



NABU Bremerhaven-Wesermünde · Grashoffstr. 21a · 27570 Bremerhaven

Stadt Geestland  
Bereich Bauen und Umwelt – Bauverwaltung  
[REDACTED] o.V.i.A.  
Am Markt 8  
27624 Geestland

## Bremerhaven-Wesermünde

**Heike Wierhake-Kattner**

1. Vorsitzende

Tel. 0471 200470  
info@NABU-Bremerhaven.de

Bremerhaven, 20.07.2020

### **Stellungnahme des NABU Bremerhaven-Wesermünde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Östlich Malerwinkel“ in Debstedt**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte [REDACTED],

im Folgenden nimmt der NABU Bremerhaven-Wesermünde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellung zu oben genannter Bauleitplanung:

Der NABU hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die Ausweisung eines Wohngebiets östlich des bestehenden Wohngebiets „Malerwinkel“ in Debstedt, sofern eine städtebauliche Notwendigkeit dazu gegeben ist.

Der NABU weist darauf hin, dass der Geltungsbereich, so wie er im vorliegenden Vorentwurf dargestellt ist, aus Sicht des NABU nicht zulässig ist. Der Geltungsbereich ist aus Sicht des NABU nicht dazu geeignet ist, alle Konflikte zu bewältigen, die sich unmittelbar aus der Umsetzung von Nutzungen ergeben, die durch den B-Plan zulässig werden. Dies betrifft die verkehrliche Erschließung über die Straße „Im Malerwinkel“ und damit unmittelbar verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft. Der NABU weist darauf hin, dass der Geltungsbereich anzupassen ist und daraus folgend eine Berücksichtigung der bislang außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche in der Begründung und dem Umweltbericht zu erfolgen hat.

Der NABU weist darauf hin, dass Wallhecken, auch wenn sie neu angelegt werden, geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. NAGBNatSchG sind.

Der NABU weist darauf hin, dass Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün und zu Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren sind.

Der NABU Bremerhaven-Wesermünde hat folgende Anmerkungen zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung:

#### **NABU Bremerhaven-Wesermünde**

Grashoffstraße 21a  
27570 Bremerhaven  
Telefon 0471 200470  
info@NABU-Bremerhaven.de  
www.NABU-Bremerhaven.de

#### **Spendenkonto**

Weser-Elbe-Sparkasse  
IBAN DE49 2925 0000 0002 8052 78  
BIC BRLADE21BRS

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächnisse an den NABU sind steuerbefreit.

## BAULEITPLANUNG

### Geltungsbereich

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll über die Straße „Im Malerwinkel“ erfolgen. Die Straße „Im Malerwinkel“ endet derzeit am Spielplatz westlich des geplanten Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 224.

Für die Erschließung ist damit der Bau einer Straße zwischen dem derzeitigen Ende der Straße „Im Malerwinkel“ und dem geplanten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 224 auf einer Länge von ca. 50 m notwendig. Die entsprechende Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aus Sicht des NABU ist damit die Erschließung des B-Plans Nr. 224 bauleitplanerisch nicht gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Im Zuge der verkehrlichen Erschließung über die Straße „Im Malerwinkel“ ist eine Versiegelung sowie die Zerstörung von Biotopflächen notwendig. Dies sind unmittelbare Folgen des B-Plans bzw. der durch seine Aufstellung zulässig werdenden Nutzungen. Nach Einschätzung des NABU wäre der B-Plan, wenn er so, wie er als Vorentwurf vorliegt, verabschiedet würde, nichtig. Dazu sei auf folgende Ausführungen in der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg verwiesen:

*„Die Bestimmung des Geltungsbereichs liegt im Ermessen der planaufstellenden Gemeinde. Sie wird dabei jedoch durch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingeschränkt. **Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss so geschnitten sein, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist.** Dies kann dazu führen, dass die Auswirkungen der Planung die Einbeziehung von Flächen erfordern, für die bis zur Aufnahme der Planung für das ‚eigentliche‘ Plangebiet kein städtebaulicher Regelungsbedarf bestand. So kann z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Straßenverbreiterung die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke erforderlich werden, wenn für diese eine Neuordnung der Erschließung notwendig wird. **Die Ausklammerung lösungsbedürftiger Konflikte durch zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.**“<sup>1</sup> (Hervorhebungen durch den NABU)*

*„Von einer konflikt- bzw. auswirkungsbedingten Einbeziehung von Flächen kann abgesehen werden, wenn eine sachgerechte Abwägung aller in die Abwägung einzustellenden Belange auch in anderer Weise gesichert ist. [...] Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf eine nachgeordnete Entscheidungsebene setzt für die Bebauungsplanung die Prüfung voraus, dass der Konflikt überhaupt auf dieser Ebene lösbar ist.“<sup>2</sup>*

Der NABU sieht es daher als erforderlich an, die Fläche zwischen bestehender Straße „Im Malerwinkel“ und dem z.Zt. vorgesehenen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 224 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 224 mit aufzunehmen und als Verkehrsfläche darzustellen. Der Geltungsbereich muss aus Sicht des NABU diese Fläche einbeziehen, da diese im Zuge der Umsetzung der durch den Bebauungsplan

---

<sup>1</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung.

