

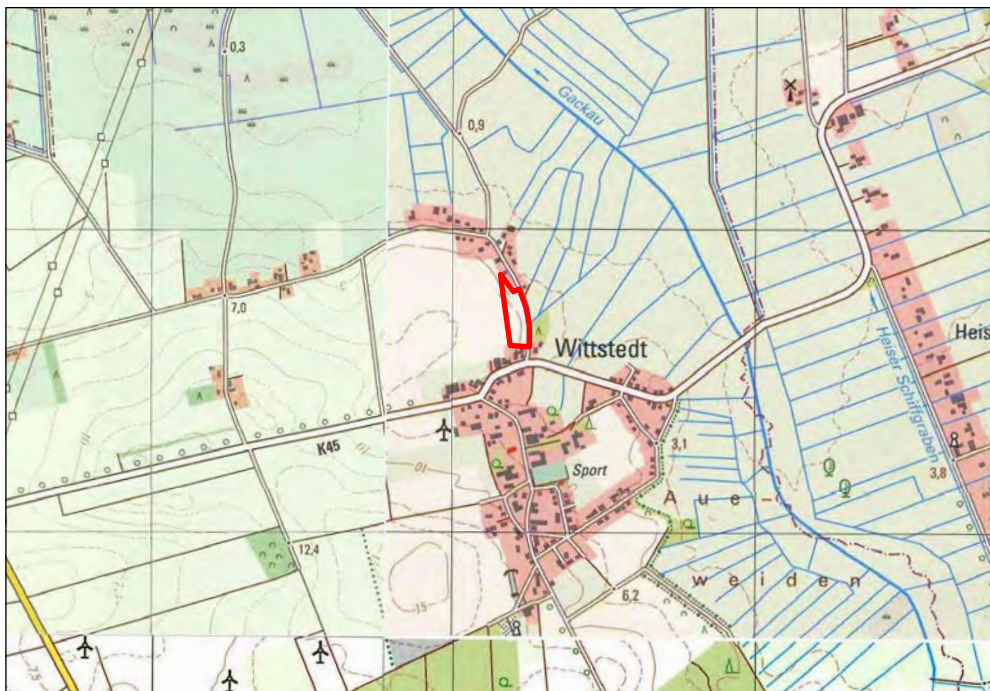
Gemeinde Hagen im Bremischen

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 18

„Markenmoor“

Ortschaft Bramstedt - Ortsteil Wittstedt



Kartengrundlage TK25

© 2021 LGLN

Begründung

Entwurf

Stand 23.01.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	5
3	Kommunaler Planungsrahmen	9
3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4	Bestand und Rahmenbedingungen	10
4.1	Räumliche Lage und Umgebung	10
4.2	Zustand des Plangebietes	10
4.3	Soziale Infrastruktur	10
4.4	Verkehr und ÖPNV	11
4.5	Technische Ver- und Entsorgung	11
4.6	Baugrund und Niederschlagswasser	12
5	Planung	15
5.1	Städtebauliches Konzept	15
5.2	Verkehrliche Erschließung	16
5.3	Festsetzungen des B-Planes	17
6	Auswirkungen der Planung	22
6.1	Natur und Landschaft	22
6.2	Artenschutzrechtliche Untersuchung	22
6.3	Verkehr und Verkehrslärm	25
6.4	Belange der Landwirtschaft	25
7	Sonstiges	26
7.1	Ver- und Entsorgung	26
7.2	Städtebauliche Werte	27
7.3	Umsetzung der Planung und Kosten	27
7.4	Rechtsgrundlagen	28

Anlagen

- 1 Städtebauliches Konzept
- 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- 3 Baugrunduntersuchung
- 4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Die Gemeinde Hagen im Bremischen beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich des Ortsteils Wittstedt der Ortschaft Bramstedt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für eingeschossige Einfamilienhäuser zu entwickeln. Damit reagiert die Gemeinde auf die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in Bramstedt und Wittstedt. Dabei zielt diese Entwicklungsmaßnahme vorrangig auf junge Wittstedter und Bramstedter Familien, die in ihrem angestammten sozialen Umfeld bleiben wollen und nicht gezwungen sein sollen, andernorts zu bauen und ihr Leben dort neu zu organisieren. Außerdem wird Wohnbauland auch für Senioren benötigt, die ein nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordenes Haus aufgeben möchten und stattdessen lieber in ein altersgerechtes Wohnhaus umziehen wollen.

(2) Der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes Nr. 18 „Markenmoor“ liegt an der Gemeindestraße Markenmoor und grenzt unmittelbar an den bebauten und bebaubaren Siedlungsbereich von Wittstedt im Süden und an einen Siedlungssplitter im Norden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha mit einem Bauflächenanteil (WA) von ca. 1,15 ha. Zusammen mit der anrechenbaren Grünflächen und einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 0,4 ha. Damit wird die Größenbegrenzung von 10.000 m² gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ eingehalten.

(3) Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 10.12.2020 erfolgt und das Verfahren soll noch vor Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Damit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. 13b BauGB gegeben. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie eine zusammenfassende Erklärung und Eingriffsregelungen.

(4) An der östlichen Plangrenze, parallel zur Straße Markenmoor und innerhalb des Plangebietes, befindet sich eine lückenhafte Wallhecke, deren Erhalt in diesem Verfahren berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden soll. Erschwerend ist dabei, dass der Verlauf der Wallhecke im Norden in das Plangebiet hinein abknickt.

(5) Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung bestehen aufgrund des versickerungsfähigen Bodens und dem tiefen Grundwasserstand keine besonderen Anforderungen. Das anfallende Schmutzwasser soll über Kleinkläranlagen entsorgt werden.

(6) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hagen i. Br. bisher überwiegend nicht als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der FNP muss daher auf dem Berichtigungswege angepasst werden.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2017. Wittstedt ist ein Ortsteil der Ortschaft Bramstedt. Raumordnerisch ist der Ortsteil Wittstedt als Standort ohne spezielle Entwicklungsaufgaben dargestellt.



RROP 2017
(Ausschnitt)

Kartengrundlage

AK5 © 2021 LGLN

(2) Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Plangebiet am Rande innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ (dunkelgelb) und grenzt im Osten an ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie im Norden und im Süden an die bebaubaren Siedlungsbereiche (weiß) von Wittstedt. Außerdem ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP eine Rohrfernleitung für Gas als „überregional bedeutsames Vorranggebiet“ festgelegt (RROP 4.2.1 Energie, allgemein - Abs. 05). Gem. Auskunft der EWE-Netz-GmbH vom 13.12.2021 besteht für diesen Leitungsverlauf jedoch kein Bedarf mehr.

(3) Die raumordnerische Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft im Osten dient auf nachfolgenden Planungsebenen zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen. Im vorliegenden Fall wird aber lediglich eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die unmittelbar an die bebaute Siedlungsstruktur grenzt. Mit der geplanten Entwicklung rückt die bebaubare Siedlungsfläche weiter in den bisher unbebauten Landschaftsraum hinein. Negative Auswirkungen auf besonders zu schützende Bereiche oder Biotope ergeben sich dabei nicht. Die vorhandenen Wallhecken sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen von Natur und Landschaft vereinbar.

