockung auf den Betreibern Harmut Meyn und Dietmar Lührs keine immissionsrechtlichen Probleme auftreten. Der Betrieb Jens Lührs wird durch vorhandene Wohnbebauung in seiner direkten Nachbarschaft erstlimitierend in seiner Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Daher wurde für ihn keine Bestandsverdopplung berücksichtigt.

Eine geringfügige Überschreitung des Immissionswertes für Wohngebiete von 10% ergibt sich nur auf einem ganz kleinen Teilbereich in der Nähe des Regenrückhaltebeckens im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes. Der prognostizierte Immissionswert liegt dann bei 10,3%. Hier kann durch eine Verschiebung der Baugrenze behilflich sein.

## 8. Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Lamstedt betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ in Lamstedt östlich der Ortslage zwischen Hemsothstraße und Feldstraße im Süden. Im Planbereich befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung. Die AG Immissionsschutz der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde im Zuge der Überprüfung des Vorhabens durch die Gemeinde Lamstedt beauftragt, eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der zu erwartenden Geruchssituation nach Maßgaben der TA Luft bzw. GIRL vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der genannten landwirtschaftlichen Betriebe werden die zulässigen Immissionswerte von 10% für Wohngebiet eingehalten.

Eine substantielle Erweiterung der Bestände an den Standorten verursacht auf den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ nur in einem ganz kleinen Teilbereich unzulässige Immissionswerte“. Davon ist nur ein Grundstück betroffen. Der Großteil der B-Plan Flächen erfährt keinerlei Beeinträchtigung durch eine Verdopplung der Bestände.“

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer stehen also der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 70 keine Gründe entgegen.

An dieser Stelle soll nun ein Wohnbaugebiet in Lamstedt entwickelt werden, um den künftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken.

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Samtgemeinde Börde Lamstedt angeschlossen.

Alle Maßnahmen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden Bereichen vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

## 4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Bauleitpläne

Wie bereits beschrieben, stehen in Lamstedt nur noch wenige Baugrundstücke im Baugebiet „Oberenden III“ in kommunaler Verfügungshoheit zur Vergabe an Baulandinteressenten bereit.

Das Grundzentrum Lamstedt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben für die „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ möchte seiner Pflicht nun nachkommen und weitere Wohnbauflächen ausweisen.

Unabhängig hiervon ist es für die Entwicklung von Lamstedt erforderlich, neue Wohnbauflächen zu erkunden und zu sichern, um den jungen Menschen aus Lamstedt Bauvorhaben in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

Im April 2017 erfolgte eine nichtöffentliche Informationsveranstaltung im Rat der Gemeinde Lamstedt. Dem Rat wurde hierbei der Sachstand bisheriger Grunderwerbsverhandlungen vorgetragen. Es war festzustellen, dass nach einer verwaltungsseitigen Bewertung von Alternativstandorten für Bau-erwartungsland derzeit keine Standortalternativen gesehen werden. Entweder war die Verfügungshoheit für die Flächen mit den jeweiligen Eigentümern nicht zu sichern oder wegen einer Gemengelage mit umgebenden landwirtschaftlichen Haupteinzelbetrieben die immissionsschutztechnische Verträglichkeit zur Ausweisung von Wohngebieten nicht herstellbar.

Vor Einleitung dieser Bauleitplanung wurden Möglichkeiten der Inanspruchnahme verfügbarer Baulücken geprüft.

Zu den potentiellen Baulücken im Sinne von § 34 BauGB wurden durch die Verwaltung in Einzelgesprächen die Verfügbarkeit der Flächen abgefragt und dem Rat der Gemeinde in einer nichtöffentlichen Informationsversammlung darüber Auskunft erteilt.

Eine konkrete Bewertung möglicher Baulückenpotentiale ist nur begrenzt möglich. Überwiegend ist die Verfügungshoheit zu Baulückenpotentialen nicht verlässlich ermittelbar. Hierbei ist auch in Lamstedt zu beachten, dass angrenzend an die Ortslage Hofstellen bestehen und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe zu beachten sind. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu landwirtschaftlichen Immissionen kann nur in geringem Umfang an Ortsrandlagen sichergestellt werden. Die Inanspruchnahme von Baulückenpotentialen ist damit eingeschränkt.

Hofnahe Flächen z.B. sollen, sofern überhaupt eine Bebauungsmöglichkeit in Betracht kommen könnte, durch die jetzigen Eigentümer innerhalb der Familien zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauung zugeführt werden. Eine Vermarktung wird dort derzeit nicht angestrebt.

Ein konkreter Leerstand von Gebäudesubstanz ist in der Ortschaft Lamstedt nicht vorhanden.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Festsetzungen**

Die Flächen sollen als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Speckhof“, hauptsächlich in Richtung der Hemsothstraße (L 116) an das regionale Straßennetz.

Eine Rad- Fußweg soll die Verbindung nach Osten an den Wirtschaftsweg ermöglichen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild hineinpassen und die Gemeinde vordringlich Wohnbaugrundstücke schaffen möchte.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an drei Seiten mit den Wallhecken an der Süd- und Ostseite dienen zur Einbindung in die Landschaft.

Zur Durchgrünung und einem Mindestbesatz mit Bäumen dient die Festsetzung zu den Pflanzgeboten. Mit diesen Pflanzgeboten soll die Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild gestärkt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so gewählt, dass mit den Höhenfestsetzungen eine dem Ortsbild angepasste Bebauung entstehen kann. Die Einzelhäuser sollen in offener Bauweise errichtet werden dürfen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Angleichung an die vorhandene Bebauung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen anhand der größten Firsthöhe festgelegt.

Der Ausschluss von baulichen Anlagen i.S.d. § 12 und § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen folgt dem Gedanken, im direkten Anschluss an die Panstraße die Begrünung der Flächen zu fördern.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> dient dem Ortsbild mit seinen großzügigen Flächenmaßen.