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung.

zulässig werdenden Nutzungen zwangsläufig versiegelt werden muss, was wiederum einen abwägungserheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und daher im B-Plan zu berücksichtigen ist.

Die sich aus einem angepassten Geltungsbereich ergebenden bisher nicht berücksichtigten Konflikte und Auswirkungen auf alle Schutzgüter und Belange sind dementsprechend in der Begründung und dem Umweltbericht darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Wallhecken

#### zu Kapiteln 4.1, 4.2

Der NABU begrüßt die textliche Festsetzung Nr. 3.1 Abs. 1 zur Anlage von Wallhecken zur orts- und landschaftstypischen Einbindung des Baugebiets und Gliederung der Landschaft ausdrücklich.

Es sei darauf hingewiesen, dass Wallhecken, auch wenn sie wie hier neu angelegt werden, gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile sind. Gem. § 14 Abs. 9 Satz 1 NAGBNatSchG sind die Wallhecken in ein Verzeichnis der Naturschutzbehörde einzutragen.

Der NABU bittet darum, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass es sich bei den anzulegenden Wallhecken um geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG handelt und damit die Beseitigung und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen gem. § 22 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 NAGBNatSchG verboten sind.

### Verkehrsbegleitgrün

#### zu Anlagen 1, 2, 3

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzte Fläche am Ende der Straße „Malerwinkel“ ist sowohl im Entwicklungskonzept als auch in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als „Blühwiese“ dargestellt. Der Bebauungsplan weist jedoch keine diesbezügliche Festsetzung auf. Der NABU bittet darum, eine entsprechende textliche Festsetzung zur Entwicklung einer Blühweise durch Ansaat einer regionalen Saatgutmischung und zum dauerhaften Erhalt durch Mahd zu tätigen.

### Dachbegrünung

#### zu Kapiteln 4.1, 4.2

Der NABU begrüßt die textliche Festsetzung Nr. 3.3 zur verpflichtenden Begrünung von Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.D. § 14 BauNVO ausdrücklich.

Der NABU empfiehlt, die Dachbegrünung statt als textliche Festsetzung als örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO zu erlassen und deren Zuwiderhandlung

durch örtliche Bauvorschrift als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen und diese gem. § 30 Abs. 5 BauNVO mit einem Bußgeld zu bewähren.

## **Solaranlagen**

### **zu Kapitel 4.2**

Der NABU begrüßt die textliche Festsetzung Nr. 4 zum Einsatz von Solaranlagen ausdrücklich.

## **Regenwassermanagement**

### **zu Kapitel 4.2**

Der NABU begrüßt die textliche Festsetzung Nr. 6 zur Regenrückhaltung ausdrücklich.

## **HINWEISE**

### **Baumschutz**

Der NABU bittet darum, einen Hinweis in den B-Plan aufzunehmen, dass die Bäume am Feldweg am Baugebiet „Birkengrund“ bauzeitlich gem. DIN 18920 / RAS-LP4 zu schützen sind.

### **Artenschutz**

Der NABU bittet darum, einen Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 u. 44 BNatSchG in den B-Plan aufzunehmen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Schottergarten-Verbot**

#### **zu Kapitel 4.2**

Der NABU begrüßt ausdrücklich das durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 verankerte „Schottergarten-Verbot“, das sich nicht nur, wie oft üblich, auf Vorgärten bezieht, sondern auf die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Aus Sicht des NABU ist es zwingend notwendig, dieses Verbot als bußgeldbewährte örtliche Bauvorschrift im B-Plan zu verankern. Der NABU bittet daher, die örtliche Bauvorschrift Nr. 8 dementsprechend anzupassen.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass die Tatsache, dass Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen eines B-Plans Ordnungswidrigkeiten sind, alleine nicht zur Unterlassung führt. Der NABU möchte die Stadt Geestland daher darauf hinweisen, dass eine Überwachung der Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeinde unerlässlich ist.