(4) Gemäß dem RROP werden Orientierungswerte für den Eigenbedarf an Wohnungen der einzelnen Ortschaften bestimmt. Maßgeblich für Wittstedt ist ein Orientierungswert von ca. 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr, 1.000 Einwohner (EW) und für 10 Jahre. Für Wittstedt mit seiner Einwohnerzahl von 429 EW ergibt sich somit ein Eigenbedarf in Höhe von 6,4 WE bzw. 9,6 WE für 15 Jahre. Für das vorliegende Baugebiet am Markenmoor ist die Entwicklung von 9 Bauplätzen realistisch und Doppelhäuser sind unzulässig. Für Wittstedt sind zwar noch 2 freie potenzielle Bauplätze verzeichnet, stehen aber tatsächlich nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist die Überschreitung des Orientierungswertes als geringfügig und angemessen zu bewerten.

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Hagen existiert nicht. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen.

Boden, Grundwasser und heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

(2) Der Ortsteil Wittstedt liegt im Bereich der naturräumlichen Landschaftseinheit „Hagen-Bokeler Geest“. Das Plangebiet ist teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als Ackerfläche dargestellt. Die Darstellungen des LRP sind aufgrund des Kartenmaßstabes von 1 : 50.000 jedoch sehr ungenau. Tatsächlich besteht das gesamte Plangebiet aus Acker mit einer Wallhecke am östlichen Rand.

(3) Arten und Lebensgemeinschaften

- (LRP Karte I):

Überwiegende Darstellung „Grünland Einsaat [Ga]“; Wertstufe 2:

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: extrem eingeschränkt.



LRP Karte 1
Arten und
Lebensgemeinschaften
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2000 LGLN

(4) Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

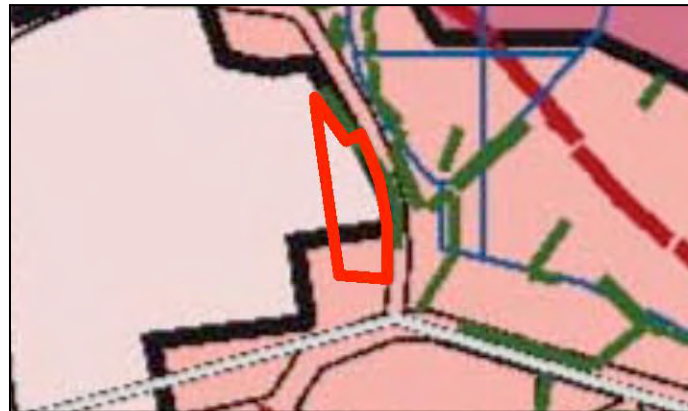
- (LRP Karte II - Stand 2000):



LRP Karte II
Schönheit von Natur und
Landschaft
(Ausschnitt)
Stand 1998

Kartengrundlage
AK5 © 2000 LGLN

- (LRP Karte II neu - Stand 2013):



LRP Karte II
Schönheit von Natur und
Landschaft
(Ausschnitt)
Stand 2013

Kartengrundlage
AK5 © 2013 LGLN

Bewertung der Landschaftsbildeinheiten:

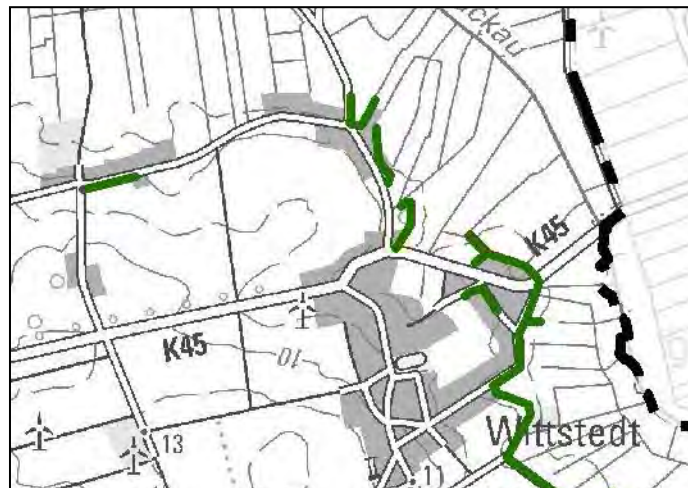
- Wertstufe für das Plangebiet: gering (II)

Die Überschneidung mit dem höher bewerteten Bereich im Osten und im Süden ergibt sich allein aus der Ungenauigkeit der Kartengrundlage im Maßstab 1:50.000 und ist zu vernachlässigen.

Anmerkung:

Im Gegensatz zur Karte „Wallheckenkataster“ (s.u.) ist die Wallhecke an der östlichen Plangrenze in der Karte II nunmehr enthalten und bildet die Grenze zum höher bewerteten Bereich im Osten.

- Karte „Geschützte Landschaftsbestandteile“ - Wallhecken - :



Geschützte
Landschaftsbestandteile
- Wallhecken -
gem. § 22 Abs.3 NAGB-
NatschG

(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2013 LGLN

(4) Boden

- (LRP Karte III):

In der Karte III „Boden - Wichtige Bereiche“ ist der Bereich des Plangebietes als Bodentyp „Braunerde (B)“ mit der Bodenkennzahl 125.1 und als Boden mit hoher Winderosionsempfindlichkeit angegeben. Die Recherche über den NI-BIS-Kartenserver (BUEK50) hat die Angaben als „Podsol-Braunerde“ bestätigt. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist mit „Trockener Eichen-Buchenwald, nachgeordnet Trockener Birken-Eichenwald“ angegeben.



LRP Karte 3
Boden
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2000 LGLN

Anmerkungen: Die Überschneidung mit den Siedlungsbereichen (braun) ergibt sich allein aus der Ungenauigkeit der Kartengrundlage im Maßstab 1:50.000 und ist zu vernachlässigen.

(5) Grundwasser

- (LRP Karte IV):

Nach der Karte IV „Grundwasser - Wichtige Bereiche“ ist der Bereich des Plangebietes für das Schutzgut Grundwasser ohne nennenswerte Bedeutung. Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers wird mit über 20 dm angegeben. Es handelt sich um Böden mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit.



LRP Karte 4
Grundwasser
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2000 LGLN

Anmerkung: Die Überschneidung mit den Siedlungsbereichen (braun) ergibt sich allein aus der Ungenauigkeit der Kartengrundlage im Maßstab 1:50.000 und ist zu vernachlässigen.

(6) Oberflächenwasser

- (LRP Karte V):

Gemäß der Karte V „Oberflächenwasser - Wichtige Bereiche“ ist der Bereich des Plangebietes für das Schutz Oberflächenwasser ohne Bedeutung.

(7) Schutzgebiete und -objekte

- (LRP Karte VI):

In der Karte „Schutzgebiete und -objekte“ sind innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiet/-objekte verzeichnet. Allerdings verläuft die Abgrenzung des im Osten angrenzenden schutzwürdigen Gebietes L-2518-09 auf der Westseite der Gemeindestraße Markenmoor und schließt die vorhandene Wallhecke am Markenmoor teilweise mit ein.