Auf weitere Festsetzungen zu z.B. Traufhöhen und Dachneigungen wurde verzichtet.

In der neueren Praxis zeigte sich in der Samtgemeinde immer wieder, dass die Planung für energiesparende Wohn- und Gebäudeformen oder zurzeit gewünschte Bautypen (Stichwort: „Toskana-Stil“) mit manchen Festsetzungen nicht vereinbar sind, bzw. nicht den Wünschen der Architekten/ der Bauherren entsprechen und hinderlich sind. In Folge werden vermehrt Befreiungen ausgesprochen, die diese Festsetzungen dann sinnlos erscheinen lassen.

In Zweifelsfällen sollte dann § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen) wieder mehr in den Vordergrund rücken.

## 5.2 Städtebauliche Daten

Die städtebaulichen Werte (gerundet) ermitteln sich wie folgt:

WA:	29.200 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	3.300 m <sup>2</sup>
Regenwasserrückhaltung:	1.300 m <sup>2</sup>
Spielplatz :	550 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt: 3,4 ha

## 6 Natur und Landschaft

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, werden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Im Weiteren ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Eine Kompensation für zu erwartende erhebliche Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

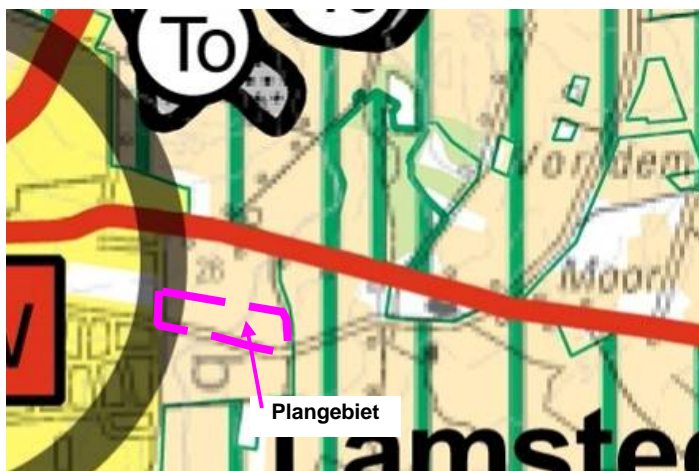
### 6.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### 6.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012

Nach dem RROP befindet sich das Plangebiet

- westlich eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft.
- innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft verläuft entlang der Ostseite des entlang der Ostseite des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges.



**Abb. 1: RROP LK Cuxhaven  
(Ausschnitt)**

Karte ohne Maßstab /  
Quelle: Geoportal  
Landkreis Cuxhaven

## 6.1.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile. Im näheren Umkreis, außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende geschützte Biotope (Quelle: Geoportal Landkreis Cuxhaven:

Lage	Schutzstatus	Bezeichng.	Abstand	Fläche/ Länge
Östlich des Plangebietes	Gesetzlich geschützter Biotop: § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG	GB-CUX 2320/008 Nasswiese nördlich Ehländamm	ca. 180 m	6.157.184 m <sup>2</sup>
Nördlich des Plangebietes	Geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke	LB-WH	ca. 160 m	L = 370.237 m

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

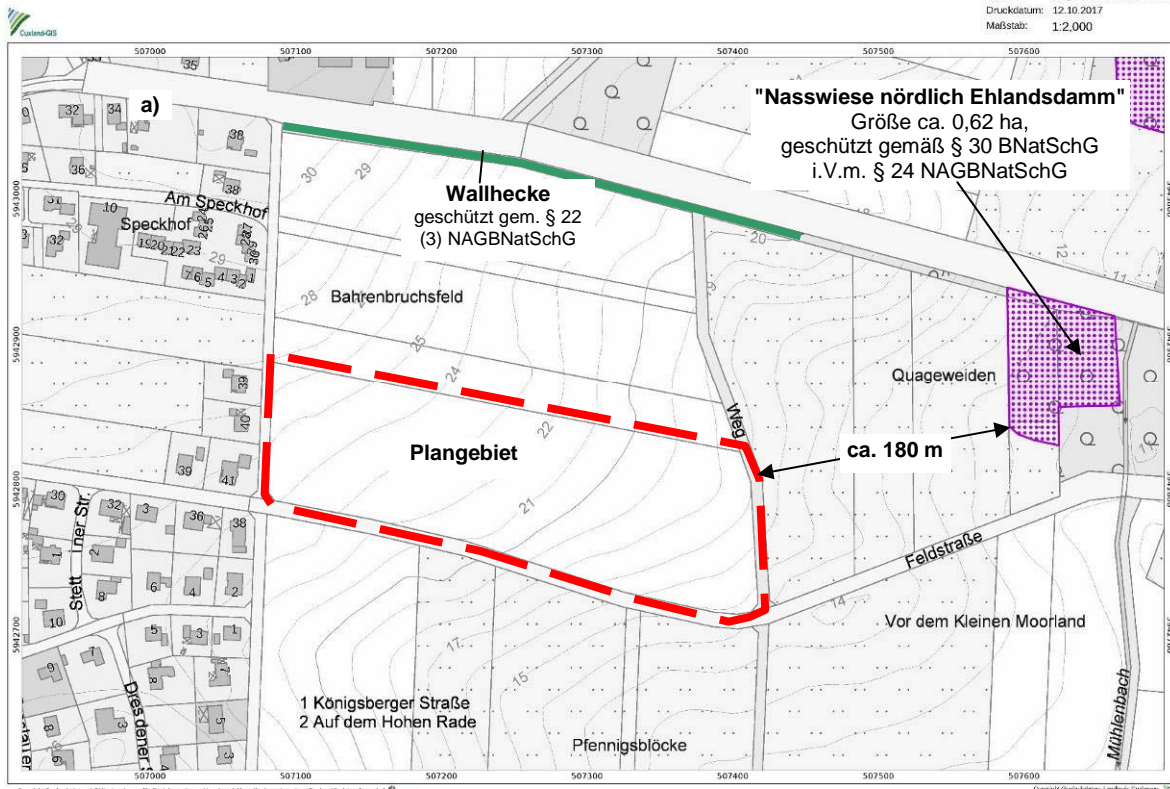
Für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen als Gehölzstreifen an der Nordseite und als Wallhecken an der Ost- und Südseite vorgesehen. Im Weiteren wird die vorhandenen markante Eiche am Wirtschaftsweg erhalten.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche wird der Abfluss von Oberflächenwasser in die tiefer gelegenen Vorbehaltsflächen mit der geschützten Nasswiese und damit die anzunehmende Anreicherung mit abgeschwemmten Nährstoffen vermindert.