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### zu Kapiteln 5.2, U2.1.2

In der Begründung wird korrekterweise festgestellt, dass nicht nur konkret festgestellte, sondern auch potenzielle Lebensräume gefährdeter Arten betrachtet werden sollten. In der Begründung wird bezüglich der Vogelarten des Offenlands, wie der Feldlerche, aufgrund der Habitatausstattung das Vorkommen dieser Arten als unwahrscheinlich betrachtet. Es wird daher folgende Schlussfolgerung gezogen:

*„Es liegen auch weder Hinweise noch ein Anfangsverdacht auf Bestände dieser Arten vor. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch einen Biologen hat sich daher nicht ergeben.“*

Dieser Folgerung kann der NABU nur bedingt folgen. Auch wenn es sich aufgrund der Siedlungsnähe und des Vorhandenseins von für Offenlandarten meist als Barrieren wirksamen Strukturen wie höheren Gehölzbeständen am Rand des Geltungsbereichs um einen atypischen Lebensraum für Offenlandarten handeln mag, schließt dies das Vorkommen der Arten nicht aus.

Die getroffenen Aussagen zur geringen Eignung des Gebiets für Offenlandarten durch die vorhandenen Vertikalstrukturen und die hohe Frequentierung durch Fußgänger und Hunde sind zwar grundsätzlich zutreffend. Aus Sicht des NABU muss allerdings berücksichtigt werden, dass durch die Verarmung der Landschaft und die stetige Verkleinerung landwirtschaftlicher Fläche durch Bauvorhaben der Druck auf Offenlandarten fortwährend steigt, sodass immer mehr Sekundär-, atypische und klassischerweise als pauschal „ungeeignete“ Standorte von diesen Arten besiedelt werden.

Die Erfahrungen des NABU in den letzten Jahren haben gezeigt, dass typische „Offenlandarten“ wie die Feldlerche aufgrund von Mangel an bevorzugten Lebensräumen an früher undenk바ren Standorten brüten, zuweilen sogar in im Entstehen befindlichen Gewerbegebieten mit kleinteiligen Ackerrestflächen – trotz zahlreichen Vertikalstrukturen, Frequentierung durch Kfz und Fußgänger und durchgängigen Lärm- und Lichtimmissionen.

Darüber hinaus muss betrachtet werden, dass weiter nördlich, Richtung „Im Busch“/Heuweg durchaus mit dem Vorkommen von Arten wie der Feldlerche zu rechnen ist und durch die Verlagerung des Siedlungsrandes mit der Schaffung von höheren Strukturen wie Gebäuden und Gehölzriegeln und die Störung durch die Anwesenheit von Menschen durchaus auch mit einer Verdrängungswirkung für einzelne Reviere gerechnet werden muss.

Im Umweltbericht wird folgende Aussage getroffen:

*„Aufgrund der ausschließlichen bisherigen Nutzung als Ackerfläche [...] werden durch das Vorhaben die Lebensräume für Pflanzen gar nicht [...] betroffen.“*

Der NABU möchte darauf hinweisen, dass ein Acker selbstverständlich auch eine Funktion als Lebensraum für Pflanzenarten in Form von Segetalvegetation besitzt und damit die getätigte Aussage nicht zutrifft, obgleich die Habitatfunktion für Pflanzen nur geringfügig ist.

## Kompensation

### zu Kapitel 5.3, Anlage 3

Aufgrund fehlender Information zu Art und Umfang der als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen geplanten Renaturierungsmaßnahme im Bereich des Holzrburger Walds, lässt sich die Eignung der Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffs nicht beurteilen.

Grundsätzlich wäre ein Ausgleich in einem engeren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort begrüßenswert.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind zu konkretisieren und eindeutig zu verorten.

Es sei darauf hingewiesen, dass aufgrund anderweitiger rechtlicher Verpflichtungen ohnehin durchzuführende Maßnahmen gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG keine zulässigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind.

## UMWELTBERICHT

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

#### zu Anlage 3

Die Festsetzung von Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ erlaubt nach Ansicht des NABU nicht die Annahme einer Teilversiegelung (hier 70-80%), sofern diese nicht durch textliche Festsetzungen oder anderweitig sichergestellt wird.

Wie bei den Bauflächen, bei denen die Überschreitung der GRZ mit betrachtet wird, da dies die tatsächliche, maximal zulässige Versiegelung darstellt, ist nach Ansicht des NABU für Verkehrsflächen eine Vollversiegelung von 100% in der Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen, obgleich bei der tatsächlichen Realisierung der Verkehrsflächen selbstverständlich aufgrund der einschlägigen und gesetzlich mehrfach verankerten Gebote des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf eine möglichst geringfügige Versiegelung und eine entsprechend großzügige Ausgestaltung von unversiegeltem Bankett und Straßenbegleitgrün zu achten ist.

Der NABU fordert daher, die Verkehrsflächen vollständig mit einem Wertfaktor von 0,0 WE/ha zu berücksichtigen, wodurch der Kompensationsbedarf um 0,132 WE auf insgesamt 1,709 WE steigt.

Seite 7/7

Der NABU Bremerhaven-Wesermünde bittet darum, die vorgebrachten Belange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Der NABU stimmt der Veröffentlichung dieser Stellungnahme zu und bittet darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Wierhake-Kattner  
1. Vorsitzende

Bremerhaven, den 20.07.2020