



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 10 „Im Meersfeld“, 3. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB
Gemeinde Schiffdorf**

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	4
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
5.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	9
6.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	10
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
7.2	Verkehr / Erschließung	10
8.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	11
9.	SONSTIGE HINWEISE	11

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf in seiner Sitzung am 20.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Meersfeld", 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB erfolgen. Dieses Verfahren kann u. a. angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist derzeit überwiegend als *allgemeines Wohngebiet* sowie teilweise als *Mischgebiet* festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan sind hier zudem *Flächen für Stellplätze und Garagen* festgesetzt, auf denen ursprünglich die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen sowie Gemeinschaftsgaragen vorgesehen war, die den Stellplatzbedarf bei der Errichtung von Hausgruppen mit decken sollten. Über die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist geregelt, dass die im allgemeinen Wohngebiet gelegenen *Flächen für Stellplätze und Garagen* ausschließlich der Bedarfsdeckung aus dem jeweiligen Baugebiet dienen. Zudem ist geregelt, dass bei der Anlage von Hausgruppen mindestens 50% der notwendigen Einstellplätze im Bereich dieser Flächen unterzubringen sind. Hausgruppen wurden im Plangebiet allerdings lediglich im westlichen Bereich errichtet, die Deckung des Stellplatzbedarfes erfolgte aber auch hier nicht im Bereich der Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze und Garagen.

Daher soll eine Aufhebung der textlichen Festsetzungen zu den *Flächen für Stellplätze und Garagen* erfolgen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weshalb die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB möglich ist.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13 BauGB zudem an folgende weitere Bedingungen geknüpft:

1. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zwei textliche Festsetzungen zu streichen, die nicht länger notwendig sind, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

2. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im bereits bebauten Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

3. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Um-

welt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Streichung zweier textlicher Festsetzungen, die nicht länger notwendig sind, vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10 befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Spaden. Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Meersenfeld“ liegt im westlichen Bereich des benannten Ursprungsbebauungsplanes. Im Norden wird der Änderungsbereich durch den Lindenweg sowie die Straße Zur Hohen Lieth, im Osten durch den Sonnentauweg, im Süden durch den Weißdorn- und Rotdornweg und im Westen durch die Blinkstraße eingefasst.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst die Flurstücke 370-379, 381-387, 388/1, 388/2, 389, 394-408, 508-510 sowie die Flurstücke 519 und 520. Der Änderungsbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