Durch die geplante ergänzende Bebauung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft erwartet. Ebenso werden keine Beeinträchtigungen des geschützte Biotops und der Wallhecke im Norden aufgrund der Abstände von ca. 180 und 160 m erwartet.

Cuxland-GIS: Schutzgebiete und -objekte

Herausgeber: Landkreis Cuxhaven  
Kontakt: 06@landkreis-cuxhaven.de  
Druckdatum: 12.10.2017  
Maßstab: 1:2.000



**Abb. 2: Geschützte Landschaftsbestandteile**

Karte ohne Maßstab / Quelle: Geoportal Landkreis Cuxhaven

## 6.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches und zwar soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) und nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).



Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gleichwertig mit den anderen Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen ist zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Lamstedt hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet.

Die von der Gemeinde Lamstedt durchgeführte Alternativflächenprüfung hat ergeben, dass innerhalb der Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden sind. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde.

## 6.2 Bestandsbeschreibung mit den Vorbelastungen und den zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Bestandsanalyse vorgenommene Beschreibung des Naturraums und des momentanen Landschaftsbilds beruht auf der Auswertung vorliegender, themenbezogener Literatur und Kartenwerke sowie einer durchgeführten Erfassungen der Biotoptypen und des Landschaftszustandes.

### 6.2.1 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt/ Biotoptypen

#### 6.2.1.1 Pflanzenwelt/ Biotope

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland) an. Entlang der Südseite verläuft die beidseitig von Baumreihen begleitete Feldstraße, südlich davon liegen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland). Auf der Westseite begrenzt die Straße "Am Speckhof" das Plangebiet und es schließen bebaute Grundstücke an.

Folgende Biotoptypen wurden angetroffen:

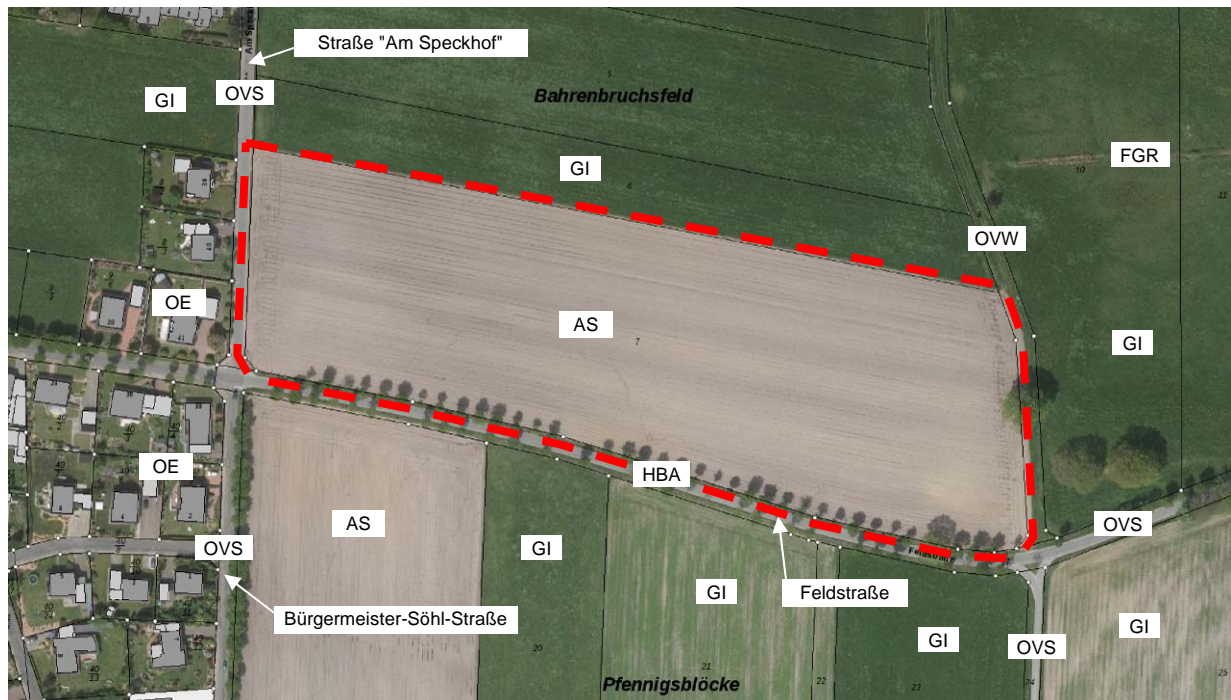

Code	Nr.	Biotoptyp Bauabschnitt	Beschreibung	§	Rote Liste Nds.	Wert- stufe	Wertstufe Plangebiet
<b>a) Innerhalb des Plangebietes</b>							
AS	11.1.1	Sandacker	Anbau von Mais			(III) I	I
<b>b) Außerhalb des Plangebietes</b>							
HBE	2.13.1	Einzelbaum			3	E	E
HBA	2.13.3	Baumreihe/ Allee			3	E	E
FGR	4.13.3	Graben, nährstoffreich			3	(IV) II	III
GI	9.6	Intensiv-Grünland, artenarm	Mäh- Weidegrünland		3d	(III) II	II
UHM	10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Stand- orte	Randstreifen an der Straße/ am Wirt- schaftsweg		*d	III (II)	II
AS	11.1.1	Sandacker	Anbau von Mais			(III) I	I
OVS	13.1.1	Straße				I	I
OE	13.7	Einzelhausbebauung				I	I

Biotoptypen und Angabe der Wertstufen nach DRACHENFELS (2012/ 2016)

Die Wertstufen werden je nach Ausprägung und Nutzungsintensität der Biotoptypen angepasst.