LRP Karte 6
Schutzgebiete und
Objekte
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2000 LGLN

(8) Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

- (LRP Karte VII):

Hinsichtlich der Nutzungen ist das Plangebiet als „Landwirtschaft“ unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen gem. LRP Kap. 7.6 eingestuft. Weitere Anmerkungen sind

- die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers und
- die Neuschaffung von Gehölzstrukturen.



LRP Karte 7
Anforderungen an Nut-
zungen von Natur und
Landschaft
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2013 LGLN

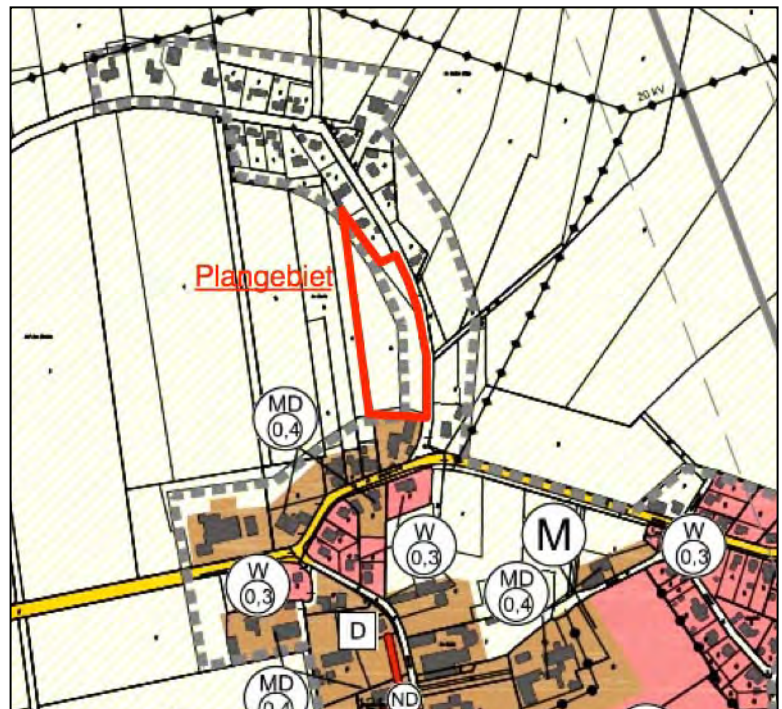
3 Kommunalen Planungsrahmen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

(1) Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hagen aus dem Jahr 2011 ist die gesamte Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) 9a BauGB dargestellt. Außerdem ist der Ortsteil Wittstedt insgesamt als Baufläche gekennzeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

FNP 2011
(Kartenausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2013



(2) Die im B-Plan Nr. 18 getroffene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) weicht von der bisher wirksamen Darstellung des FNP als „Flächen für Landwirtschaft“ ab und macht eine entsprechende Berichtigung des FNP (s. Anlage) gemäß § 13a (2) Satz 2 erforderlich. Damit gilt der B-Plan Nr. 18 gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.

4 Bestand und Rahmenbedingungen

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Markenmoor am nördlichen Rand des Hauptsiedlungsgebietes von Wittstedt und schließt im Norden an einen Siedlungssplitter mit wenigen Wohnhäusern an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft mit ausgedehnten und strukturarmen Ackerflächen. Allgemein ist die Umgebung landwirtschaftlich-dörflich mit einem hohen Anteil an Wohnhäusern geprägt.

(2) Die Gemeindestraße Markenmoor dient hauptsächlich dem allgemeinen landwirtschaftlichen Verkehr und der Erschließung des nördlich gelegenen Siedlungssplitters mit ca. 20 Wohnhäusern. Die Verkehrsmengen sind entsprechend gering. Verkehrszählungen liegen nicht vor und sind nicht erforderlich.

(3) Die Landschaft östlich der Straße Markenmoor wird ebenfalls großflächig landwirtschaftlich genutzt. Im Gegensatz zu den westlichen eher trockenen Ackerflächen liegt im Osten ein eher hohes Grundwasserniveau vor. Demgemäß wird dieser im Osten liegende Landschaftsbereich durch Baum-Strauchhecken und Entwässerungsgräben geprägt und ist raumordnerisch als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt.

4.2 Zustand des Plangebietes

(1) Der weitaus größte Flächenanteil des Plangebietes umfasst eine reine Ackerfläche geringer Wertigkeit. Der östliche Rand des Feldes an der Straße Markenmoor wird durch eine Wallhecke gebildet, deren Verlauf im Norden in das Plangebiet einschwenkt und dadurch im Nordosten eine kleine Restfläche bildet, die ehemals als landwirtschaftliche Lagerfläche (Mieten) genutzt worden ist. Das Gelände steigt in westlicher Richtung durchschnittlich um ca. 1,5 m an, wobei der Bereich der Lagerfläche aber eine leichte Senke bildet, auf der sich u.a. auch invasive Pflanzenarten teilweise massiv ausgebreitet haben, insbesondere der japanische Staudenknöterich.

(2) Die Wallhecke ist teilweise sehr lückenhaft und besteht überwiegend aus Eichen unterschiedlicher Altersgruppen. Außerdem behindern sich zahlreiche Bäume gegenseitig in ihrem Wachstum und es mangelt an Sträuchern. Im nördlichen Abschnitt der Hecke besteht eine größere Lücke, die ursprünglich für eine optionale Gas-Fernleitung freigehalten worden ist, aber aktuell nicht mehr benötigt wird (s.a. Unterkapitel 2.1 „Raumordnung und Landesplanung“). Im Süden endet die Wallhecke an der Hauptzufahrt zur Ackerfläche. Im weiteren Grenzverlauf stehen nur zwei kleinere Einzelgehölze (Weide, Pappeln) ohne begleitende Sträucher, die somit keinen Heckencharakter entfalten können.

4.3 Soziale Infrastruktur

(1) Das Dorf Wittstedt ist ein Ortsteil der 4 km entfernten Ortschaft Bramstedt. Hinsichtlich der Ausstattung mit sozialen Einrichtungen hat Bramstedt für Wittstedt jedoch keine besondere Bedeutung. Vielmehr partizipiert Wittstedt wesentlich an den sozialen Angeboten von der nur 5 km entfernten Ortschaft Hagen mit Sitz der Gemeindeverwaltung.

(2) Für Wittstedt selbst sind fünf soziale Einrichtungen zu nennen. Dabei handelt es sich um den Bürgerverein mit Dorfgemeinschaftshaus, die Freiwillige Feuerwehr sowie drei weitere Vereine (Reitverein; Sportverein; Schützenverein).

(3) In der Ortschaft Hagen sind mehrere Schulen angesiedelt. Zu nennen sind dabei eine Grundschule, eine Haupt- und Realschule, ein Gymnasium und eine Musikschule. Als weitere soziale Einrichtungen sind drei Kindertagesstätten, zwei ambulante Pflegedienste und zwei Seniorenpflegeheime zu nennen. Außerdem gibt es acht Sportvereine, drei Förder- und Schulvereine, eine freiwillige Feuerwehr, ein DRK-Ortsverein sowie ein Heimatverein. Damit ist auch Wittstedt hinreichend mit sozialen Einrichtungen versorgt.