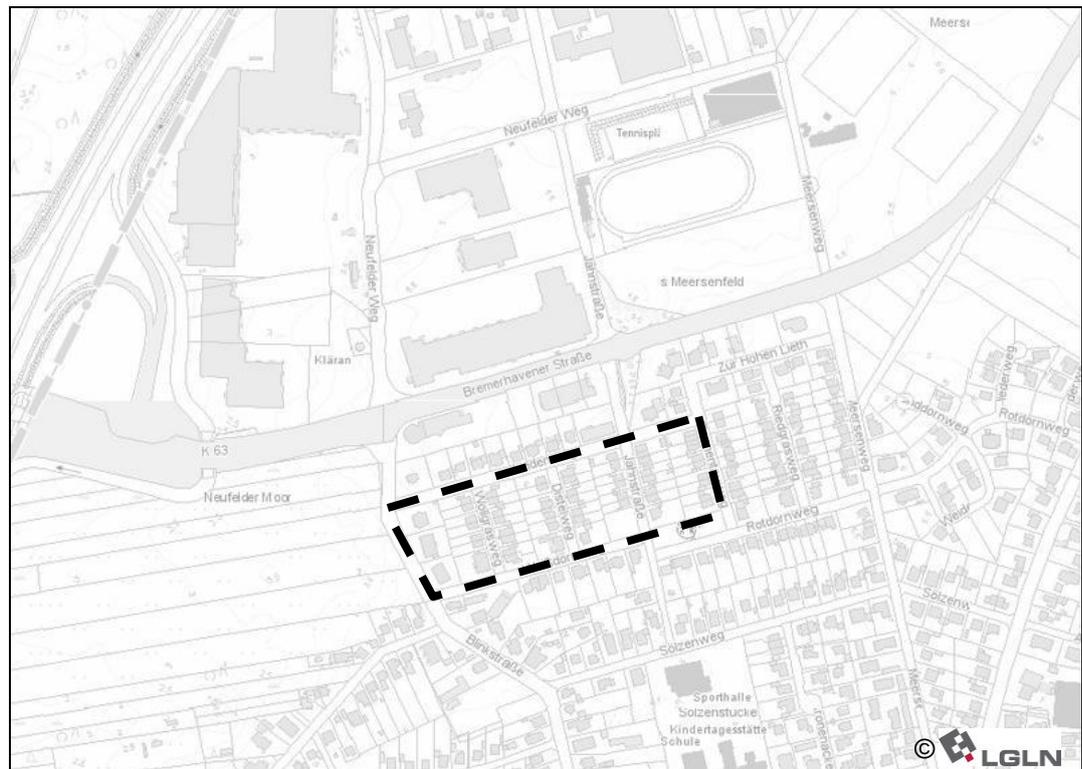


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Geltungsbereich gestrichelt umrandet) Quelle: NIBIS Kartenserver; Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Schiffdorf und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen. Lediglich nördlich des Hauptortes Schiffdorf werden ein Natura 2000 Gebiet sowie relativ zentral eine Fläche für Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

1.4. Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen

1.4. 01 Die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven soll durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden:

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1 02** *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*
- 2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- 2.1 05** *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*
- 2.1 06** *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Festsetzung von *Stellplatzflächen*, auf denen die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen sowie Gemeinschaftsgaragen vorgesehen ist, die ursprünglich den Stellplatzbedarf bei der Errichtung von Hausgruppen mit decken sollte, gestrichen werden. Hausgruppen wurden im Plangebiet lediglich im westlichen Bereich errichtet, die Deckung des Stellplatzbedarfes erfolgte aber auch hier nicht im Bereich der Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze und Garagen.

Im Rahmen der Umlegung wurden die festgesetzten Stellplatzflächen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet.

Angesichts der vorherigen Ausführungen ist die vorliegende Planung mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2017 des Landkreises Cuxhaven ist der Ort Spaden der Gemeinde Schiffdorf als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Erholung*“ ausgewiesen. Das Plangebiet selbst liegt in einem *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung*. Nördlich schließt sich ein *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* an. Darüber hinaus ist die Gemeinde Schiffdorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „*Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten*“ sowie der „*Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*“ dargestellt. Die Gemeinde ist als Grundzentrum ausgewiesen

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 des Landkreises Cuxhaven enthält folgende raumordnerische Vorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1. 01** *Unter dem Gesichtspunkt des Freiraumschutzes und der demografischen Entwicklung soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems sowie auf die Einzugsbereiche des schienenungebundenen ÖPNV ausgerichtet werden.*
- 2.1. 05** *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.*
- 2.1. 06** *Als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten werden festgelegt: Bad Bederkesa, Beverstedt, Cadenberge, Cuxhaven, Dorum, Hagen, Hechthausen, Hemmoor, Lamstedt, Langen, Loxstedt, Nordholz, Otterndorf und Schiffdorf.*

In diesen Standorten ist für ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland zu sorgen, d.h. das Angebot sollte im angemessenen Umfang über die erkennbare Nachfrage hinausgehen, um damit die Attraktivität dieser Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll die Festsetzung von vier Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen, die ursprünglich zur Deckung des Stellplatzbedarfes für Hausgruppen festgesetzt jedoch nicht realisiert wurden, aufgehoben werden.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Planung sowohl mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung, als auch mit denen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf ist der Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Die östlich sowie südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden schließt die Darstellung einer weiteren Mischgebietsfläche an, während im westlichen Anschluss eine Grünfläche ausgewiesen ist. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke dargestellt. Die nähere Umgebung des Plangebietes im Osten, Süden sowie Südosten ist ebenfalls als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gebietstyp) nicht verändert wird, gilt der vorliegende Bebauungsplan weiterhin als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