Kurzerläuterungen der Zeichen und Einstufungen: (gemäß BIERHALS et al. 2004)

V	von besonderer Bedeutung	IV	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
III	von allgemeiner Bedeutung	II	von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
I	von geringer Bedeutung	( )	Wertstufen besonders guter bzw. schlechter Ausprägungen
E	Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen (Verzicht auf Wertstufen). Sind sie Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert (z.B. Einzelbäume in Heiden).		
§	nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotoptypen		
§w	nach § 24 NAGBNatSchG geschützte Wallhecken		
RL 2:	stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt	RL 3:	gefährdet bzw. beeinträchtigt
*	nicht landesweit gefährdet, aber teilweise schutzwürdig v		
d:	entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium, nur bei einem teil der Ausprägungen		

**Abb. 3: Biotoptypenkarte**ohne Maßstab / Quelle: TK 50 

Floristisch weisen die Flächen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten und nur einen geringen Wert aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege auf. Seltene und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt ist als mittel bis stark eingeschränkt zu beurteilen, da auch die nördlich und südlich angrenzenden Flächen aufgrund der intensiven Nutzung keine besonderen Wertigkeiten bezüglich des Artenvorkommens von Pflanzen aufweisen.

### 6.2.1.2 Tierwelt

Für das Plangebiet wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich seiner Bedeutung für Fledermäuse und für die Avifauna von Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Ottersberg, erstellt. Die Ausarbeitung wird im Folgenden dargestellt:

## Potentialabschätzung der Bedeutung der im BP 70 „Pfennigsblöcke“, Lamstedt, überplanten Fläche für Fledermäuse und die die Avifauna

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Büro Dipl. Biol. Dieter von Barga - Faunistische und Floristische Erfassung, Landschaftsplanung wurde im Februar 2018 durch Herrn H. Tapken, Ingenieurgesellschaft Majcher, Scheidt & Partner, beauftragt, eine Potentialabschätzung zum Vorkommen der Avifauna sowie der Fledermäuse im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Pfennigsblöcke“ der Samtgemeinde Lamstedt durchzuführen.

Basierend auf einer Begehung des Gebietes wurden die potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten ermittelt. Basierend darauf sollte abgeschätzt werden, mit welcher Wahrscheinlichkeit die entsprechenden Arten das Gebiet als Brut- bzw. Jungen-Aufzuchtgebiet nutzen könnten.

### 2. Ergebnis der Begehung

Eine Begehung des Gebietes erfolgte am 20.03.2018. Dabei wurden neben der eigentlichen Planfläche auch angrenzende Flurstücke betrachtet sowie die in der Nähe zum Plangebiet vorhandenen Bäume auf das Vorhandensein von Großhorsten oder Höhlen untersucht.

Das eigentliche Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche. In direkter Nähe befinden sich straßenbegleitende Bäume sowie ein etwas älterer Laubbaum an der östlichen Grenze des Gebietes. Auf der östlich angrenzenden Grünlandfläche befinden sich zwei weitere Eichen (*Quercus robur*) nahe der Grenze zum Plangebiet. Diese beiden Bäume wurden ebenfalls betrachtet.

### Großhorste, Höhlen

In keinem der untersuchten Bäume wurden Großhorste entdeckt, allerdings weisen die beiden Eichen im angrenzenden Grünland Löcher durch herausgebrochene Äste auf, die potentiell als Nistplatz für Höhlenbrüter bzw. als Schlafplatz für Fledermäuse geeignet sein können.

### Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die von Fledermäusen als Schlafquartier oder Wochenstube genutzt werden könnten. Die intensiv genutzte Fläche bietet darüber hinaus nur ein sehr beschränktes Nahrungsangebot, da intensiv landwirtschaftlich genutzte nur eine geringen Arten- und Individuenzahl verschiedener Insekten anlocken.

Auch wenn die Höhlen in den Bäumen der angrenzenden Fläche für eine Nutzung durch Fledermäuse geeignet sein sollten, ist es sehr wahrscheinlich, dass die dauernden Störungen durch die direkt angrenzende Straße ausreichen, um Fledermäuse von der Nutzung abzuhalten. Dies gilt umso mehr, da in der Nähe des Plangebietes eine große Zahl potentieller Habitat-Bäume für Fledermäuse vorhanden sind, die keine entsprechende Störung aufweisen.

**Die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse wird als deutlich unter-durchschnittlich bewertet.**

### Avifauna

Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines einzelnen, randlich stehenden Laubbaumes keine Gehölz-Strukturen vorhanden, die von Hecken-, Gebüsch- oder Baumbrütern als Nistplatz genutzt werden könnten. Dieser einzelne Baum sowie die beiden Laubbäume auf der angrenzenden Fläche befinden sich so nahe der Feldstraße, dass davon auszugehen ist, dass die Störungen durch den Verkehr nur sehr störungstoleranten Arten wie z.B. der Ringeltaube (*Columba palumbus*), der Singdrossel (*Turdus philomelos*) oder der Amsel (*Turdus merula*) eine Brut erlauben. Alle genannten Arten besitzen im sehr kleinräumig durch Hecken und Gehölze gegliederten Umland des Plangebietes jedoch eine Vielzahl von weniger störungsanfälligen Brutmöglichkeiten. Daher ist selbst bei diesen Arten nicht mit einer Nutzung der drei Bäume zu rechnen.