4.4 Verkehr und ÖPNV

(1) Die Bundesstraße B6 (Bremerhaven-Bremen) ist ca. 1,9 km entfernt und auf kurzem Wege über die Kreisstraße erreichbar. Nach weiteren ca. 7 km erreicht man über die B6 und durch Driftsethe die Bundesautobahn A27 (Ausfahrt Driftsethe). Von dort ist Bremerhaven noch ca. 15 km und Bremen ca. 40 km entfernt.

(2) Zu den Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs gehört die Regionalbahn Bremerhaven-Bremen mit den Stationen in Lunestedt in ca. 6 km Entfernung und in Stubben in ca. 7,5 km Entfernung. Außerdem wird Wittstedt durch die Buslinie 531 mit 4 Haltestellen versorgt, darunter eine Haltestelle am Abzweig Markenmoor. Die Haltestelle Abzweig B6 wird zusätzlich von der Linie 530 bedient. Darüberhinaus besteht eine Versorgung mit Sammeltaxis.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

• Trinkwasser

Die Trinkwasser-Versorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde.

• Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Gemäß der "Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) des Wasserverbandes Wesermünde" gilt gem. § 3 (5):

Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch zulassen.

(2) Mit der nachfolgenden Erschließungsplanung ist der Bedarf ggf. erforderlicher Hydranten zu überprüfen. Die nächstgelegenen vorhandenen Unterflurhydranten (DN80) liegen im Kreuzungsbereich K45/Markenmoor und bei Markenmoor Nr. 3.

- **Schmutzwasser**

Im Bereich des Plangebietes besteht keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Schmutzwasser muss daher über private Kleinkläranlagen behandelt und entsorgt werden.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr wird durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven durchgeführt.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die technische Versorgung mit Strom, Gas, mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist komplett neu herzustellen. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

4.6 Baugrund und Niederschlagswasser

(1) Bei dem Gelände im Baugebiet handelt es sich um eine Ackerfläche ohne nennenswerten Höhenunterschiede. Eine Baugrunduntersuchung wurde durch das Erdbaulabor Strube (26209 Sandhausen) im Vorlauf der Planung durchgeführt und die Ergebnisse (s. Anlage 3) wurden mit Stand vom 03.11.2021 vorgelegt.

(2) Für die Untersuchung wurden fünf Kleinrammbohrungen bis max. 5 m unter Gelände abgeteuft und ergaben folgende Erkenntnisse:

Unter einer ca. 0,2 m bis 0,6 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden wurden in zwei Bohrungen in Tiefen zwischen 1,4 m und 2,3 m unter Gelände Geschiebelehme von steifer Konsistenz angetroffen. Darunter folgen bis zur Endteufe schwach schluffige Feinsande. In den weiteren Bohrungen fehlen die Lehmschichten und die Feinsande stehen bereits unter dem Oberboden an. Organoleptische Auffälligkeiten wurden bei den Bohrungen nicht festgestellt. Bei den unterhalb des humosen Oberbodens anstehenden steifen Lehmschichten und Sanden handelt es sich um tragfähige Böden.

(3) Wasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen, so dass auch in der nassen Jahreszeit ein ausreichender Flurabstand gewährleistet ist. Die unterhalb des humosen Oberbodens bzw. der Geschiebelehme anstehenden Feinsande sind ausreichend durchlässig.

- **Empfehlungen für die Gründung**

(4) Hinsichtlich der Gründung der Gebäude und des Umganges mit dem Oberboden sind gutachterliche Empfehlungen formuliert worden, die als solche jedoch baurechtlich nicht bindend sind.

(5) Aufgrund der verschiedenen Bodenverhältnisse, d.h. der unterschiedlichen Verbreitung und Mächtigkeit der Lehmschichten, sollte die Gründung im Einzelfall nachgewiesen werden. Der humose Oberboden ist im Gründungsbereich der geplanten Neubauten vollständig abzuschleifen und durch einen geeigneten Füllsand zu ersetzen. Der Sand ist lagenweise einzubauen und auf min. 98% der einfachen Proctordichte zu verdichten. Sofern in Höhe des Planums noch aufgeweichte Lehmschichten angetroffen werden, sind diese ebenfalls durch Füllsand zu ersetzen. Der Überstand des Sandkoffers muss mindestens der Auskofferungstiefe entsprechen.

(6) Die Sauberkeitsschicht ist aus entsprechend widerstandsfähigem Material herzustellen, um ein Eindringen der Abstandshalter zu vermeiden und eine exakte Lage der Bewehrungsmatten zu gewährleisten. Im Bereich der Sande kann die Gründung auf normalen Sohlplatten und Streifenfundamenten erfolgen. Im Bereich der Geschiebelehme empfiehlt sich ev. eine Gründung auf biegesteifen Sohlplatten, bei denen die umlaufenden Streifenfundamente/Frostschutzschürzen konstruktiv mit den Platten verbunden sind, um die Ränder entsprechend auszusteifen.

- **Versickerung**

(7) In den Bereichen, wo die Sande bereits unterhalb des Oberbodens anstehen, kann die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers über Mulden oder Rigolen erfolgen. Dort wo unterhalb des Oberbodens noch Lehmschichten angetroffen wurden, kann die Versickerung nach Austausch der Lehme (bei geringeren Lehmmächtigkeiten) ebenfalls über Mulden oder Rigolen erfolgen. Bei größeren Lehmmächtigkeiten wäre ev. eine Schachtversickerung möglich.

(8) Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüberhinaus der geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden (*örtliche Bauvorschrift Nr. 6*).

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nicht ungenutzt als „Abfall“ entsorgt werden, sondern ist durch geeignete technische Einrichtungen zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nur verzögert einer geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden. Durch die Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung soll zudem der Trinkwasserbedarf gesenkt werden.

- **Starkregenereignisse**

(9) Hinsichtlich der Nachfrage zur Gefahr von Starkregenereignissen hat der Gutachter die folgende ergänzende Erklärung nachgereicht:

In dem geplanten Neubaugebiet stehen unterhalb des humosen Oberbodens überwiegend schwach schluffige, z.T. mittelsandige Feinsande an, die im Bereich der Bohrungen KRB 1 und KRB 3 bis in Tiefen zwischen 1,4 m und 2,3 m unter Gelände von Geschiebelehmen überdeckt werden. Grundwasser wurde bei den Bohrungen im November 2021 bis 5 m unter Gelände nicht festgestellt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll in den unterlagernden Sanden über Mulden oder Rigolen versickert werden. Bei einer entsprechenden Bemessung der Mulden oder Rigolen sowie durchbrechen der Lehmschichten kann auch die bei einem 10 jährigen Starkregenereignis anfallende Wassermenge sicher in den Sanden verrieselt werden. Es empfiehlt sich das auf den Zufahrtsstraßen anfallende Regenwasser über beidseits der Straßen angeordnete Mulden zu versickern.

(10) Genaue Berechnungen zu Starkregenereignissen hat der Gutachter nicht ausgeführt, da Starkregenereignisse in der Regel zur Bemessung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser in Zusammenhang mit Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall ist der Boden aber als ausreichend versickerungsfähig bestätigt worden und ein Anschluss an einen Regenwasserkanal oder eine Vorflut ist weder erforderlich noch gegeben.

(11) Gemäß § 149 (3) NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (s. Hinweis Nr. 1). Das Niederschlagswasser muss vollständig auf den privaten Grundstücksflächen - einschließlich der Gemeinschaftszufahrten - zur Versickerung gebracht werden.