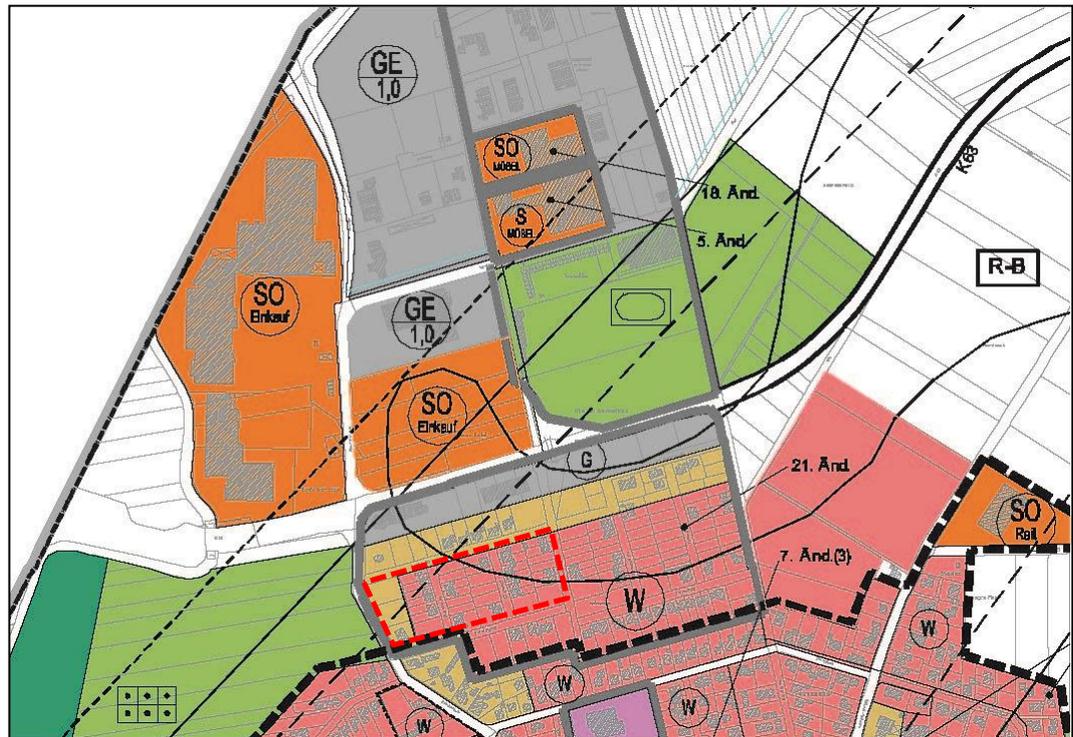


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf (unmaßstäblicher Ausschnitt; Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Im Meersfeld“ (Satzungsbeschluss erging am 24.03.1998) setzt für den Großteil des Änderungsbereiches ein *allgemeines Wohngebiet* fest.

Während der überwiegende Teil des nördlichen Änderungsbereiches als *allgemeines Wohngebiet* mit einer GRZ von 0,4 für die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer Firsthöhe von 9 m und einer Traufhöhe von 4 m sowie einem Dachneigungswinkel von 38° bis 50° in abweichender Bauweise vorgesehen ist, halten die Festsetzungen für den südlichen Änderungsbereich, der ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, eine GRZ von 0,3, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ebenfalls mit einem Dachneigungswinkel von 38° bis 50° und einem zulässigen Vollgeschoss fest.

Im westlichen Änderungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise bei einer GRZ von 0,3 zulässig ist.

Im Norden des Änderungsbereiches sind *Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen* festgesetzt.

Laut den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.3 des Ursprungsbebauungsplanes ist für diese vier *Flächen für Stellplätze und Garagen* folgende Nutzung vorgesehen:

- 4.1 *„Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die in den WA-Gebieten eingetragenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen dienen ausschließlich der Bedarfsdeckung aus dem jeweiligen Baugebiet.“*
- 4.3 *„Bei der Anlage von Hausgruppen sind mindestens 50% der notwendigen Einstellplätze in den gesondert ausgewiesenen „Flächen für Stelleplätze und Garagen“ unterzubringen, soweit diese für das jeweilige Baugebiet in der Planzeichnung eingetragen sind.“*

Drei der Stellplatzflächen sind im Ursprungsbebauungsplan als *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Lediglich der westlichste Bereich der westlichsten Stellplatzfläche ist zum Teil als *Mischgebiet* festgesetzt.