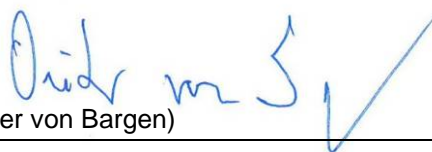
Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet potentiell Nistmöglichkeiten für Offenboden-Brüter unter den Vögeln wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder der Schafstelze (*Motacilla flava*) Möglichkeiten für eine Brut. Beide genannten Arten sind jedoch sehr stör anfällig. Daher ist auch hier davon auszugehen, dass keine der beiden Arten das strassennahe Plangebiet als Brutplatz nutzt. Hinzu kommt auch für diese Arten die große Anzahl deutlich weniger gestörter Nistmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes.

Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*) können das Plangebiet als Nahrungshabitat sowie als Fläche zum Führen der Jungen nutzen. In der Nähe des Plangebietes finden sich jedoch so gut wie keine Strukturen (Ackerbrachen, Sommergetreide, ungemähte Raine), die von den beiden Arten als Bruthabitat genutzt werden könnten. Daher ist auch eine Nutzung der Fläche zum Führen der Jungen sehr unwahrscheinlich. Da die Planfläche selbst ebenfalls erst im Frühjahr bepflanzt wird, ist sie als Bruthabitat für beide Arten ungeeignet.

**Die Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna wird als unter-durchschnittlich bewertet.**

Ottersberg, den 13.04.2018

(Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga)



### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante ergänzende Bebauung bewirkt durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Böden den Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Mit der Baugebieteserweiterung werden erhebliche Veränderungen erfolgen, es besteht aber auch die Chance zur Aufwertung der entstehenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

In der Stellungnahme vom 24.08.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gibt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven folgenden Hinweis:

"Durch die Umsetzung der Planung mit Verschiebung des Siedlungsrandes in das Offenland und Entstehung neuer Vertikalstrukturen geht potenziell vorhandener Lebensraum für Brutvögel des Offenlandes (Feldlerche, gefährdet) angrenzend zum Plangebiet verloren. Bei einer worst-case Annahme (ohne

Kartierung) wäre dieser Verlust überschlüssig zu kompensieren (vgl. BREUER 2014 "Zur Frage von Ackerbrutvogelerfassungen bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben"). Bei den Ausführungen zur Betroffenheit von Brutvögeln ist dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt. Hinzu kommt, dass das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB ohne erforderlichen Ausgleich geführt wird, so dass von einer unzureichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßgaben auszugehen ist.

Sollte an dem §13b BauGB-Verfahren unverändert und ohne Ausgleich festgehalten werden, ist im gesamten Wirkraum des Vorhabens durch eine Brutvogelerfassung nach Standarderfassungsmethode (in der nächsten Brutperiode) nachzuweisen, ob Betroffenheiten und ggf. Revierversluste durch die Planung resultieren."

Die Gemeinde veranlasst eine Brutvogelerfassung nach Standarderfassungsmethode im gesamten Wirkraum des Vorhabens in der nächsten Brutperiode. Sollten Brutvögel, wie z.B. die Feldlerche, angegriffen, wird ein entsprechende Kompensation vorgesehen.

### 6.2.1.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden nur intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, die keine geeigneten Standorte für geschützte Pflanzenarten darstellen. Für Fledermäuse und für die Avifauna weist das Plangebiet eine deutlich unterdurchschnittliche bzw. unterdurchschnittliche Bedeutung auf.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Es werden mit der Bauleitplanung keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen.

## 6.2.2 Schutzgut Boden

### Bestand und Vorbelastungen

Für das Plangebiet sind dem NIBIS-Kartenserver des LBEG, Hannover, folgende Angaben zu entnehmen:

anstehender Boden:	Bodentyp: Pseudogley- Braunerde Bodentyp: Podsol-Pseudogley
<b>Schutzwürdige Böden</b> (Suchraum)	Plaggenesch - Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit
Gefährdung der Bodenfunktionen durch <b>Bodenverdichtung</b>	gering gefährdet
Standortabhängige <b>Verdichtungsempfindlichkeit</b>	gering
Boden- und Ackerzahl	34,34 - im westlichen Bereich 26,26 (Bodenschätzungskarte)
Ackerbauliches Ertragspotenzial:	gering
Altlasten	keine Angabe
Bodenklasse	5, Schwer lösbar Bodenart
Vorherrschende Bodenklasse DIN 18300 von 0 bis 1m	Bodenklasse: 3, leicht lösbar Bodenart und Bodenklasse: 5, schwer lösbar Bodenart
landwirtschaftlichen Ertragspotenzial	Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit): gering

In der Stellungnahme des LBEG vom 13.08.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden weitere Hinweise gegeben: "Im Untergrund des Planungsgebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung sind daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht erforderlich.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im überwiegenden Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen."

In der Stellungnahme vom 24.08.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gibt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven folgenden Hinweis:

"Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich nach Angaben des LBEG (2018; <http://nibis.lbeg.de>) um einen Plaggenesch (-Boden) mit kulturgeschichtlicher Bedeutung und damit besonderer Schutzwürdigkeit. Zu den besonders schutzwürdigen Böden zählen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Beeinträchtigungen dieser Böden bzw. Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG)."

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind allerdings bereits flächendeckend verändert, insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, so dass sie diese Funktion nicht mehr erfüllen.

Hinsichtlich der Notwendigkeit einer Inanspruchnahme der überplanten Flächen wird auf die Begründung in Kapitel 3 und 6.1.3 verwiesen.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Oberbodenabtrag und Flächenversiegelung verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt (u. a. als Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Pufferfunktionen). Seine wesentliche Aufgabe im Stoffhaushalt der Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren.