- **Länderübergreifender Hochwasserschutz (BRPHV)**

(1) Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) in Kraft getreten. Nachfolgende Prüfaufträge wurden berücksichtigt:

I.1.1 (Z) 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.

I.2.1 (Z) 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.

(2) Ergebnisse der Prüfung:

Es konnte kein begründeter Anfangsverdacht erkannt werden und im Gebiet in und auch weiträumig um Wittstedt herum sind keinerlei Hochwasserrisikogebiete feststellbar. Weder auf dem Kartenserver des Landkreises Cuxhaven noch auf dem Kartenserver des NLWKN liegen relevante Informationen zum Hochwasserrisiko in Wittstedt und Umgebung vor. Das NLWKN hat zudem telefonisch bestätigt, dass im Bereich des Plangebiet weder Gefahrengebiete noch Risikogebiete bestehen. Schriftlich hat das NLWKN in seiner Stellungnahme vom 01.06.2022 attestiert, dass seine Belange nicht betroffen sind.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

(1) Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient. Für nicht störende gewerbliche Nutzungen wurde kein Bedarf erkannt. Mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität sind deshalb die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

(2) Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes mit ausschließlich Einfamilienhäusern soll grundsätzlich typisch ländlichen Leitbildern mit symmetrisch geneigten Dächern entsprechen, daneben aber auch neuzeitliche Gebäudetypen erlauben, wie z.B. seniorengerechte eingeschossige Bungalows mit sehr flachen Dachneigungen.

(3) Die Größe der einzelnen Grundstücke soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Für eine optimale Besonnung und räumliche Organisation sollen sich die Hauptaufenthaltsflächen auf den Grundstücke, möglichst nach Süden und/oder Westen orientieren. Insbesondere diese Prämissen wurden dem städtebaulichen Konzept zu Grunde gelegt (s. Anlage 2).

(4) Die vorhandene Wallhecke soll in ihrem Bestand erhalten und möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Lage von zwei erforderlichen Zufahrten wurden demgemäß in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits zu Beginn des Verfahrens im Mai 2021 auf Bereiche beschränkt, in denen keine größeren und gesunden Eichen betroffen sind.

(5) Als Besonderheit knickt der Verlauf der Wallhecke im Norden ab und durchquert das Plangebiet, wobei zwei geplante Wohngrundstücke ebenfalls durchschnitten werden. Die östlich jeweils vor der Wallhecke liegenden Teilflächen dieser Wohngrundstücke sollen für private Stellplätze genutzt werden. Die fußläufige Verbindung zwischen den Stellplätzen und den Wohnhäusern muss dabei durch die Wallhecke hindurch sichergestellt werden. Für das ganz im Norden liegende Wohngrundstück kann dazu ein privater Gehweg durch die Wallhecke hindurch geführt werden, an einer Stelle, an der lediglich ein verkümmerter morscher Baumstumpf zu beseitigen wäre. Für das südlich angrenzende Grundstück kann die Verbindung problemlos durch eine vorhandene große Lücke in der Wallhecke geführt werden.

(6) Zum Schutz der Wallhecke bzw. deren Wurzelbereiche sollen bauliche Anlagen und Versiegelung in einem Streifen privater Grünfläche mit 3 m Breite nicht zulässig sein. Lediglich die Setzung von Zaunpfählen soll erlaubt sein. Darüber hinaus ist die private Anpflanzung weiterer Hecken als Einfriedungen sowie sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Eigeninitiative zu erwarten. Kies- und Schottergärten sollen aber von vornherein nicht zugelassen werden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

(1) Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über zwei private Gemeinschaftszufahrten. Über die südliche Zufahrt sollen insgesamt vier Wohngrundstücke erschlossen werden und obwohl zwei Grundstücke unmittelbar an den Straßenraum grenzen, sollen keine separaten Zufahrt zulässig sein, damit nicht-viele Zufahrten in einem engen Raum zusammengeführt werden und damit das örtliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen würden. Entlang der Wallhecke einschließlich einiger Lücken sind deshalb im Bebauungsplan „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

(2) Über die nördliche Gemeinschaftszufahrt sollen insgesamt fünf Wohngrundstücke erschlossen werden, von denen zwei durch die Wallhecke geteilt werden. Das einzelne Grundstück ganz im Norden wird dabei mittels einer Pfeifenstiel-Erschließung an die Gemeinschaftszufahrt angebunden. Die Gemeinschaftszufahrten sollen mit einer Breite von 5 m auch für den Begegnungsverkehr problemlos geeignet sein. Dagegen kann der „Pfeifenstiel“ für das nördlichste Grundstück auf 4 m oder 3,5 m begrenzt werden.

(3) Für die östlich vor der Wallhecke liegenden Bereiche der Grundstücke ist eine Nutzung für private Stellplätze vorgesehen. Die Verbindung zwischen den Stellplätzen und den Wohnhäusern soll ausschliesslich fussläufig erfolgen. Wie bereits zuvor dargelegt, muss dazu allerdings für das nördliche Grundstück ein verkümmerter morscher Baumstumpf in der Wallhecke beseitigt werden.

(4) Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt künftig von der öffentlichen Straße „Markenmoor“ über zwei jeweils 5,0 m breite privaten Gemeinschaftszufahrten. Um die Erschließung sicherzustellen werden die im Plangebiet liegenden zwei privaten Gemeinschaftszufahrten als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belasteten Fläche festgesetzt.

5.3 Festsetzungen des B-Planes

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- § 9 (1) 1 BauGB -

(1) Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für ein Wohngebiet sowie der Lage in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung werden die Bauflächen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 (6) BauNVO insgesamt nicht zulässig.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an ländlichen Wohngebieten in Randlagen und den ortsüblich nachgefragten Grundstücksgrößen, aber auch an dem zunehmenden Bedarf an seniorengerechten eingeschossigen Häusern ohne ausbaufähiges Dachgeschoss (Bungalows). Aufgrund dieser Bedingungen wird für die Bauflächen eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

(3) Ausgenommen von der baulichen Nutzung sind die Randbereiche neben den vorhandenen Wallhecken. Abgesehen von Zäunen sind dort zum Schutz der Wurzelbereiche keinerlei Nebenanlagen oder Versiegelungen des Bodens zulässig. Diese Randbereiche sind deshalb als „Grünfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „privat“ festgesetzt.

(4) Im Übrigen gilt für sämtliche Bauflächen eine eingeschossige und offene Bauweise unter Beschränkung auf Einzelhäuser (E). Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird dabei auf maximal 2 WE je Einzelhaus beschränkt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

- § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO -

Das durch Baugrenzen definierte Baufeld erlaubt Abstände von 8 m sowohl im Westen zur offenen Landschaft als auch im Süden zum bereits bebauten Siedlungsbereich und ebenso im Osten gegenüber der Straße Markenmoor. Im Bereich der Wallhecke vergrößert sich der Abstand zur Straße auf 11 m. Die baulichen Abstände an den Gemeinschaftszufahrten betragen 2 m. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des jeweils geltenden allgemeinen Baurechts.

- **Lage der Versorgungsleitungen**

- § 9 (1) 13 BauGB -

Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes soll möglichst wenig durch technische Elemente geprägt werden. Versorgungsleitungen sind daher nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können aber im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden (TF 3).