Zur Nord-Süd-Erschließung innerhalb der Änderungsbereiches dienen die Planstraßen H, G und die Jahnstraße, die als *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt sind.

Nördlich der Stellplatzflächen trifft der Ursprungsbebauungsplan die Festsetzung für die Planstraße A sowie die Planstraße B als *Straßenverkehrsfläche*. Ebenso sind die südlich des Änderungsbereiches verlaufende Planstraße C sowie die westlich des Plangebietes angrenzende Blinkstraße als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Südlich der jeweiligen Stellplatzflächen sind 1,5 m breite, mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen festgesetzt, die bis zum entsprechenden Baugrundstücksende verlaufen, und sowohl die Anlieger als auch die Leitungsträger begünstigen.

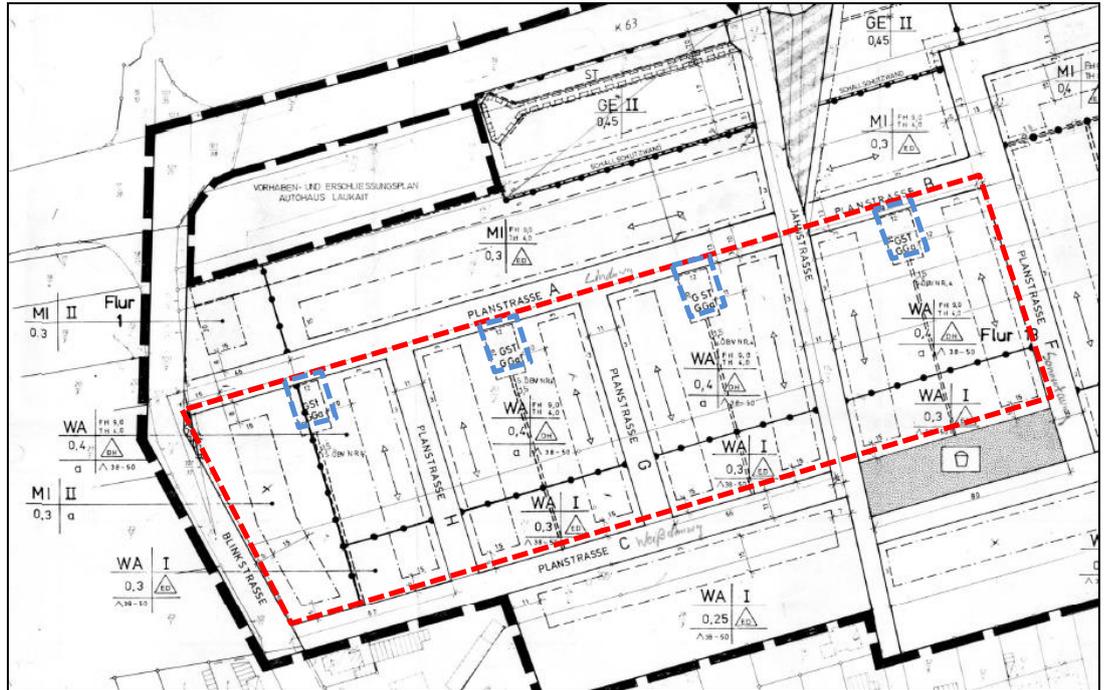


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Im Meersfeld“ (unmaßstäblicher Ausschnitt; Geltungsbereich rot gestrichelt umrandet; Stellplatzflächen blau gestrichelt umrandet)

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Spaden der Gemeinde Schiffdorf. Der Änderungsbereich ist Teil eines Wohngebietes, so dass nördlich, östlich sowie südlich an den Geltungsbereich entsprechende Wohnbebauung anschließt. Westlich schließt die Blinkstraße direkt ans Plangebiet an, westlich derer eine Grünfläche angrenzt. Innerhalb des Änderungsbereiches stehen überwiegend Doppelhäuser. Im südlichen Bereich befinden sich zudem Einzelhäuser, während im westlichen Geltungsbereich Hausgruppen errichtet wurden. Zur Nord-Süd-Erschließung innerhalb des Plangebietes dienen der Wollgrasweg, der Distelweg sowie die Jahnstraße. Im Norden wird der Änderungsbereich sowohl durch den Lindenweg als auch die Straße Zur Hohen Lieth, im Süden durch den Weißdorn- und Rotdornweg und im Westen durch die Blinkstraße sowie im Osten durch den Sonnentauweg eingefasst.