Die Beeinträchtigungen durch Überbauung bzw. Versiegelung sind als erheblich einzustufen.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,2 bzw. 0,25 eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Als angemessene Grundstücksgrößen sind ca. 700 bis ca. 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen, in Anlehnung an die Grundstücksgrößen der westlich gelegenen Wohngebiete. Aufgrund des Flächenzuschnitts können einzelne Grundstücke etwas größer ausfallen. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt eine verdichtete Bebauung.

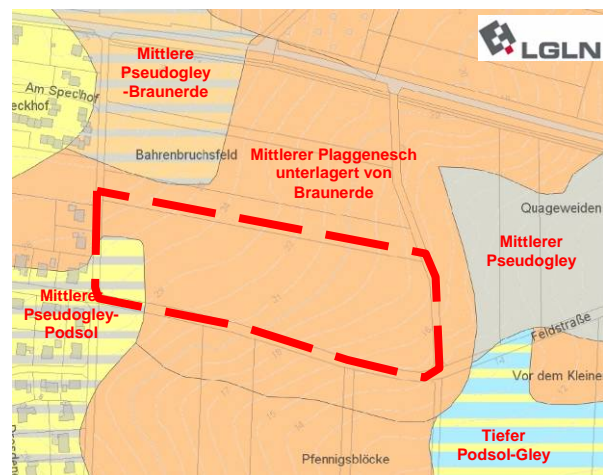
Die Geländeoberfläche weist innerhalb des Plangebietes einen Höhenunterschied von ca. 11 m in West-Ost-Richtung und ca. 3 m in Nord-Süd-Richtung auf. In der folgenden Tabelle werden vergleichbare, bereits bebauten Bereiche in Lamstedt und die den Höhenunterschieden im Plangebiet dargestellt.

Standort	Geländehöhen mNN	Höhenunterschied gesamt in m (ca.-Angaben)	Höhenunterschied je m (ca.-Angaben)
Zu den Wohlblöcken - Farnweg 15, am Wendehammer	von 32 mNN auf 22 mNN bis	10 m auf 310 m	1 m auf 31 m
Auf dem hohen Rade Nr. 4 bis 10:	von 30 mNN auf 24 mNN	6 m auf ca. 117 m	1 m auf 19,5 m
Plangebiet Nr. 70 "Pfennigblöcke"	von 26 mNN auf 15 mNN	11 m auf ca. 340 m	1 m auf 31 m

**Tab. 1: Gegenüberstellung Plangebiete mit Höhenunterschiede**

In den vergleichbaren, bereits bebauten Wohnbauflächen sind der Gemeinde keine Probleme aufgrund des Höhenunterschiedes bekannt.

Das Plangebiet wird entlang der Südseite von einer Baumreihe und ergänzenden Wallhecken mit Gehölzbestand an der Süd- und Ostseite sowie einer Gehölzreihe entlang der Nordseite eingegrünt, so



**Abb. 4: Bodenkarte**  
ohne Maßstab / Quelle: LGLN

dass keine das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflussende Geländemodellierungen erwartet werden.

Aus Gründen des Bodenschutzes sollte bei allen Bau- und Abgrabungsarbeiten der Oberboden entsprechend der DIN 18915 vom Unterboden getrennt abgetragen, fachgerecht gelagert und vorrangig im Gebiet einer wieder verwendet werden.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 6.1.3 der Begründung verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist.

Flächen mit hohem oder sehr hohem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sind nicht betroffen.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet.

### 6.2.3 Wasser

#### Bestand und Vorbelastungen - Grundwasser

Der NIBIS-Kartenserver des LBEG Hannover gibt folgende Informationen für das Schutzgut Grundwasser:

Grundwasserneubildungsraten	201-250 mm/a
Durchlässigkeit der oberflächennahen Böden	gering
Lage der Grundwasseroberfläche	10 bis 15 m unter GOF - Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 5 m unter der Geländeoberfläche (Jacobsen, Jens-Peter, Dr. (05.03.2018). Bodengutachten Pfennigsblöcke)
<u>Schutzpotential</u> gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers	hoch

Für das Grundwasser liegt im Plangebiet keine besondere Wertigkeit vor.

#### Bestand und Vorbelastungen - Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die weitere Verminderung der anfallenden Niederschlagswasser durch die zusätzliche Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Als Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahme ist die Versickerung von unschädlichen Oberflächenwasser möglich und es die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Für das Schutzgut Wasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 6.2.4 Schutzgut Fläche

#### Bestand und Vorbelastungen

Die Flächennutzungen können in unterschiedlichen Eingriffstypen „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme für den Betrachtungsrelevanten Bereich (SO 1b) insgesamt 4.523 m<sup>2</sup>. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Intensivgrünland.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Insgesamt führt die Planung zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Während der Bauphase werden temporär Flächen für die Arbeits- und Lagerflächen benötigt, die jedoch nach Bauende wieder hergerichtet werden.

Von dem insgesamt ca. 3,4 ha großen Plangebiet werden ca. 3.300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und max. 9.940 m<sup>2</sup> Wohnbebauung dauerhaft überbaut bzw. versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden zu Garten-, Gehölz- und Spielplatzflächen und Flächen für die Regenrückhaltung umgewandelt.

## 6.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

### Bestand und Vorbelastungen

Das Klima der Stader Geest ist durch die Meeresnähe im Wesentlichen ozeanisch geprägt. Deutlich zeigt sich dies in den kühlen, regenreichen Sommern mit Temperaturen um 16,5-17°C im Juli und den milden Wintern mit Temperaturen um 0,5°C im Januar. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8°C, die Jahresschwankung wird aufgrund des maritimen Einflusses mit 16,0 bis 16,5°C angegeben. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt im Mittel 700-780 mm.

Das Plangebiet befindet sich im Freilandklima der Geest (Textkarte 3-26 LRP CUX 2000).