Grünordnung

(§ 9 (1) 15, 20, 25 a/b und § 9 (1a) BauGB)

• Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1) Die Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat“ dienen dem Schutz der angrenzenden geschützten Wallhecken mit ihren Wurzelbereichen. Ihre Breite ist jeweils mit 9 m einschließlich der Wallhecke festgesetzt. Es handelt sich um reine Grün-/Pflanzflächen. Jegliche Versiegelungen, Bodenverfestigungen sonstige bauliche Eingriffe in Boden mit Ausnahme von Zäunen sind unzulässig. Als Teil der Wohngrundstücke sind diese Grünflächen bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen (TF 4.1).

• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (TF 4.2) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächendeckend mit standortheimischen Laubbäumen und/oder Großsträuchern zu bepflanzen und als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene, abgestorbene bzw. abgängige Gehölze sind stets durch neue, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2) Für die Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze nach der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) zu verwenden, wie z.B.:

- Buche (*Fagus sylvatica*),
- Eiche (*Quercus robur*);
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*) und
- Salweide (*Salix caprea*) zu ergänzen.
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*);
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*);
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*);

Als Obstbaum können folgende Wildformen eingebracht werden:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*);
- Wildbirne (*Pyrus pyrausta*);

bei anderen Obstsorten sind vorzugsweise alte regionaltypische Sorten zu verwenden.

(3) Der Pflanzabstand beträgt für Bäume ca. 8,0 m, dazwischen sind Sträucher mindestens 2-reihig mit einem Abstand von ca. 1,5 m zu setzen. Die oben genannten Maßnahmen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und spätestens ab der auf den Einzug (Anmeldedatum) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(4) Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm;

Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60- 80 cm.

- **Erhaltung von bestehenden Wallhecken** (TF 4.3) (§ 9 (1) 25 b BauGB)

(1) Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze und die vorhandenen, im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Wallhecken (Schutzobjekte nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) dauerhaft zu erhalten.

(2) Alle Handlungen am Wall, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind unzulässig. Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Gehölze und außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufläche sind ebenfalls nicht zulässig. Als Wurzelbereich ist der Kronenbereich der vorhandenen Bäume/Gehölze plus die daran angrenzende Fläche von 1,5 m Tiefe zu verstehen.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen ist die Anlage eines in der Planzeichnung gekennzeichneten Fußweges im nördlichen Abschnitt der Wallhecke.

(3) Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

(4) Als standortheimische Laubgehölze für Nach- und Ersatzpflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 genannten Arten zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 NBauO)

1. Anzahl der Stellplätze

(§ 47 NBauO)

Es sind mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können als Stellplatz angerechnet werden. *(s.a. textliche Festsetzung Nr. 2)*

2. Gebäude und Dächer

(§ 84 (3) 1 NBauO)

(1) Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur symmetrische Dachneigungen mit mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.

Davon ausgenommen sind Gründächer, die dauerhaft erhalten bleiben, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

(2) Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal + 10 m.

(3) Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal + 6,5 m.

(4) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) für Hauptgebäude beträgt max. + 0,5 m.

(5) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt Höhe des Geländes am jeweiligen Standort des Bauvorhabens.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(§§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
(s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 1)
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der WA-Flächen, aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

4. Einfriedungen

(§ 84 (3) 3 NBauO)

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder Zäune zulässig. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen max. + 1,5 m. Als Bezugsebene für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

5. Begrünung nicht überbaubarer Gartenflächen

(§ 84 (3) 6 NBauO)

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.
- (2) Kies- und Schotterbeete sind unzulässig.

6. Regenwassermanagement

(§ 9 (1) 16c BauGB - § 84 (3) 8 NBauO)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregen sind geeignete technische Maßnahmen (z.B. Zisternen) in einer Kombination aus Regenrückhaltung und einem zusätzlichen Dauerstau mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ vorzunehmen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung des Gartens zu nutzen und darf darüberhinaus der geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden. (s.a. örtliche Bauvorschrift Nr. 6)

Begründung: Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nicht ungenutzt als „Abfall“ entsorgt werden, sondern ist durch geeignete technische Einrichtungen zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nur verzögert einer geordneten Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden. Durch die Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung soll zudem der Trinkwasserbedarf gesenkt werden.

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. Baumschutzsatzung der Gemeinde Hagen im Bremischen

Auf die Baumschutzsatzung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hagen im Bremischen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

4. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine Luftbilddauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Landschaftseinheit „Hagen-Bokeler Geest“. Da sich das Plangebiet in einer Siedlungslücke befindet und die Siedlung somit nicht weiter in die freie Landschaft hineinwächst, ergeben sich für die Landschaft keine signifikant nachteiligen Auswirkungen. Allerdings verschiebt sich in diesem Bereich das Verhältnis von unbebauter Landschaft zu einem bebauten Siedlungsbereich. Diese Veränderung wird durch die Erhaltung der vorhandenen Wallhecke jedoch abgemildert. Insbesondere die großen Eichen sollen durch einen angemessenen baulichen Abstand von Versiegelungen und Eingriffen in den Boden freigehalten werden.

(2) Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit unvermeidlichen und erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Den flächenmäßig größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelten Bodens durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen in einem Umfang von insgesamt bis zu ca. 0,6 ha dar. Der Boden kann in diesen Bereichen seine natürlichen Regulations-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen. Allerdings handelt es sich hier um Ackerflächen, die aufgrund der Einträge von Düngemittel und Pestiziden vorbelastet sind. Diese Belastung wird zukünftig entfallen und der Boden kann sich erholen. Mit der Versiegelung des Bodens wird auch der Lebensraum für Bodenlebewesen wie Würmer, Kerbtiere, Insekten und diverse Mikroorganismen verkleinert. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Podsol-Braunerde (MSn) mit der Bodenkennzahl 125.1.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

(1) (Aufgrund der allgemein zunehmenden Einschränkung der Lebensräume insbesondere von Arten des Offenlandes, z.B. der Feldlerche, ist es aus Sicht des Naturschutzes geboten, nicht nur die konkret festgestellten, sondern auch die potenziellen Lebensräume von gefährdeten Arten zu beachten (s. NLWKN, GB Landesweiter Naturschutz, 25.02.2014; Anlage 5; Breuer). Dies trifft grundsätzlich auch auf die Ackerflächen des Plangebietes zu, obwohl sie aufgrund der Nähe vertikaler Strukturen (Wallhecke) als potenzieller Lebensraum für die Feldlerche oder andere Ackerbrutarten kaum geeignet erscheinen. Gleichwohl wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für erforderlich gehalten, die von der Sachverständigen Christina Krummel (Loxstedt-Büttel) durchgeführt wurde (Anlage 4). Die Ergebnisse der Untersuchung sind wie folgt beschrieben:

• Ergebnis der Untersuchung

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Lebensräume konzentrieren sich die Untersuchungen auf die Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse. Es sind keine Gewässer auf dem Plangebiet vorhanden. Das Untersuchungsgebiet weist ebenfalls keine Bereiche mit steinigem, wärmespeicherndem Untergrund und Fels- oder Mauerspalten, die unverfugt sind, auf; also Strukturen, die als Lebensraum dienen könnten. Damit sind keine Reptilien zu erwarten.