5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Ursprungsbebauungsplan sind südlich der Planstraße A und der Planstraße B (heute Lindenweg und Zur Hohen Lieth) *Flächen für Stellplätze und Garagen* festgesetzt, die laut der textlichen Festsetzungen als Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen ausschließlich für die Bedarfsdeckung aus dem jeweiligen Wohngebiet dienen. Die textl. Festsetzung Nr. 4.3 präzisiert (siehe Kap. 3.3), dass die *Flächen für Stellplätze und Garagen* insbesondere zur Deckung des Stellplatzbedarfes bei Errichtung von Hausgruppen Verwendung finden sollen.

Bereits während des Umlegungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 „Im Meersfeld“ zeichnete sich ab, dass die Errichtung von Hausgruppen voraussichtlich nicht zum Tragen kommen würde. In der Bestandssituation zeigt sich nun, dass die jeweiligen Nutzungsberechtigten von diesen Stellplatz- und Garagenflächen keinen Gebrauch gemacht haben, da die Anlage von Stellplätzen auch auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen zulässig ist und dementsprechend auch umgesetzt wurde. Die *Flächen für Stellplätze und Garagen* werden gegenwärtig entweder in die Gartengestaltung integriert oder stehen als Garagen für die betreffenden Wohngrundstücke zur Verfügung. Aufgrund dessen sowie in Anbetracht der aktuellen Bestandssituation können die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 teilweise und die textliche Festsetzung Nr. 4.3 des Ursprungsbebauungsplanes (siehe Kap. 3.3) vollständig als nicht mehr erforderlich und nach dem derzeitigen Stand auch nicht umsetzbar bezeichnet werden. Zudem kann der Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen, ebenso ist das städtebauliche Erfordernis (Bau von Hausgruppen – Schaffung ausreichender Stellplätze für diese) für diese Festsetzung nicht mehr gegeben, so dass es das Ziel der Gemeinde ist, die genannten Festsetzungen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Meersfeld“ aufzuheben.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

Um die Planungsziele umzusetzen, werden Satz 2 der in Kap. 3.3 genannten textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 sowie die textliche Festsetzung Nr. 4.3 des Bebauungsplanes vollständig gestrichen.

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet aufgrund der Lage inmitten eines Wohngebiets, in dem alle Grundstücke bereits durch eine entsprechende Bebauung geprägt sind, eine geringe bis allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere bzw. eine geringe bis allgemeine Bedeutung im Hinblick auf nutzungstolerante Arten.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da der Änderungsbereich sowie die umgebenden Grundstücke bereits bebaut sind.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund der bereits bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden.

Durch die Aufhebung der Festsetzung der *Flächen für Stellplätze und Garagen* sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Boden** zu erwarten, da keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht werden.

Es entsteht durch die vorliegende Planung somit kein Kompensationsbedarf.

Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des BNatSchG sind durch die vorliegende Änderung ebenfalls nicht berührt, da die Flächen für Stellplätze und Garagen bereits als Garagen genutzt werden oder in die Gartengestaltung integriert sind.

7.2 Verkehr / Erschließung

Durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist bereits ein ausreichendes Straßennetz innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden, welches der verkehrlichen Erschließung dient und im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert bestehen bleibt.

Da Garagen und Stellplätze laut der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können, wovon im Plangebiet entsprechend Gebrauch gemacht wurde, ist der Stellplatzbedarf im Änderungsbereich in ausreichendem Maße gedeckt.

Daher ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr.

8. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Meersenfeld“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. SONSTIGE HINWEISE

Die im Bestand bereits vorhandenen Garagenanlagen und Stellplätze innerhalb der *Flächen für Stellplätze* unterliegen dem Bestandsschutz.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Schiffdorf ausgearbeitet:

Bremen, den 01.11.2017 / 02.01.2018

instara

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

gez. B. Lichtblau

Schiffdorf, den 01.06.2018

L.S.

gez. Wirth
(Wirth)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.11.2017 bis 22.12.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Schiffdorf, den 01.06.2018

gez. Wirth
(Wirth)
Bürgermeister