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung und Bebauung wird eine Auswirkung auf das Kleinklima zu erwarten sein, da sich lokal bzw. kleinflächig die Verdunstung verringern und die Luft erwärmen wird.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

## 6.2.6 Schutzgut Landschaft

### Bestand und Vorbelastungen

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird geprägt durch die Lage des Plangebietes an einem Abhangbereiches der Geest zur östlich angrenzenden Osteniederung / Ostemarsch und den entlang der Straßen verlaufenden Baumreihen und geschützten Wallhecken (an der L116) mit dominanten Großbäumen.

Die vorhandenen Wohngebäude entlang der Bürgermeister-Söhl-Straße und der Straße "Am Speckhof" sind kaum eingegrünt und sind aufgrund der erhöhten Lage weithin sichtbar.

auf Nach der Karte "Charakterisierung und Bewertung des Landschaftsbildes" (Stand April 2013), die im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Cuxhaven erarbeitet wurde, wird diesem Gebiet eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV) für das Landschaftsbild zugemessen.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Überplanung für weitere Wohnbauflächen an dieser Stelle zwar als nachhaltige Beeinträchtigung eingeschätzt, jedoch wird sich diese aufgrund der umgebenden Grünstruktur und der vorgesehen Eingrünung nur im näheren Umkreis auswirken.

Derzeit gibt es in Lamstedt keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen. Weiteres Entwicklungspotenzial für den östlichen/ südöstlichen Ortsrand von Lamstedt wird gesehen.

Für einen Mindestbesatz mit Bäumen und Gehölzen wurde eine Festsetzung aufgenommen, um ergänzend zur Eingrünung des Plangebietes eine Mindest-Durchgrünung der neuen Bebauung zu erreichen.

## 6.2.7 Schutzgut Mensch

### Bestand und Vorbelastungen

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsrandlage mit den normalen Geräuschen und Gerüchen. Daneben ist von Immissionen in Form von Geruch, Lärm oder Staub von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Erholungsfunktionen aus.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung werden Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub während der Bauphase) zu erwarten sein.

Nach dem Immissionsgutachten „Zur Einwirkungen von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lamstedt auf den Bebauungsplan Nr. 70 „Pfennigsblöcke in Lamstedt“ (01.03.2018) stehen aus Sicht der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Landwirtschaft, Bremerförde, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 keine Gründe entgegen (vgl. Kap. 3, Seite 4). Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist vor Ort nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

## **6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand und Vorbelastungen**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aus Sicht der Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, dass damit zu rechnen ist, im geplanten Geltungsbereich Bodendenkmale anzutreffen. Die Samtgemeinde veranlasste daraufhin in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege entsprechende Probegrabungen, die im März dieses Jahres durchgeführt wurden.

Es wurden hierbei keine Anzeichen auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gefunden.

### **Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Bei Bodenarbeiten ist allgemein damit zu rechnen, auf Bodendenkmale zu treffen. Daher wird im Bebauungsplan ein nachrichtlicher Hinweis der "Archäologischen Denkmalpflege" aufgenommen (s. Kap. 8 Nachrichtliche Hinweise).

## **6.2.9 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

### **Bestand und Vorbelastungen**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung einschlägiger Sicherheitsvorschriften sind keine bleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

## **6.2.10 Wechselwirkungen**

Die gemäß BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes - den Schutzgütern - ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge - ein Ökosystem.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung und Reinigung von Niederschlagswasser zählt. Durch die Versiegelung erhöht sich zudem der Oberflächenabfluss.

Die zusätzlichen Wärme-, Staub- und Gasemissionen u. a. aus der Beheizung der Gebäude haben eher nur kleinräumige Auswirkungen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet wird aufgrund der geringen Größe der Erweiterung nicht erwartet.

## **6.3 Prognose**

### **6.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die Überplanung ist weiterhin von einer intensiven Nutzung der Flächen auszugehen.

### **6.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine ergänzende Bebauung von heute landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die ergänzende Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen, dem damit verbundenen leicht erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.



Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

<b>Schutzgut</b>	<b>zu erwartende Beeinträchtigung</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	- durch Überbauung, Versiegelung bzw. Umwandlung von Vegetationsflächen - Verlust von Teillebensräumen auf Acker- und Grünlandböden - Wallheckendurchbrüche für Zufahrten <b>erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Boden	- zusätzliche Versiegelungen von Grund und Boden durch geplante Gebäude und Befestigungen und teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und -verdichtung): <b>erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Wasser	Die zusätzliche Versiegelung bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verlust von Oberflächenwasserretention. Vorgesehen wird eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Daher wird ausgegangen von: <b>keinen erheblichen Beeinträchtigungen</b>
Klima/ Luft	- Durch die Umnutzung der derzeitig unbebauten, überwiegend intensiv genutzten Flächen werden nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft erwartet mit: <b>keinen erheblichen Beeinträchtigungen</b>
Landschaft/ Erholung/ Mensch	- Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Beplanung des Abhangbereiches zur Oste als nachhaltige und massive Beeinträchtigung eingeschätzt. Da die heute vorhandene Blickbeziehung in die Osteniederung durch eine vorgenommene Aufforstung in Zukunft zu einem Teil verschattet sein wird, wurde auf eine Vorgabe für eine zusätzliche Eingrünung der entstehenden Bauflächen verzichtet. Vorgegeben wird eine Mindestdurchgrünung auf den Baugrundstücken. Dennoch ist von Veränderungen auszugehen mit: <b>nachhaltigen, massiven Beeinträchtigungen</b>
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Im Plangebiet sind keine Vorkommen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde bekannt. Allgemein ist bei Bodenarbeiten damit zu rechnen, auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu treffen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen kann von Vorbelastungen ausgegangen werden: <b>keine erhebliche Beeinträchtigungen</b>

## 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

### 6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Durch folgende Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen zu erwartende Beeinträchtigungen minimiert werden (s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes):

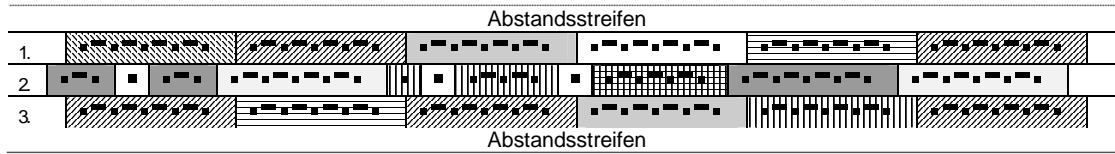
- V1 Wahl einer angepassten GRZ.
- V2 Höhenbeschränkung entstehender Gebäude.
- V3 Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken und Anlage eines Regenrückhaltebeckens.
- V 3 Schutz und Erhalt eines vorhandenen markanten Einzelbaums, U.a. durch einen Verlauf der Baugrenze außerhalb der gemessenen Baumkrone.
- V 3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung des Baugebietes. Mit diesen Pflanzgeboten soll die Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild gestärkt werden.