• Fledermäuse

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurde nach den typischen Lebensraumstrukturen gesucht. Daraus wird die Bewertung der Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse abgeleitet. In den Bäumen sind Quartiere von Fledermäusen möglich, da einige der Eichen vom Stammumfang groß genug sind. Als Sommer- und Winterquartier ist die Baumreihe für Fledermäuse von mittlerer Bedeutung. Als Jagdhabitat kann das Baugrundstück im Bereich der Baumreihe entlang der Straße „Markenmoor“ für die Fledermäuse von mittlerer Bedeutung sein. Die Jagdmöglichkeiten für die Fledermäuse sind im nahen Umfeld allerdings von hoher Bedeutung, da in nördlicher und östlicher Richtung gut strukturierte, alte Baumreihen mit dazwischen liegenden Wiesen vorhanden sind. In westlicher Richtung des Plangebietes sind vorrangig offene Wiesen und Weiden. Zur südlichen und zur nördlichen Seite befinden sich die Siedlung mit den Vorgärten. Somit befinden sich im nahen Umfeld großräumig viele Jagdmöglichkeiten für die Fledermäuse. Mögliche Verbotsstände für das Bauvorhaben ergeben sich jedoch nicht. Auswirkungen von Bautätigkeiten und der nachfolgenden Nutzung der Einfamilienhäuser auf die strengen oder besonders geschützten Arten ergeben sich ebenfalls nicht.

• Vögel (Potenziell möglich vorkommende Brutvögel)

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potentialuntersuchung wurden die Lebensraumanprüche der relevanten Arten mit den vorhandenen Habitat Strukturen und Gegebenheiten abgeglichen. Beispielsweise können Arten, die hauptsächlich in Wäldern und Gewässern vorkommen als Brutvögel generell ausgeschlossen werden. Das in dörflicher Lage zu erwartende Artenspektrum setzt sich aus allgemein verbreiteten Gehölz- oder Höhlenbrütern zusammen. Die Höhlenbrüter sind auf künstliche Nisthilfen in der umliegenden Gegend angewiesen. Es könnten drei Arten vorkommen, die nach der Roten Liste gefährdet sind.

• Artenliste der potenziellen Vogelarten

Art	VNA	Vorkommen im Plangebiet
Haubenlerche,	1	keine
Heidelerche,	V	keine
Feldlerche, <i>Alauda arvensis</i>	3	keine
Amsel, <i>Turdus merula</i>	+	Mb
Elster, <i>Pica pica</i>	+	Mb
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	+	Mb
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	+	Mb
Fasan, <i>Phasianus colchicus</i>	+	Mb
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	+	Mb
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	+	Mb

VNA=Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützte Arten 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, D = Daten defizitär, - = nicht auf der Roten Liste geführt (+) = günstiger Erhaltungszustand, (-) = unzureichender Erhaltungszustand, (---) = ungünstiger Erhaltungszustand (schlecht) Hö = Höhlenbrüter, im Untersuchungsgebiet auf künstliche Nisthilfen angewiesen. Mb=Mögliche Brutvögel, Üf = Überflieger, Ra = Rastvogel.

- **Wirkungen auf Brutvögel**

(1) Bei der Planfläche handelt es sich um ein intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Zum Begehungszeitpunkt, war der Acker frisch gepflügt worden. Es ist keine Lebensraumeignung für besonders oder streng geschützte Arten vorhanden. Die umgebende Bebauung, sowie die große Zahl der Spaziergänger und Hundehalter und die dadurch bedingte Scheuchwirkung macht die an sich offene Ackerfläche ungeeignet für Offenlandbrüter, wie z.B. die Feld- Hauben- oder Heidelerche. Ebenso benötigen Lerchen einen Mindestabstand zu Vertikal-Strukturen, wie Bäume oder Gebäude, von 120 bis zu 200m, der hier nicht gegeben ist.

(2) Feld- Hauben- Heidelerche wurden an dem genannten Begehungstag nicht nachgewiesen und es ist davon auszugehen, dass diese Arten den Acker zur Brutzeit nicht anfliegen werden. Möglich ist ein Anflug im Frühjahr oder Spätherbst, wenn die Ackerfläche brach liegt und die Vögel diese als Zwischenstopp in die Überwinterungsgebiete oder auf den Rückflug in angestammte Brutgebiete nutzen.

(3) Für alle genannten Lerchen sind eine offene Landschaft mit weiträumigen Offenflächen und niedriger und lückenhafter Vegetation, aus Gräsern und Kräutern, für die Brut, zur Nahrungsaufnahme und Früherkennung von Prädatoren ein wichtiges Habitat-Element. Die intensiv genutzte Ackerfläche mit folgender flächendeckenden Maisanbau scheidet hier als Bruthabitat für die genannten Vogelarten aus.

(4) In der Regel können die in der dargestellten Tabelle (Seite 22) aufgeführten Arten weit verbreitete Habitate besiedeln und somit auf geeignete Lebensräume in der umliegenden Gegend, also außerhalb des Baurundstückes, ausweichen. Aufgrund der Lage des Baugrundstückes in der Siedlungsfläche und der angrenzenden Wallhecke ist anzunehmen, dass nur weit verbreitete Gehölzbrüter in der Umgebung vorhanden sind, sodass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

(5) In den Eichen befinden sich auch keine Großnester oder alte Brutstätten von Vögeln. Die Konflikttanalyse hinsichtlich der Brutvogelvorkommen, hier im Dorf, schließt im Vorfeld Bruthabitate wertgebender Vogelarten aufgrund der Vorbelastung, wie Unruhe, Anwesenheit von Menschen und Prädatoren aus.

(6) Es müssen in der Wallhecke lediglich zwei Bäume für Zufahrten gefällt werden. Ansonsten werden die Gehölze innerhalb dieser Baumreihe nicht entfernt. Im Gegenzug werden Gärten und Ziergrünanlagen geschaffen, die langfristig neue Lebensräume für Gehölzbrüter bieten.

- **Zusammenfassende Beurteilung** (Verbotsbestand § 44 (1) BNatSchG)

Die Ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Arten werden durch das Planungsvorhaben nicht zerstört oder beeinträchtigt oder geschützte Arten gar getötet werden. Es liegen keine Hinweise auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten durch streng geschützte Arten vor.

6.3 Verkehr und Verkehrslärm

(1) Der zukünftige Ziel- und Quellverkehr aus dem geplanten Wohngebiet muss über die Gemeindestraße Markenmoor zur Kreisstraße geführt werden, die Wittstedt als Hauptstraße durchquert und in einer Entfernung von ca. 60 m südlich des Plangebietes verläuft.

(2) Die im Markenmoor vorhandene Fahrbahn wird als Mischverkehrsfläche genutzt und hat eine Breite von 3 - 3,5 m mit großzügigen Seitenstreifen. Der vorhandene Durchgangsverkehr ist zugleich der Ziel- und Quellverkehr aus dem nördlich angrenzenden Siedlungssplitter mit ca. 20 Wohnhäusern. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnhäuser auf ca. 30 Wohnhäuser. Unter Berücksichtigung von ca. 3 Einliegerwohnungen ergeben sich voraussichtlich insgesamt 33 Wohneinheiten (WE). Dabei sind für jede Wohneinheit täglich 6 An-/Abfahrten zum Arbeitsplatz, zum Einkauf und zu Freizeitaktivitäten anzunehmen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 198 Kfz/24 Std.

(3) Aufgrund der sehr geringen Verkehrsdichte wurde keine gutachterliche Untersuchung zum Verkehr und zum Lärmschutz veranlasst und ist auch nicht erforderlich. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Gesundheit der Bewohner zu befürchten

6.4 Belange der Landwirtschaft

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens werden ca. 1 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche liegt für die Landwirtschaft jedoch ein eher ungünstiges Verhältnis von Aufwand und Ertrag vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der Inanspruchnahme des Plangebietes eine geringere Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange entsteht als bei einer alternativen Bebauung auf einer ertragreicheren Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches. Die in diesem Areal aktiven landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens in ihrer Entwicklung nicht behindert oder erheblich beeinträchtigt.

(2) Den Anforderungen des § 1a (2) BauGB wird entsprochen. Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Das Maß der Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und ist dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen in Wittstedt angemessen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden berücksichtigt (s. Unterkapitel 2.1 Abs. 4).

7 Sonstiges

7.1 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Löschwasser**

(1) Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 3 (5) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (NKomVG) nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch zulassen.

- **Schmutzwasser**

Wittstedt ist noch nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung ist kurzfristig auch nicht zu erwarten. Die Entsorgung des Schmutzwassers muss daher im Bereich des Plangebietes über Kleinkläranlagen erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde ein Boden- und Verrieselungsgutachten beauftragt, in dem die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Kleinkläranlagen als gegeben bestätigt wird.

- **Niederschlagswasser**

Das o.g. Boden- und Verrieselungsgutachten (s. Anlage 3) attestiert dem vorhandenen Boden in seinem bisherigen unversiegelten Zustand eine ausreichende Versickerungsfähigkeit. Mit der zukünftigen Versiegelung größerer Teilflächen kann es jedoch erforderlich werden, das anfallende Regenwasser über geeignete Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen zu speichern und verzögert weiterzuleiten. Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässersystem des Unterhaltungsverbandes ist nur gedrosselt mit max. 1,0 l/s*ha zulässig.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Wittstedt wird durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven durchgeführt.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die technische Versorgung mit Strom, Gas, mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist komplett neu herzustellen.

7.2 Städtebauliche Werte

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen und deren gemäß § 19 (4) BauNVO zulässiger Überschreitung um bis zu 50 % ergeben sich für den Geltungsbereich des B-Planes die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die privaten Grünflächen bei der Bemessung der Grundflächen und deren zulässiger Überschreitung von bis 50 % jeweils mit zu berücksichtigen ist. Die Versiegelung ist jedoch insgesamt nur im Bereich der WA-Flächen zulässig.

Städtebauliche Werte			
Flächen	m²	%	GR m²
Nettobauland WA - GRZ 0,3	11.485	86	3.446
Grün mit Gehölzen - GRZ 0,3	1.864	14	559
Nettobauland gesamt - GRZ 0,3	13.349	100	4.005
Versiegelung 50% Überschreitung		50	2.002
Versiegelung max. gesamt			6.007

7.3 Umsetzung der Planung und Kosten

- **Bodenordnung**

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Entwicklungsträgers. Die zweckdienliche Parzellierung ist ohne weiteres möglich.

- **Kosten**

Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden durch den Entwicklungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten an.

7.4 Rechtsgrundlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ in Verbindung mit § 13 a BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes Hagen i.Br. auf dem Wege der Berichtigung (s. Anlage 2). Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) ; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GFBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen
in der Sitzung am beschlossen.

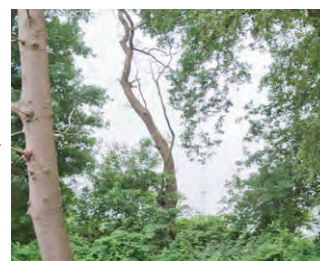
Hagen im Bremischen, den
(Der Bürgermeister)



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 18 „Markenmoor“ der Gemeinde Hagen im Bremischen

Das Untersuchungsgebiet erlaubt realistisch die Zerlegung in ein Wohngebiet mit 9 Baugrundstücken für Einzelhäuser. Für die Erschließung der Grundstücke sind mindestens 2 Zufahrten als Gemeinschaftszufahrten und mindestens 2 direkte private Zugänge erforderlich.

städtebauliches Konzept mit 2 Gemeinschaftszufahrten mit einem Pfeifenstiel im Norden



Vorteile:

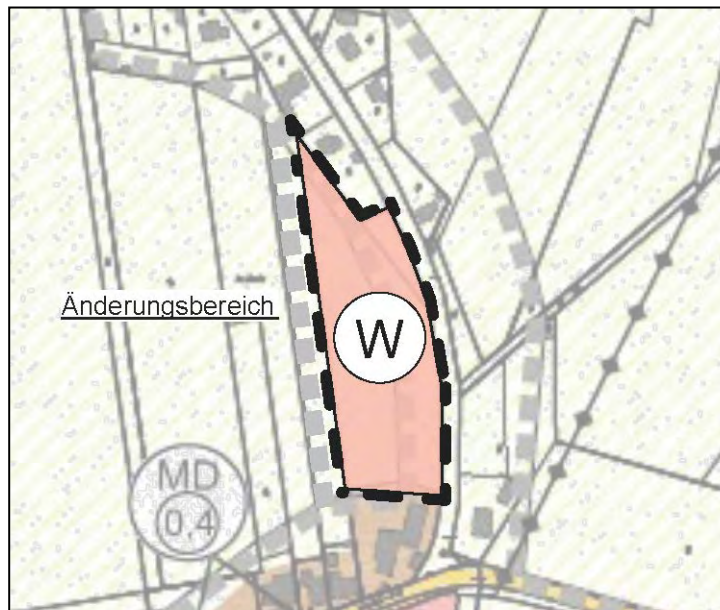
1. Verringerte Größe der Parzelle Nr. 9 im Norden;
2. Vertretbare Eingriffe in die Wallhecke.
3. Minimale Verkehrsflächen;
4. Vermeidung sehr langer Gemeinschaftszufahrten;
5. Geringe Flächenversiegelung
- 6 nur ein Pfeifenstielgrundstück;
7. Ausgewogene Parzellengrößen zumindest für 8 Parzellen.

Nachteile:

1. Ungünstige Zufahrt / Erschließung für die Parzelle Nr. 9 im Norden;
2. Müllabfuhr nur an der Einfahrt.

Gemeinde Hagen im Bremischen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des B-Planes Nr. 18 „Markenmoor“ Ortschaft Bramstedt - Ortsteil Wittstedt

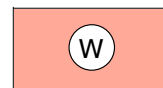
Planzeichnung**M 1 : 5.000**

Kartengrundlage © 2011 LGLN

Planzeichenlegende

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung - (§ 5 (2) 1 BauGB)

Wohnbauflächen
§ 1 (1) 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des
Änderungsbereiches

Der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 18 „Markenmoor“, Ortschaft Bramstedt, Ortsteil Wittstedt, im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Hagen im Bremischen, den

(Der Bürgermeister)