Mit folgenden Maßnahmen sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden bzw. abmildern:

**A1 Pflanzung eines Gehölzstreifens entlang der Nordseite des Plangebietes**

**PFLANZSCHEMA - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 3- REIHIG**  
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,  
Schemabreite ca. .5,0 m



**LEGENDE**

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuss		Hundsrose
	Weißdorn		Eberesche
	Schlehe		Wildapfel/ Wildbirne
	Salweide		

Pflanzqualität:	Bäume: 2xv. Heister, H = 200 - 250 - 300 cm	Pflanzenabstand:	ca. 1,2 x 1,2 m
	Sträucher: 2xv. H = 60 - 100 - 150 cm	Gehölzgruppen:	in der Regel je Gruppe 4 bis 15 Gehölze

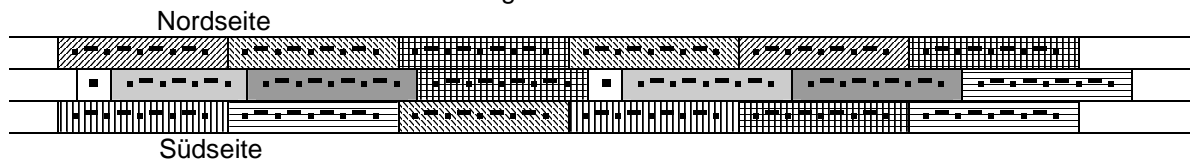
An der Ost- und Südseite des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Wallhecke zur Einfriedung der Grundstücke mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die neu zu erstellende Wallhecke ist mit einer Wallfußbreite von max. 2,6 m und einer Endhöhe von ca. 1,0 m anzulegen und mit einer dreireihigen Pflanzung gemäß Pflanzschema bzw. Pflanzenliste möglichst im Herbst, zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung ist eine Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) und eine Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden) sowie eine Erfolgskontrolle zum Ende der Vegetationsperiode (September) vorzusehen.

**Pflanzschema Wallhecke - 3-reihig**

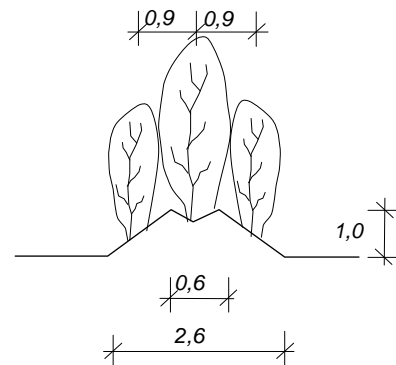
UNMAßSTÄBLICH Schemalänge ca. 36 m



**LEGENDE**

	Stiel-Eiche		Haselnuss
	Weißdorn		Faulbaum
	Hundsrose		Hainbuche
	Schlehe		Eberesche

Pflanzqualität:	Bäume: 2 x v. Heister, 200 - 250 - 300 cm
	Sträucher: H = 60 - 100 - 150 cm
Pflanzenabstand:	zwischen den Reihen ca. 0,9 m
	in der Reihe ca. 1,2 m
Gehölzgruppen:	je Gruppe 4 bis 15 Gehölze



**Abb. 5: Aufbau einer Wallhecke (Querschnitt)**

## 6.5 Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine veränderte Nutzung geschaffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 b BauGB angewendet werden.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 7 Infrastruktur

Alle Maßnahmen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden Bereichen vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Samtgemeinde Börde Lamstedt angeschlossen.

### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken verrieselt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird als ausreichend möglich erachtet. Zusätzlich ist zurzeit ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die Notwendigkeit wird sich im weiteren Verfahren nach Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zeigen.

Das Bodengutachten/ Baugrunduntersuchung wurde erstellt und eine Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt.

### Elt-, Gas- und Wasserversorgung

Der Anschluss an die vorhandenen Netze ist vorhanden.

### Löschwasserversorgung

Für die Bebauung mit Einfamilienhäusern wird auf Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als anerkannte Regel der Technik die Vorhaltung einer Mindestversorgung mit Löschwasser im Umfang von 800 ltr/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden als ausreichend angesehen und von der Samtgemeinde in diesem Umfang bis zum Beginn einer Bebauung mit Wohnhäusern sichergestellt.

### Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Sperrmülls aus dem Plangebiet erfolgt im Auftrage des Landkreises Cuxhaven durch ein Müllabfuhrunternehmen.

## 8 Nachrichtliche Hinweise:

### - Altablagerungen:

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

**- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aus Sicht der Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, dass damit zu rechnen ist, im geplanten Geltungsbereich Bodendenkmale anzutreffen. Die Samtgemeinde veranlasste daraufhin in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege entsprechende Probegrabungen.

Es wurden hierbei keine Anzeichen auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gefunden.

**- Landwirtschaft:**

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen. Die Geruchsemissionen sind typisch und ortsüblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

**- aus wasserwirtschaftlicher Sicht:**

Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Sickerschächte oder Drainagestränge, sind nur dann möglich, wenn Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o. ä. behandelt werden.

**- nachrichtlicher Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

---

Samtgemeindebürgermeister